PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GAMLE DRAMMENSVEI 107

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gamle Drammensvei 107, 3420 LIERSKOGEN

LIER kommune

gnr. 159, bnr. 3, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 04.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1810 **Referansenummer:** AU5494

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 2014. Leiligheten ligger i byggets 3.etasje, inneholder følgende rom: Gang, bod, 2 soverom, gang m/garderobeskap, 2 bad, stue/kjøkken i åpen løsning og innglasset balkong.
Ekstern bod i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som bra ivaretatt og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Boligen er oppført med referanse i byggteknisk forskrift 2010/2017 (Tek 10/17) med alt det innebærer av ventilasjonskrav, varmegjenvinning, isolasjonskrav, dokumentasjonskrav m.m.
Dokumentasjonskravet er ivaretatt ved FDV fra entreprenør

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betong til ukjent byggegrunn.

bærende konstruksjoner i betong, fasader med forblendingsstein, kledning i tre og fasadeplater.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 26 m2 med utgang/adkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt betong, malte plater og fliser.
Overflater tak med: Malte betongelementer og malte plater.

Etasjeskiller i betongelementer.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innerdører bestående av 4-speils lakkerte fyllingsdører, dør med glass, slett fyllingsdør og skyvedør.

Det er montert solskjerming på enkelte vinduer.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert porttelefon.
Det er montert diverse garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Bad m/opplegg for vaskemaskin.
Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV fra entreprenør.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad
Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av DV fra entreprenør.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluk.

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøleskap m/fryser er løst plassret på kjøkken.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap er plassert på vegg i soverom. Det er etablert avrenning fra skapet til bad.
Hovedinntak for vann med stoppekraner og vannmåler er plassert i skapet. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i boden.

Sonestyrt vannbårent gulvvarmesystem. Fordelerstokker for vannvarme er plassert i skap sammen med fordelerstokk for forbruksvann.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

Det er seriekoblede røykvarslere og sprinkel anlegg. Det er pulverapparat for slukning

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

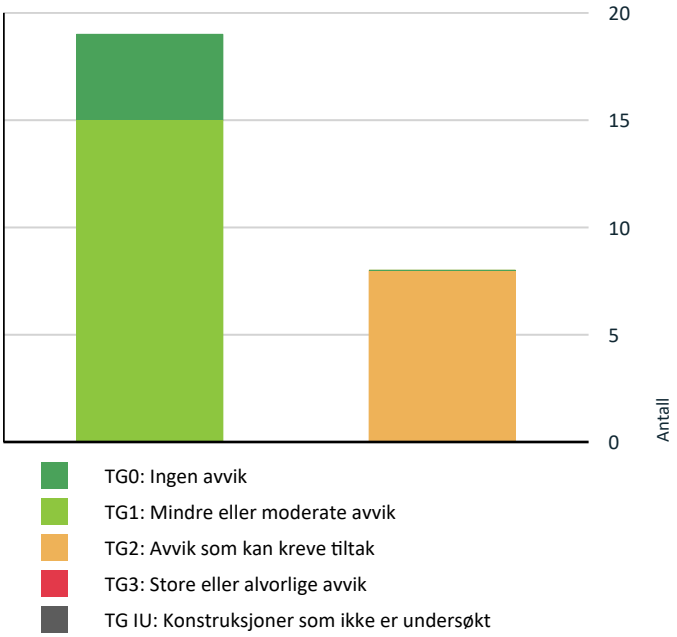
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Seksjoneringstegninger i kommunen stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad m/opplegg for vaskemaskin. > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3.Etasje > Bad m/opplegg for vaskemaskin. > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 vinduer har avflasset maling i vinduskarm, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må forventes behandling av karmverk.





TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 26 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med Tremmegulv i plast. Rekkverk i glass ca 1,4 m høyde.
Det er montert propanboks, stikkontakt og belysning i tilknytting til balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Malt betong, malte plater og fliser.
Overflater tak med: Malte betongelementer og malte plater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,51 meter.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjrskiller i betongelementer.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue/kjøkken og 1 soverom.
Det er målt planavvik inntill 13 mm, dette er innenfor TG1 avvik.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 4-speils lakkerte fyllingsdører, dør med glass, slett fyllingsdør og skyvedør.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av FDV fra entreprenør.

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det ligger ikke dokumenasjon i FDV som viser tettesjikt i sisternekasse og det er ikke spesifisert hvilke sisterne som er brukt. Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne eller lekkasjesikker sisterneløsning er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sisterne

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørnet og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det foreligger ikke dokumentasjon i FDV som viser alternativ løsning for lekkasjehåndtering fra sisternen. (Sealbag eller lignende.)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.



Ingen synlig avrenning fra sisterne.

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

3.ETASJE > BAD M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot badet fra gang m/garderobeskap.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill. Målinger viser under 7%

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon i form av DV fra entreprenør.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med uttagbar vannlås. Synlig smøremembran klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ligger ikke dokumenasjon i FDV som viser tettesjikt i sisternekasse og det er ikke spesifisert hvilke sisterne som er brukt. Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne eller lekkasjesikker sisterneløsning er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk



Ukjent membran bak sisterne.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne.
Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.



Ingen synlig avrenning

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Det er spalte under dørblad for tilluft.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra soverom.



Målinger i bunnsvill. Målinger viser under 7%.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

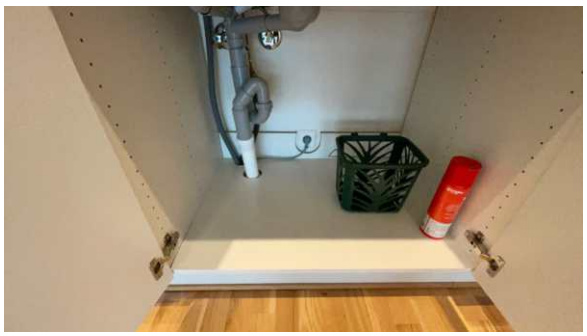
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Tilstandsrapport

Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Kjøleskap m/fryser er løst plassert på kjøkken.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.
Det er montert komfyrvakt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Ingen lekkasjesikring i benkeskapet.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår. Fordelerskap er plassert på vegg i soverom. Det er etablert avrenning fra skapet til bad.
Hovedinntak for vann med stoppekraner og vannmåler er plassert i skapet. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, dette innebærer at systemet/rør må være merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

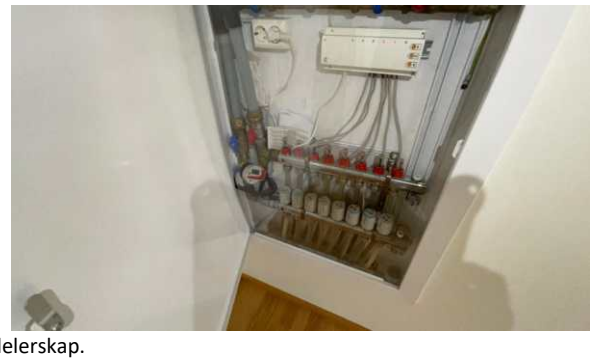
Det må forventes å utføre service på anlegget.



Ventilasjonsaggregat.

TG 1 Vannbåren varme

Sonestyrt vannbårent gulvvarmesystem. Fordelerstokker for vannvarme er plassert i skap sammen med fordelerstokk for forbruksvann.



Fordelerskap.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsakelig Skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i bod. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse i skapet. Egen IKT del med ruter for internett.

Det er fremvist avsluttet tilsynsak etter el-tilsyn i 2025

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2014 of 2025 foreligger.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Anlegget er fra 2014. Samsvarserklæring foreligger. Det er fremvist avsluttet tilsynsak fra 2025.



Strømskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er seriekoblede røykvarslere og sprinkel anlegg. Det er pulverapparat for slukning

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

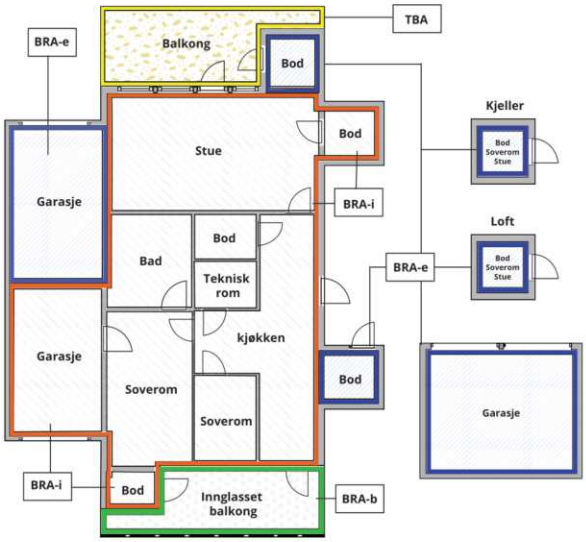
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	122		26	148	
Kjeller		5		5	
SUM	**122**	**5**	**26**		
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Gang, bod, soverom, gang m/garderobeskap, bad m/opplegg for vaskemaskin., bad, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Seksjoneringstegninger i kommunen stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er foretatt noe el-arbeider i 2025. Dokumentasjon er fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	118	30

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Innglasset balkong og vegg mot leiligheten er medtatt som S-rom i henhold til tidligere måleregler.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Sigurd Eikaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	159	3		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Drammensvei 107

Hjemmelshaver

Eikaas Alf, Eikaas Birgit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med kort gangavstand til barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Heiahallen ligger på nabotomten og er en nyere flerbrukshall/idrettshall. Fra leiligheten har man kort vei til de fleste nødvendige servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. el-bil lader er montert. (Eiers sønn opplyser at det er mulig å kjøpe en plass til om ønskelig.) Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i kjeller på ca 5m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	4	Nei
Elektro Installasjon Drammen AS	11.08.2014	Samsvarserklæring, el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Eiers sønn	30.10.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eiers sønn	Gjennomgått	1	Nei
Jarlsberg bygg		FDV dokumentasjon bolig, ikke gjennomgått i detalj av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Boligelektrikeren	12.03.2025	Samsvarserklæring bytte enkelte stikk og armatur	Gjennomgått	1	Nei
Sigurd Eikaas	06.11.2025	Mail med info om utbedring + div etter befaring	Gjennomgått	1	Nei
Lier kommune	14.05.2014	Seksjoneringstegning fra lier kommune	Gjennomgått	1	Nei
Glitre Nett	14.03.2025	Avsluttet tilsynsak.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	
2	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AU5494

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250501

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alf Eikaas	Birgit Eikaas

Gateadresse
Gamle Drammensvei 107

Poststed	Postnr
LIERSKOGEN	3420

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 47908844

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250501

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen tok inn vann fra sluk hvis det regnet svært mye. Dette er utbedret med tilbakeslagventil for flere år siden.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje på taket. Dette er utbedret og sjekket.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsynet sjekket anlegget i leiligheten. To stikkontakter på soverom var løse og speilbelysningen på et av badene måtte skiftes. Speilbelysningen på begge badene, samt lysarmaturet over kjøkkenbenk ble da skiftet siden disse var lysrør. Det var Boligelektrikeren som utførte arbeidet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den ene garasjeplassen har lader.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reparert taket grunnet lekkasje. Tilbakeslagsventiler i garasjen.

Arbeid utført av: Lett-tak

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250501

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiets styre har alt slikt, feks i forbindelse med taket og garasjen. Vi er blitt informert om at alt nå er i orden.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tvisten med Lett-tak er under avslutning.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250501

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250501

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Eikaas	1525ac7278bc15660b9301 03b92b2c592ee43bfc	10.11.2025 18:13:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgit Eikaas	a633f24d3743d7d7b246c 547dc9fae091f87f088	10.11.2025 18:16:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250501

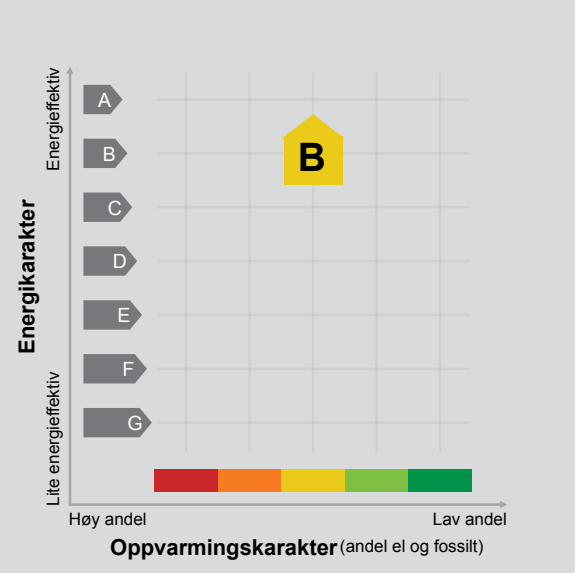
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Drammensvei 107
Postnummer	3420
Sted	LIERSKOGEN
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300338987
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-188326
Dato	09.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Vask med fulle maskiner
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 159, bnr. 3, snr. 11 i Lier
Adresse: Gamle Drammensvei 107, 3420 LIERSKOGEN
Onr. 7250501

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 5.614 inkl vedlikeh av 2 p-pl. (kr 300 x 2)

Felleskostnader inkluderer husforsikring, oppvarming, varmt vann, vedlikeh hus, del tv/internett vaktm. tjenester, avg. p-plasser (2) i kj. garasje

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 5.614

Utestående krav: 0 pr 3. ~~Sept~~ nov. 2025 (kr. 80.000 adv. salær/rettsgebyr bet 11/11-25

Forsikret i Gjensidige Polisenr 86875544 Forfall mndl 23. hv mnd. Betalt 8.694 x 12
Årlig 25: kr 104.328

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo 0 pr
Lånetype
Årlig rentesats pr
Dato siste termin
Antall terminer årlig :

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 55.926 pr 31/12-2024
Total formue kr. /EK 900.585 pr 31/12-2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Tap i rettssak høsten 2025. Erstatning til entreprenør betalt med del-innskudd fra sameierne. EK vesentlig redusert pr. 31/12-25 (ingen fellesgjeld). Godt vedlikeholdt eiendom.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

Eiendomsmegler Berthe-Lise Harboe | +47 97 12 31 61 | berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

PrivatMegleren Bærum AS | |

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Avsluttet rettssak / Motpartens reduksj saksomk. anket til Høyesterett som avgjøres i nærmeste dager

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei, men ønskelig info på forhånd

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Nei

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja

En garasjeplass følger leiligheten + 1 g-pk kjøpt bruksrett (30 år fra 1/1-2019)

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i sameiet

Navn: TORE BRÅTHEN

Adresse: Gamle Drammensvei 107

Telefon: 41 21 30 35

Fax:

E-post: tore-brae@hotmail.com

Send svar til: morten.bjorgum@privatmegleren.no

Dato og sted: 3/11, 2025

Tore Bråthen

Styreleder / forretningsfører

HUSORDENSREGLER for SAMEIET HEIALUNDEN (Org.nr 914287715)

Styret har ansvar for at det blir utarbeidet ordensregler i Sameiet. Husordensregler er et supplement til sameiets vedtekter. Ordensreglene har som formål å skape et godt bomiljø gjennom enkle regler, av hensyn til hverandre og felles verdier. Det forventes at den enkelte seksjonseier bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden, trygghet og trivsel i sitt boforhold. For å sikre dette ble følgende Husordensregler vedtatt på årsmøtet «Julemøte» 10.12.2024

§ 1 Husordensreglene

Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å følge Husordensreglene og er ansvarlig for de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen/eiendommen. Vesentlig brudd på Husordensreglene er å anse som brudd på seksjonseiernes forpliktelse overfor Sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende Husordensregler og vedtekter for Sameiet. Ved brudd på vedtektene eller husordensreglene skal det sendes skriftlig klage til styret.

§ 2 Beboelse

Boligseksjonen skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere/seksjonseiere. Utleie av seksjon med tilhørende garasjeplass er tillatt. Før det tas stilling til utleie til leietaker, skal styret være orientert og gitt tillatelse. Utleie kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3 Ro og orden

Den enkelte seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesarealene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 2200 – 0700 mandag – fredag, og mellom 2300 – 1000 på lørdag og søndag, samt på helligdager. Arbeid med vedlikehold og utbedringer som kan skape støy, må skje til tider som er til minst mulig sjenanse for naboer, og bør avsluttes før 2200 på hverdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, i alle fall ikke starte før 1000 og avsluttes før 2000. Det oppfordres til at det utvises hensyn. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Musikkanlegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboer. Seksjonseier/beboer har ansvar for alle som gis adgang til seksjon eller fellesanlegg, og at øvrige seksjonseiere/beboere ikke derav påføres ubehag eller ulempe, eller at det påføres skade på felles eiendom.

§ 4 Innbruddssikkerhet

Alle seksjonseiere/beboere har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til verken bygget eller fellesarealene. Alle har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Alle som benytter garasjen har ansvar for at garasjeporten er stengt etter ut/innkjøring. Styret har anledning til å installere overvåkningskamera for å øke sikkerheten.

§ 5 Brannsikkerhet

Rømningsveier skal være ryddet. Det omfatter korridorer, svalganger og trapper. Rømningsveier må ikke opptas av gjenstander som hindrer passasje.
Alle seksjonseiere plikter å påse at det finnes minst ett røykslokkeapparat eller tilkoblet brannslange i seksjonen. Om seksjonseier har montert ekstra røykvarslere i seksjonen, i tillegg til sprinkleranlegget i bygget, må bytte av batteri og funksjonskontroll utføres minst en gang i året.
I kjellergarasje/fellesareal skal installerte brannslokkeaparater jevnlig sjekkes om de er i funksjonell tilstand av sikkerhetsansvarlig/styret. Pulverapparater bør vendes regelmessig.

Seksjonseier/beboer må jevnlig rengjøre avtrekksvifte og filter over kjøkkenkomfyr, og dessuten holde lufteventiler åpne for å unngå kondens.

Det er ikke tillatt å oppbevare propan gassflasker og annet eksplosivt materiale i kjellergarasje eller kjellerboder. Det skal heller ikke lagres brennbart materiale som f.eks. papp/papir på biloppstillingsplass. Det vises for øvrig til Brann- og Redningsetatens forskrifter.

Seksjonseier eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravet i forskriften. Seksjonseier/beboer er også ansvarlig for at det ikke brukes eller kobles elektrisk utstyr til anlegget, slik at det kan oppstå skade på liv eller eiendom.

§ 6 Vannlekkasje/sluk

Alle beboere må gjøre seg kjent med hvor hovedkran for vann er, og hvordan den skal stenges, i tilfelle vannlekkasje.
Sluk i bad/våtrom må sjekkes og renses jevnlig, minst en gang i året for hindre lekkasje og vannskade. Likeså må sluk på terrasser/veranda som seksjonseier har tilgang til, rengjøres høst og vår for å hindre de går tett og vannskade kan oppstå.

Commented [EB1]:

§ 7 Søppel

Søppelrommet skal holdes ryddig og rent. Her skal kun kastes avfall i oppsamling/beholdere som det er merket og tilrettelagt for:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.
- Papir/papp legges i egen beholder
- Glass og metall legges i egen beholder
- Plast legges i egne utlagte sekker

Avfall som ikke kommer inn under nevnte kategorier, må seksjonseier selv sørge for blir kjørt til avfallsdeponi.

Følgende avfall må ikke kastes i søppelbeholdere: Brennende gjenstander, f.eks sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Det tas som selvfølge at beboere, eiere av bolig og næringsseksjon og andre som er gitt adgang til å bruke og ferdes på Sameiets område, medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

§ 8 Bruk av uteområder og fellesarealer

Fasade, yttervegg, tak, gang, svalgang og lignende er fellesarealer. Eiere, beboere og brukere må ikke lagre gjenstander eller montere innretninger på disse.

Sykler kan oppbevares på eierens garasjeplass i kjeller eller i eierens kjellerbod.

Trapperommene er rømningsveier og skal til enhver tid holdes fri for gjenstander.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående, skal den erstattes av den som eventuelt har gitt tilgang til fellesarealet.

Røyking e ikke tillatt innendørs på sameiets område. Røyking er heller ikke tillatt ved inngangspartiet til boligseksjonen eller under tak på fellesområdene.

Sjenerende støy, som f. eks høy musikk eller generelt høylytt oppførsel må unngås.

Alle uteareal står til seksjonseiere og beboeres benyttelse, men må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for andre. Søppel må ikke etterlates.

§ 9 Grilling

Tilberedning av mat på veranda med grilling, steking eller koking er tillatt, men det bør tas spesielt hensyn til naboene. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill. Bruk av engangsgrill eller annen kullgrill er ikke tillatt på sameiets fellesområde på grunn av brannfare.

§ 10 Veranda

Veranda tilhørende hver boligseksjon hører til sameiets fellesareal. Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til fellesarealet, men kan ikke foreta endringer eller installasjoner uten tillatelse fra sameiet v/styret. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt på vegg mot seksjon (maling med avtalt fargekode). Sameiet har ansvar for det ytre vedlikehold.

- Lufting og tørking av tøy kan skje på veranda så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.
- Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, eller på svalganger og andre fellesarealer.
- Renhold av veranda må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.
- Vedr rensing av sluk, se paragraf 6.
- Blomsterkasser skal stå på gulv på innsiden av glassrekkverk.

Ventilasjon i bygget skaper vakum i leilighetene. Røyk- og matlukt kan derfor lett bli sugd inn. Det henstilles til at beboerne tar hensyn til at naboer ikke blir plaget med røyklukt i leiligheter og soverom, spesielt sen kveldstid.

Utvendig solavskjerming og innglassering av verandarekkverk tillates oppsatt etter retningslinjer og tillatelse fra styret.
Innglassering av overbygget utstikkveranda (helt/delvis) i 201, 202, 203 og 204 tillates oppsatt etter retningslinjer og tillatelse fra styret.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle det skjer, må avføring fjernes omgående i avføringspose.

§ 12 Parkering og bruk av garasjeplass

Parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplass(er) som er tildelt. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger, motorsykkel, moped eller sykkel, eventuelt utstyr som hører kjøretøy til. Lagring av brennbart materiale i garasje er ikke tillatt. Heller ikke må lagres på garasjegulv biologisk materiale som kan tiltrekke seg skadedyr. Om nødvendig eller om pålegg fra branntilsyn, vil styret utarbeide mer detaljerte retningslinjer for bruk av garasjekjeller i sameiet.

Seksjonseier/bruker har ansvar for at parkeringsplassen(e) holdes ryddig og rengjort. Hovedrengjøring i garasjeanlegget skjer vår og høst.

§ 13 Skader og forsikring

- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt- og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er alle forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne/beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

§ 14 Brudd på Husordensreglene

Brudd på Husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne føre til misligholdsbeføyelser.

§ 15 Fastsettelse og endring av Husordensreglene

Årsmøtet vedtar fastsettelse og endring av Husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER

for

Sameiet Heialunden
(org. nr.914 287 715)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ordinært årsmøte 04.05.2023.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Heialunden. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 08.07.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel
Sameiet består av til sammen 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, til sammen 15 seksjoner. Seksjonene har følgende sameiebrøk som angitt i tabellen under:

Seksjonsnr.	Etasje/bruksenhetnr	Sameiebrøk	Eierandel i %
Seksjon nr. 1	1 Næring	618	31,21
Seksjon nr. 2	2 leilighet 201/ H0201	120	6,06
Seksjon nr. 3	2 leilighet 202/ H0202	70	3,53
Seksjon nr. 4	2 leilighet 203/ H0203	70	3,53
Seksjon nr. 5	2 leilighet 204/ H0204	70	3,53
Seksjon nr. 6	2 leilighet 205/ H0205	123	6,21
Seksjon nr. 7	3 leilighet 301/ H0301	120	6,06
Seksjon nr. 8	3 leilighet 302/ H0302	70	3,53
Seksjon nr. 9	3 leilighet 303/ H0303	70	3,53
Seksjon nr. 10	3 leilighet 304/ H0304	70	3,53
Seksjon nr. 11	3 leilighet 305/ H0305	123	6,21
Seksjon nr. 12	4 leilighet 401/ H0401	120	6,06
Seksjon nr. 13	4 leilighet 402/ H0402	107	5,40
Seksjon nr. 14	4 leilighet 403/ H0403	107	5,40
Seksjon nr. 15	4 leilighet 405/ H0405	123	6,21
	Sum teller	1981 = nevner 1981	100

Adresse iht. til adressevedtak fra Lier kommune er Gamle Drammensvei 107, 3420 Lierskogen.

Denne brøken bygger hovedsakelig på BRA for bruksenheten, og omtales i vedtektene som sameiebrøk.

Sameiets eiendom er gnr 159, bnr. 3 i Lier kommune.

2. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

2-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Seksjon nr. 2-15 skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Seksjon nr.1 skal kun brukes til næring.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Renovasjon for Seksjon 2-15 (bolig) ivaretas av sameiet.
Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i Seksjon nr. 1 (næring), skal håndteres separat innen Seksjon nr. 1 (næring).

(4) Seksjon nr. 1 (næring) skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, jf § 3-1 (2) ovenfor, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styrets eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevd.

Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

Markiser utenfor Seksjon nr. 1 (næringsseksjonen) som er festet i fasaden over 1. etasje regnes som reklame/profilering og tillates etter dette punkt.

(5) Seksjon nr. 1 (næring) har rett til å disponere utearealer rett utenfor sin seksjon. Virksomheten kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten, herunder serveringstider, i Lier kommune, dog uansett begrenset oppad til kl. 22.00 for eventuell uteserveringen. Det skal tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet, også ved til-transport av varer. *Eventuelle inntekter opparbeidet på nevnte areal skal tilfalle Seksjon nr. 1(næring), jf. punkt 3-1.* Eierseksjonsloven *§ 23 femte ledd fravikes således på dette punkt.*

Næring disponerer parkeringsplassene mot Heiaveien mot å holde definerte områder ryddet og i orden. Disposisjonsretten varer i 30 år fra 1. januar 2018 og skal fornyes så lenge det drives næring i bygget.

(6) Parkering og bruksrett og midlertidig enerett til bruksrett inntil 30 år
Garasjekjeller er fellesareal hvor hver leilighet har bruksrett til én parkeringsplass. Plassene kan fritt byttes blant seksjonseierne. De av seksjonseierne som har kjøpt ekstra bruksretter i garasjekjeller, har midlertidig bruksrett til disse til 1. januar 2048 (30 år). Bruksretter kan fritt selges eller leies ut til andre sameiere etter godkjenning fra styret som forvalter fellesarealer. Styret kan ikke nekte salg eller utleie uten saklig grunn. Utgifter til drift og vedlikehold av garasjekjeller følger ikke sameiebrøken. Hver parkeringsplass belastes med vedtatte kostnader. Styret holder oversikt over bruksrettene i garasjen.

Fordelingen skal heller ikke skje etter sameiebrøken. Det er til sammen 24 parkeringsplasser i kjeller. Garasjekjelleren skal dekke kostnader pr. måned som foreslås settes til kr 275 pr. garasjeplass fom januar 2023. Beløpet skal justeres årlig ift økningen i felleskostnader. Månedskostnadene skal dekke følgende kostnader for kjellergarasje og garasjeområde som sameiet har ansvar for:

- vedlikehold og drift av tekniske anlegg, samt nødvendige oppgraderinger etter vedtak,
- vedlikehold og utskiftning av port og dører i garasjeområde,
- vedlikehold av adkomstarealer som gjelder garasjeområde,
- vaktmestertjenester og andre vedlikeholdstjenester som gjelder garasjeområde,
- årlig rengjøring av dekke i kjellergarasje og garasjeområde,
- kostnader ved oppvarming og belysning i kjellergarasje og garasjeområde, og
- andre vedlikeholds- og driftskostnader som åpenbart knytter seg til kjellergarasje/garasjeområde.

2-2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (eiersl § 26)
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede Styret vil sammen med seksjonseier med nedsatt funksjonsevne søke den best mulige parkeringsløsning, eller at best mulige tiltak kan bli truffet.

3. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

3-1 Vedlikehold
Tomteareal omkring og utenfor kombinasjonsbygget er fellesareal og eies av sameiet.
Seksjon1 (næring) disponerer parkeringsplasser mot Heiaveien, samt gang- og adkomstareal etter behov til forretningslokaler på framsiden. Handicap-parkeringsplass kan benyttes ved behov både av næringsdel og beboerdel. Parkeringsplassene kan fritt benyttes utenfor forretningstid, kvelder, fri-, helge- og høytidsdager, dog aldri foran garasjeporter, eller på dager/tidspunkt plassene er varslet opptatt.

Styret skal påse at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, uavhengig av kostnadsfordelingen mellom sameierne. Seksjon 1 (næring) besørger alt vedlikehold og rydding av parkerings- og forretningsareal seksjon 1 har disposisjonsrett til, sommer og vinter, inklusive kostnader til brøyting og strøing av gangareal for adkomst til boliger (forretningstid). Øvrig uteareal ryddes og holdes i orden av sameiet.

Hver seksjon skal selv besørge vindusvask for sine bruksenheter, likeså orden og renhold på svalgang.

Ellers gjelder eierseksjonslovens regler og pålegg om vedlikehold, samt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (eiersl § 32-36). Alle seksjonseiere og ev leietakere/beboere plikter dessuten å gjøre seg kjent med husordensregler for sameiet.

3-2 Ombygning og endring av egen seksjon m.m.

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller vesentlig ulempe for øvrige seksjonseiere.

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak, heis mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Beregning og fastsettelse av årlige totale felleskostnader (FK) skal dekke inn oppsparing av egenkapital, tilsvarerende inntil 15-20 % av FK, til dekning av fremtidige store vedlikeholdsutgifter og oppgraderinger.

4-2 Eierne av seksjon nr. 2-15 skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal som utelukkende eller i det vesentligste benyttes av Seksjon nr. 2-15, herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/- partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen, og vaktmestertjenester tilknyttet Seksjon nr. 2-15 eller fellesarealer som nevnt ovenfor.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som betjener Seksjon nr. 2-15.
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering for Seksjon nr. 2-15.
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til Seksjon nr. 2-15, slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer, etablering og vedlikehold av navneskilt.
- Vakt- og alarmtjenester tilknyttet Boligseksjonene og fellesarealer som nevnt ovenfor.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentligste kun tjener seksjon nr. 2-15, herunder heiser, trapperom og boder.
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i Seksjon nr. 2-15.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc. tilknyttet seksjon nr. 2-15.

4-3 Eierne av seksjon nr. 1 (næringsseksjonen) skal dekke følgende kostnadselementer:

- Kostnader forbundet med fellesareal som utelukkende eller i det vesentligste benyttes av Seksjon nr. 1 (næring), herunder strøm, oppvarming, kostnader forbundet med inngangsdører/-partier tilknyttet Seksjon nr. 1 (næring), og vaktmestertjenester tilknyttet Seksjon nr. 1 (næring) eller fellesarealer som nevnt ovenfor.
- Kostnader forbundet med tekniske anlegg som bare betjener Seksjon nr. 1
- Vindusvask tilknyttet Seksjon nr. 1 (næring).
- Kostnader forbundet med avfallshåndtering Seksjon nr. 1 (næring).
- Bygningsmessige arbeider som kun knytter seg til Seksjon nr. 1 (Næring), slik som eksempelvis brann- og nøkkelsystemer.
- Vakt og alarmtjenester tilknyttet Seksjon nr. 1 (næring) og fellesarealer som nevnt ovenfor.
- Kostnader forbundet med øvrige anlegg og funksjoner som i det alt vesentlige kun tjener Seksjon nr. 1 (næring).
- Kostnader forbundet med vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i Seksjon nr. 1 (næring).
- Kostnader forbundet med rydding, brøyting, strøing og rengjøring av ytre fellesareal som avtalt.

4-4 Kostnader som skal fordeles mellom samtlige seksjoner

- Forsikring
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.
- Kostnader forbundet med skadedyrbekjempelse.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i vedtektenes punkt 4-2 og 4-3, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr samt felles adkomst og inngang til Seksjon nr. 2 og 25. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av andre utomhus-arealer enn fortau, herunder adkomst, [trapper og heiser] som er felles for seksjonene (dog heller ikke gårdsrom og terrasse).

- Vann etter forbruk
- Energi iht. forbruk

I den utstrekning det etableres egne vannmålere for noen av de enkelte seksjonene, skal kostnader forbundet med vann fordeles i henhold til forbruk.

Tilsvarende kostnadsfordeling som for vann gjelder for energi.

Kostnader inntatt ovenfor skal for øvrig fordeles etter sameiebrøk med annet er eksplisitt angitt ovenfor, eller nedenfor.

4-5 Fellesutgifter
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksrett svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldene av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgiftene. Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for alle utgifter forbundet med disse, herunder offentlige skatter og avgifter.

Særskilt om nedgravd felles gassanlegg:
Gasstanken som er nedgravd er ment å betjene Sameiet Heialunden.

Sameiet er ansvarlig for utgifter til drift og vedlikehold av gasstank og fremføring til teknisk rom. Fordelings- og stigeledninger frem til abonnentskap for den enkelte leilighet og for at forholdsmessige andel av utgiftene blir fordelt mellom de som til enhver tid er tilkoplet gassanlegget.

4-6 Tilrettelegging for el-bil
Seksjonseiere som ønsker ladestasjon for el-bil plikter for egen regning å legge opp ladestrømanlegg med egen måler, frem til egen garasjeplass. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for anlegget.

5. Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6. Styret sammensetning og representasjon.

6-1 Styret
Styret består av tre personer, en leder og to medlemmer. Det kan velges 1-2 varamedlemmer. Leder velges særskilt. Styrets funksjonstid er to år. På første konstituerende sameiermøte velges leder for en periode av to år. Ett styremedlem velges for ett år, og ett styremedlem velges for to år.
Næringsseksjonen skal være representert i styret.

6-2 Styremøtet
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøte ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

6-3 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styreleder kan saksøke eller saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som er nevnt i første ledd og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Styret, styreleder og styremedlemmer, påberoper seg full ansvarsfrihet i egenskap å være styremedlemmer, i enhver sak som kunne medføre personlig økonomisk ansvar. Det er tegnet styreansvarsforsikring.

Har styret eller styremedlemmer overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjeperson innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og at det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

7. Årsmøtet

7-1 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Innkallingen kan sendes elektronisk dersom sameierne har oppgitt slike kontaktdetaljer til sameiet. Dersom sameiermøtet skal behandle saker som forutsetter 2/3 flertall, enstemmighet, eller som krever tilslutning fra enkelte seksjonseiere, må innkallingen sendes skriftlig per post. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling, jf. eierseksjonsloven § 34 tredje ledd.

7-2 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7-3 Stemmerett og fullmakt

(1) På årsmøtet har sameierne stemmerett etter sameiebrøken.

I saker som kun angår én eller enkelte seksjoner, har kun den/disse stemmerett.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig.

7-4 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i § 7-2 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er bestemt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

(3) Stemmelikhet avgjøres av styrets leder.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. for øvrig vedtektenes punkt 3-2 annet ledd.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum eller omvendt.

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

8. Ugildhet (inhabilitet)

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet.

9. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

MØTEPROTOKOLL - ÅRSMØTE I SAMEIET HEIALUNDEN 01.04.2025

Tidspunkt og sted: Tirsdag 1. april 2025 – kl 18.00 til 20.00 – Lierskogen Samfunnshus

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder: Tore Bråthen
   b) Valg av sekretær: Jyrki Kuisma
   c) Valg av 1 seksjonseier til å undertegne møteprotokollen: HILDE MARIE STYLE
   d) Antall møtende: 11 antall seksjoner representert: 9 antall fullmakter: 0
   e) Godkjenning av saksliste: Godkjent

TIL BEHANDLING

2. **ÅRSRAPPORT 2024 FRA STYRET**
   Gjennomgått og foreslås godkjent. **Vedtak:** GODKJENT

3. **ÅRSREGNSKAP 2024 – NOTER**
   Styret foreslår at årsregnskapet godkjennes. ***Vedtak:*** GODKJENT

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2025** (kr 40.000 + 4%)
   Styret foreslår styregodtgjørelse økes med 4% for 2025. ***Vedtak:*** GODKJENT
   Andre godtgjørelser justeres tilsvarende fra 1. januar 2025

5. **BUDSJETT OG KOSTNADER/PLANLAGTE TILTAK I 2025**
   Styret foreslår at budsjettet vedtas som et rammebudsjett. Styret vurderer tiltak i hh til kostnader/inntekter under veis.
   Vedtak: GODKJENT

6. **FELLESKOSTN 2026 VEDTAS I DESEMBER 2025** ***Vedtak:*** GODKJENT
   Når begrunnelse foreligger, kan styret vedta å øke fk med inntil 5% årlig.

7. **TILTAK PÅ DEFINERT FELLESAREAL SKAL VÆRE GITT TILLATELSE TIL**

   a) Innglassering på utstikkterrasse seksjon 201 etter avtalr - utført
   Ingen innvendinger fra kommune og tillatelse gitt av årsmøtet mot ateierne selv tar det fulle ansvar for ev skader.Samme adgang for 202, 203 og 204.

   b) Legging av flisebelegg på gulv utstikkterrasse
   Styret gir tillatelse etter godt renset betonggulv og etterfølgende 2 strøk av polyurethan-maling. Denne ekstra forsegling av betongoverflate er mottatt som krav fra næringsdel med kontorlokaler under. Maling bekostes av sam-

eiet, arbeidet bekostes av seksjonseier. Seksjonseier har det fulle ansvar for tiltaket, samt skader og reparasjoner på tiltaket.

Årsmøtet er orientert og gir sin tilslutning til pkt b). **Vedtak**: GODKJENT

8. VALG AV STYRE

Styreleder Tore Bråthen og styremedlem Ole Fallet ønsker å fratre sine verv, men pga pågående rettstvister, aksepteres likevel en utsettelse av fratreden. Lasse Westlund representerer næring i styret og fortsetter som styremedlem.

Valg av styre: 1: valg nå/i dag _____ 2: valg ønskes utsatt _____

Styret etter årsmøtet: INGEN ENDRING

9. ÅRSMØTET HEVES OG PROTOKOLL UNDERSKRIVES

Lierskogen, 1. april 2025

Styreleder | Sekretær | Seksjonseier

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET HEIALUNDEN 1. april 2025

Sted og tidspunkt: Tirsdag 1. april 2025 – kl 18.00 til 20.00
Lierskogen Samfunnshus, Lille Sal

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder
   b) Valg av sekretær
   c) Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   d) Opptelling av fremmøtte – med stemmerett – antall fullmakter
   e) Godkjenning av saksliste:

TIL BEHANDLING

2. **ÅRSRAPPORT 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP 2024 – NOTER**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR 2024**
5. **BUDSJETT OG KOSTNADER/PLANLAGTE TILTAK 2025**
6. **GODTGJØRELSR I 2025**
7. **ÅRSMØTET GIR STYRET FULLMAKT TIL RETTSMEKLING**
   - **Ekstraord. årsmøte stemmer over meklingsresultat**
8. **VALG AV NYTT STYRE**

---

9. **OPPDATERING: ANKESAK (LTS) – TINGRETTSAK (JB)**
10. **HELSE – MILJØ – SIKKERHET**
    * ***Brann! Brann! – en hendelse å lære av***
    • ***Norges beredskap – vår egenberedskap***

11. **ÅRSMØTET HEVES OG PROTOKOLL UNDERSKRIVES**

Vel møtt til årsmøte og samvær med enkel servering!

For styret
Tore Bråthen

Årsmøtedokumenter/ vedlegg / på epost og papir

ÅRSREGNSKAP 2024 FOR SAMEIET HEIALUNDEN

INNTEKTER	Noter	2 024	2023	Budsj 2025
Felleskostnader	1	927 205	853 789	964 272
Eierskifteget		4 972		
Driftsinntekter		**932 177**	**853 789**	**964 272**
KOSTNADER				
Lønnskostnader 2023	2	47 776		
Lønnskostnader 2024	2	13 239	10 509	14 100
Lønn/honorar 2024	2	93 899	74 533	100 000
Energi	3	155 295	256 538	220 000
Komm.avg, renovasjon	4	57 844	49 571	61 000
Vedlikehold Servicer	5	180 748	368 129	310 000
Kontorkostnader	6	5 981	3 866	6 000
Altibox	7	16 632	18 062	18 000
Forsikringer	8	73 064	66 154	105 000
Andre kostnader	9	130 616	25 171	130 000
Sum driftskc		**775 094**	**872 533**	**964 100**
Driftsresultat		**157 083**	**-18 744**	
Rentekostnad/gebyrer		1 021		
Renteintekter		27 215		
Gjensidige utbytte		7 155	6 107	
Årsresultat		**190 432**	**-12 637**	
Balanse 31/12				
Bank Brukskonto		223 370	560 153	
Bamk Høyrente k.		527 215		
Garasjeplass		150 000	150 000	
Gjeld			47 776	
Fordring				
Egenkapital		900 585	**710 153**	

Lierskogen, 5/2-2025

Tore Bråthen
Styreleder

Lasse Westlund
Styremedlem

Ole Kogstad Fallet
Styremedlem

NOTER Regnskap Sameiet Heialunden 2024

			2024	2023
1	**Inntekter**			
	Felleskostnader	927.205		
	Gjensidige St. utbytte	7 155		**859.896**
	Renter	27.215		
	Eierskiftegebyr	49.72	**961.575**	
2	**Lønnskostnader**			
	lønn	141.675	**154.915**	**85 042**
	lønnskostnader	13.739		
	Energikostnader			
3	Strøm	55.800		
	Gass	8.650	**155295**	**2 56.538**
4	**Kommunale avgifter**			
	Renovasjon	55.800		
	Vann	2.084	157.844	***49.571***
5	**Reparasjoner og vedlikehold**			
	Uteareal/ lamper, maling etc	20.656		
	Varmeanlegg	0		
	Opak	67.394		
	Defigo døråpner	13.135		
	Bra Rør	8.450		
	Servicer			
	Heis	33.765		
	Brannvern	45.596		
	Varmeanlegg		180.748	**368.129**
6	**Kontorkostnader**			
	K			
	ontorrekv., papir, blekk,		**5.981**	
	regnskapsprogram			**3.866**
	.			
7	**Altibox Tv og Bredbånd**			**18.062**
	Fibernett		**16.632**	
8	**Forsikring**			
	Gjensidige Forsikring		**7 3.064**	**66.154**

9	**Andre kostnader** Huseiernes landsf. 2.130 Lierskogen vel 500 Gebyr forliksrådet 1.873 bankgebyrer 760 Årsmøte , blomster 5.931 Advokat Dalen 116.584 Rettsmøtet 10 og 11,juni Parkering 710 Lunsj og mineralvann til Heialunden delt. 1.740	**130.616**	**25.171**
10	**Utestående I fordringer/ Gjeld**	**0**	**47. 776**
	Sum kostnader	**776.115**	**872 .532**

LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**159**	Bruksnr.	**3**	Festenr:		Seksjonsnr:	**11**
Adresse:	**Gamle Drammensvei 107, 3420 Lierskogen**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.

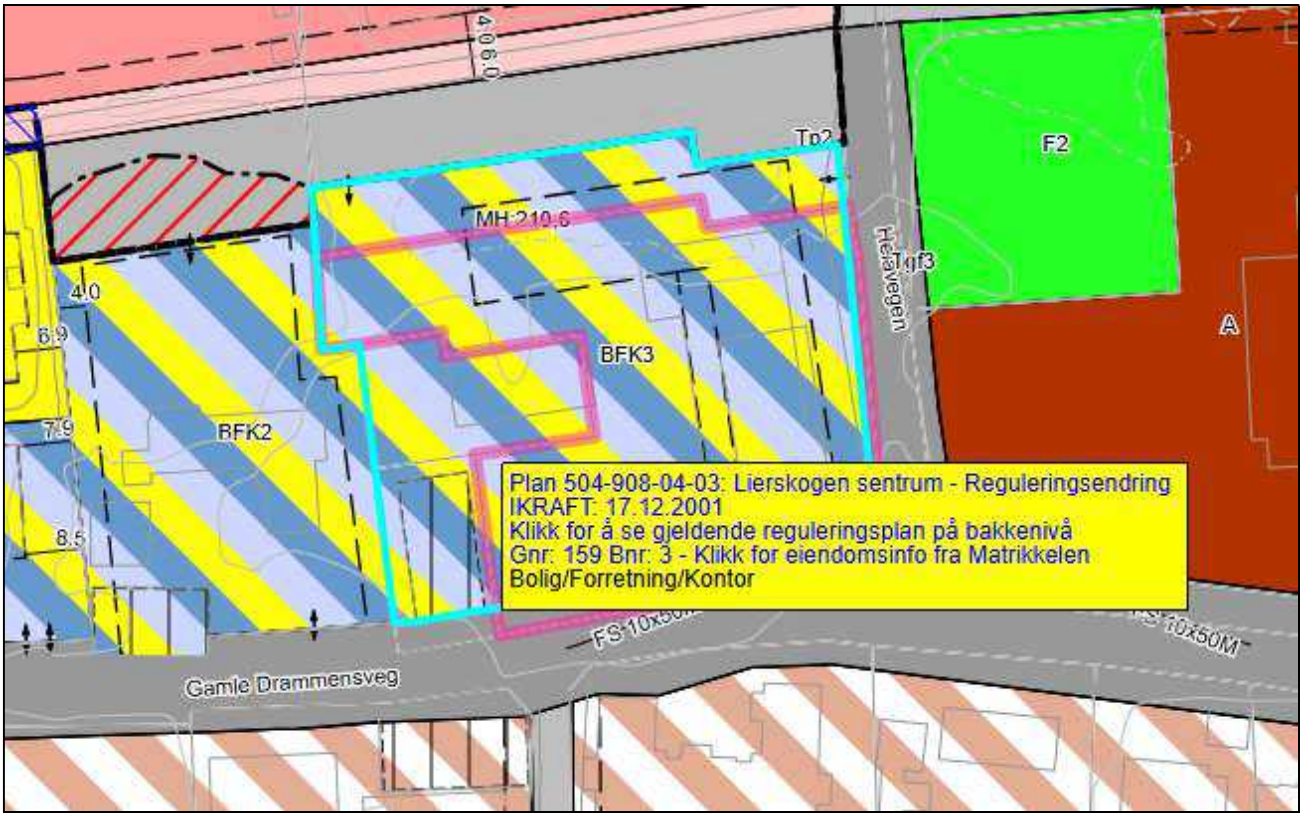
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**159**	Bruksnr.	**3**	Festenr:		Seksjonsnr:	**11**
Adresse:	**Gamle Drammensvei 107, 3420 Lierskogen**						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grenser på kartet er ikke rettsgyldige og kartet er ikke måleskokkriktig.



Utskriftsdato: 28.10.2025

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	159	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Gamle Drammensvei 107, 3420 LIERSKOGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
30247736	354	08.09.2025	Avlesning -VM Avlesning	58
30247718	149	31.08.2025	Avlesning - stipulert	22

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Utskriftsdato: 28.10.2025

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	159	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Gamle Drammensvei 107, 3420 LIERSKOGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 465,47 kr
Vann	4 360,73 kr
Sum	**9 826,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr
Målt forbruk vann	15%	14.5 m3	27.28	1/1	0 %	395,53 kr
Målt forbruk avløp	15%	14.5 m3	48.70	1/1	0 %	706,19 kr
					Sum	**4 442,47 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Lier kommune
Planseksjonen

Jarlsberg Bygg AS

P.b.88
3107 SEM

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2011/2546-21997/2014	Gunnar Martinsen	06.10.2014

FERDIGATTEST

Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 681/2014 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Gamle Drammensvei 105, 3420 LIERSKOGEN	Gnr/Bnr:	159/3
Tiltakshaver:	Eifel eiendom as c/o Avanti Eiendom	Adresse:	boks 413, 3002 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Jarlsberg Bygg AS	Adresse:	P.b.88 3107 SEM
Tiltakets art:	**BOLIG OG NÆRINGSBYGG**		
Tillatelse gitt:	10.10.2012	Vedtaksnr:	658/2012

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra Jarlsberg Bygg AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer ferdigattest. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det **ferdigattest** for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggsak

Skatteetaten

Dato
28.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3312 LIER

Gnr 159 Bnr 3 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

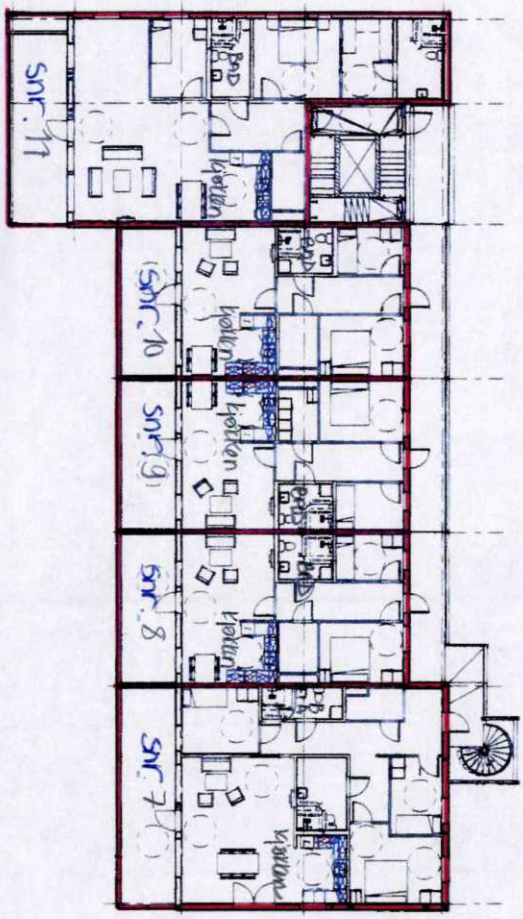
Gamle Drammensvei 107, 3420 LIERSKOGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 718 581
Som sekundærbolig:	kr 6 874 324

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LIER KOMMUNE GNR 150 BNR 3



No.	Description	Date
1	Foreløpig plantegning	05.12.13

Jarlsberg Bygg AS

Helalunden

3 etg innredning

Project number	P182
Date	14.05.14
Drawn by	IP
Checked by	Checker
Scale	1 : 100

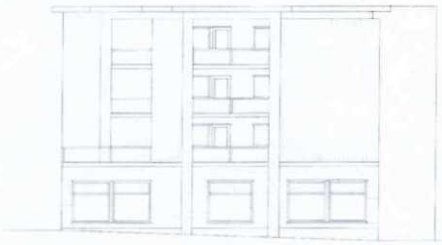
A113

10.05.2014 13:54:31

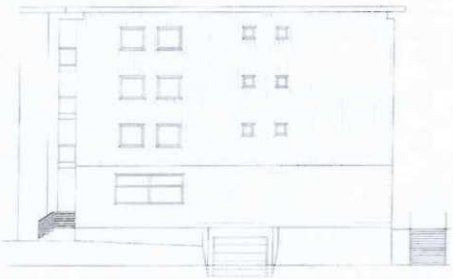
vedlegg side 1 av 1

Lier kommune
Arkivtjenesten
28 JUNI 2011

VEDLEGG: E2



Fasade sør



Fasade nord

Lokalisering sfigur:

Dette dokumentet er utarbeidet av Arkitektfossland AS for den oppdragsgiver og i anledning det oppdrag som fremgår av kontrakt. Innholdet i dokumentet er Arkitektfossland's eiendom. Dokumentet skal kun benyttes for det formål som oppdraget gjelder og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn formålet tilsier.

Prosjekteringsgruppen:
ARK: Arkitektfossland as
Postboks 275
3001 Drammen
Tlf 32847454 Fax 32845016
E-post: geir@arkitektfossland.no
christine@arkitektfossland.no
RIB: Rådg. ing. Bygg
RIE: Rådg. ing. Elektro
RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Rammesøknad

ARKITEKTFOSSLAND R.A.F.0601-180

Tittel:
Heialunden
Bygg 1
Lierskogen sentrum

Dato: 28.06.11
Mål: 1:200/A3
Tegn.: CFG/GF
BYA: -
BRA: -
T-BRA: -

Kommune: Lier
Tegn.nr.: 0601-180
Gnr.: 159 Bnr.: 3/120 Seksj.nr.: -
Rev. -

Fasade sør og nord

Lier kommune
Arkivtjenesten
28 JUNI 2011

VEDLEGG: E3



Fasade vest



Fasade øst

Index | Dato | Beskrivelse

Lokaliseringsfigur:

Dette dokumentet er utarbeidet av Arkitektfossland AS for den oppdragsgiver og i anledning det oppdrag som fremgår nedenfor. Innholdet i dokumentet er Arkitektfossland's eiendom. Dokumentet skal kun benyttes for det formål som oppdraget gjelder og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn formålet tilsier.

Prosjekteringsgruppen:

ARK Arkitektfossland as
Postboks 275
3001 Drammen
Tlf 32847484/Mob. 32846016
E-post: geir@arkitektfossland.no
christine@arkitektfossland.no

RIB Rådg. ing. Bygg

RIE Rådg. ing. Elektro

RIV Rådg. ing. Vent.

Fase: Rammesøknad

ARKITEKTFOSSLAND R.A.F.0601-181

Tittel:

Heialunden
Bygg 1
Lierskogen sentrum

Dato: 28.06.11
Mål: 1:200/A3
Tegn.: CFG/GF
BYA: -
BRA: -
T-BRA: -

Kommune: Lier
Tegn.nr.: 0601-181
Gnr.: 159 Bnr.: 3/120 Seksj.nr.: -
Rev.: -

Fasade øst og vest

Lier kommune
Arkivtjenesten
28 JUNI 2011

VEDLEGG: E/o



Lokaliseringsfigur:



Dette dokumentet er utarbeidet av Arkitektfossland AS for den oppdragsaver og i forbindelse det oppdrag som fremgår nedenfor. Innholdet i dokumentet er Arkitektfossland's eiendom. Dokumentet skal ikke benyttes for det formål som opprinnelig gjelder og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig i større utstrekning enn formålet tilsier.

Prosjekteringsgruppen:

ARK.: Arkitektfossland as
Postboks 275
3001 Drammen
Tlf.:32847454/fax. 32845016
E-post:: gar@arkitektfossland.no
chris.bru@arkitektfossland.no

RIB: Rådg. ing. Bygg

RIE: Rådg. ing. Elektro

RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Rammesøknad

ARKITEKTFOSSLAND R.A.3.0601-130

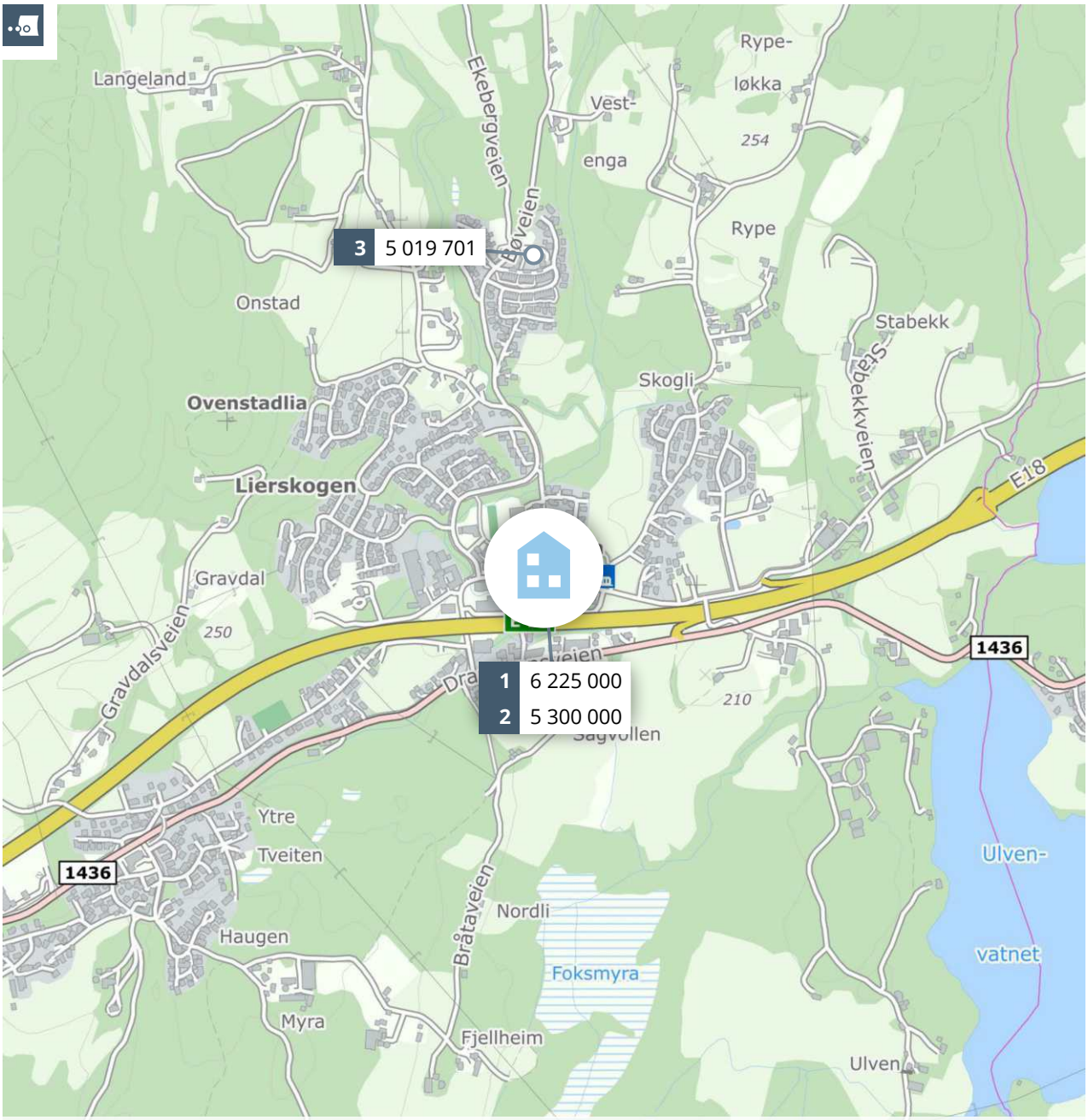
Tittel:
Heialunden
Bygg 1
Lierskogen sentrum

Dato: 28.06.11
Mål: 1:200/A3
Tegn.: CFG/GF
BYA: -
BRA: -
T-BRA: -

Kommune: Lier
Tegn.nr.: 0601-130

Gnr.: 159 Bnr.: 3/120 Seksj.nr.: -
Rev.
-

Plan 3.etg



Meglers verdivurdering

GAMLE DRAMMENSVEI 107

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Bjørgum.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Gamle Drammensvei 107, 3420 LIERSKOGEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 159 BNR 3 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS OVENSTAD

Verdivurdert til

7 200 000

0	7 200 000	59 016
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	5 614
Formue	55 926
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamle Drammensvei 107 115 m² 2012 2. etg 3 sov	09.10.2023	6 490 000	**6 225 000**	0	6 225 000	**54 130**
2 Gamle Drammensvei 107 116 m² 2014 3. etg 3 sov	27.04.2018	5 290 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**45 690**
3 Øvre Ekeberglia 38 84 m² 2018 1. etg 2 sov	14.09.2023	4 800 000	**5 000 000**	19 701	5 019 701	**59 758**

Fra leiligheten er det kun få meter til lokal dagligvare og nærhet til bussforbindelser til Drammen, Asker og Oslo. Fra Asker togstasjon er det avganger med flytog, regiontog og lokaltog. Liertoppen senter har rundt 90 butikker, spisesteder og servicetilbydere, og det er et rikt shoppingtilbud og kulturliv i Asker og Drammen. I umiddelbar tilknytning til leiligheten er det både barnehage, barneskole og idrettsanlegg med fotballbaner, i tillegg er det er kort vei til ungdomsskole og videregående tilbud på St. Halvard. Her er nærhet til rekreasjonsområder i nærområdet, og enkel tilgang til marka med fine tur- og skiløyper.

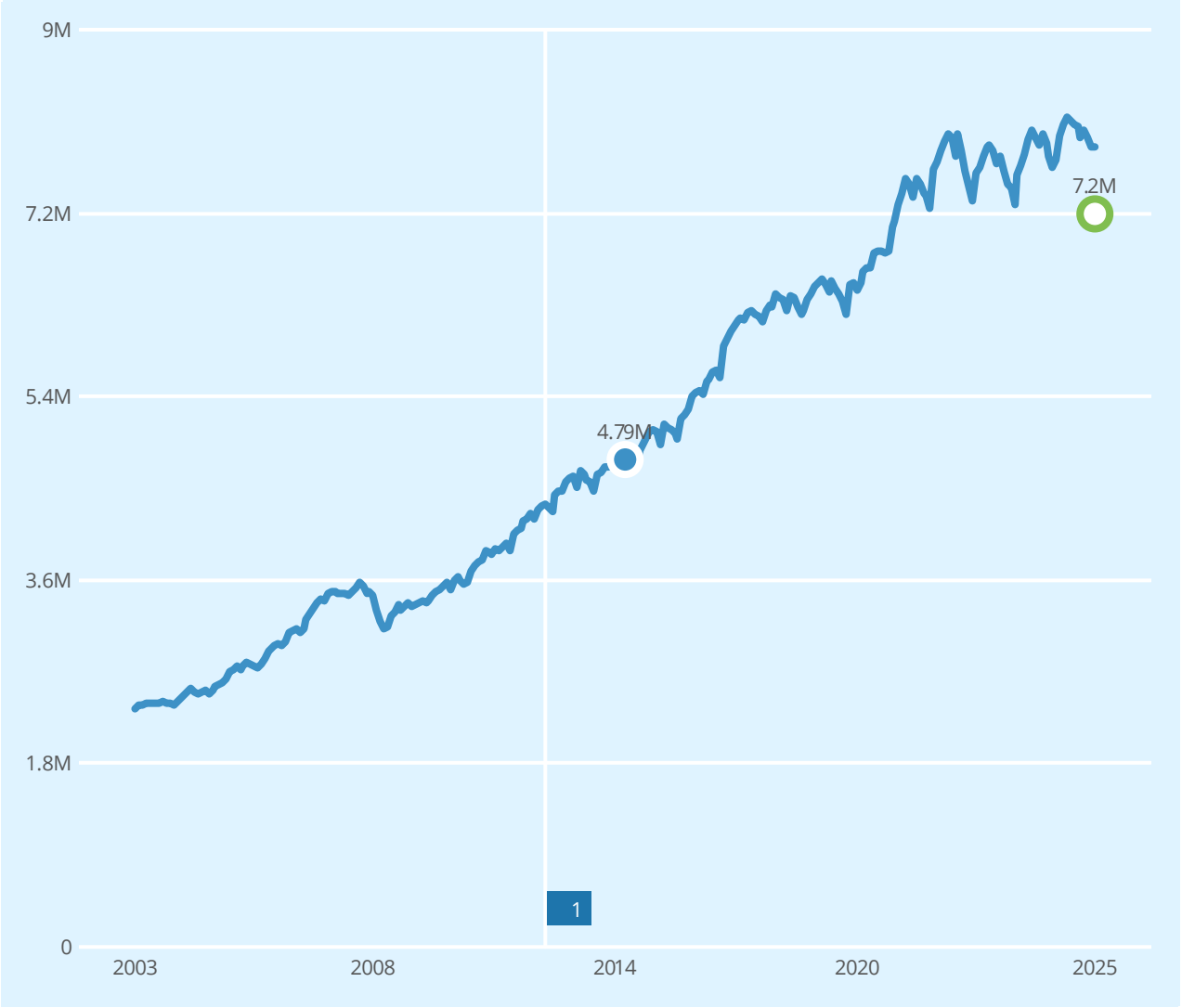
KVALITETER
- Leilighet i 3. etasje (2014)
- Romslig balkong med innglassing
- Stor stue/kjøkken i åpen løsning
- 2 bad
- 2 soverom
- Sonestyrt vannbåren gulvvarme
- Kjeller- og innvendig bod
- Garasjeplass m/ EL

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.09.2014		10.09.2014	-	4 790 000	-	4 790 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i LIER kommune nå

47
leiligheter til salgs

5.2M
4 971 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Leiligheter solgt i LIER kommune siste 3 mnd

62
leiligheter solgt

4.6M
4.5M
4 438 000 Prisantydning i snitt
4 372 000 Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

59 016 Gamle Drammensvei 107
Totalpris 7 200 000

54 532 LIER kommune i snitt siste 3 mnd

51 087 Buskerud fylke i snitt siste 3 mnd

Gamle Drammensvei 107

Nabolaget Ovenstad/Rype - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heia skole (1-7 kl.) 279 elever, 17 klasser	2 min 0.2 km
Tranby skole (8-10 kl.) 316 elever, 26 klasser	9 min 5.1 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	12 min 7.1 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	16 min 12.2 km
Lier videregående skole 550 elever	17 min 12.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lierskogen sentrum Linje 72, 73, 79	1 min 0.1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	9 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	58 min

BARNEHAGER

Regnbuen barnehage (1-5 år) 31 barn	1 min 0.1 km
Heia FUS barnehage (0-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Lillemy Kilde familiebarnehage	8 min

DAGLIGVARE

Kiwi Lierskogen	5 min
Meny Liertoppen	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	3 min
Apotek 1 Liertoppen	3 min
Liertoppen Vinmonopol	3 min

SPORT

Heia skole ballbinge	2 min
Lierskogen balløkke	4 min
Actic Liertoppen	3 min
Feel24 Tranby	8 min

«Godt sted for barn å vokse opp, kort vei til det meste»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Drammensvei 107, 3420 Lierskogen
Gnr. 159, Bnr. 3, Snr. 11, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
7250501

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Morten Bjørgum

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 417 63 003

E-post: morten.bjorgum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
