PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

BACHES VEI 65

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

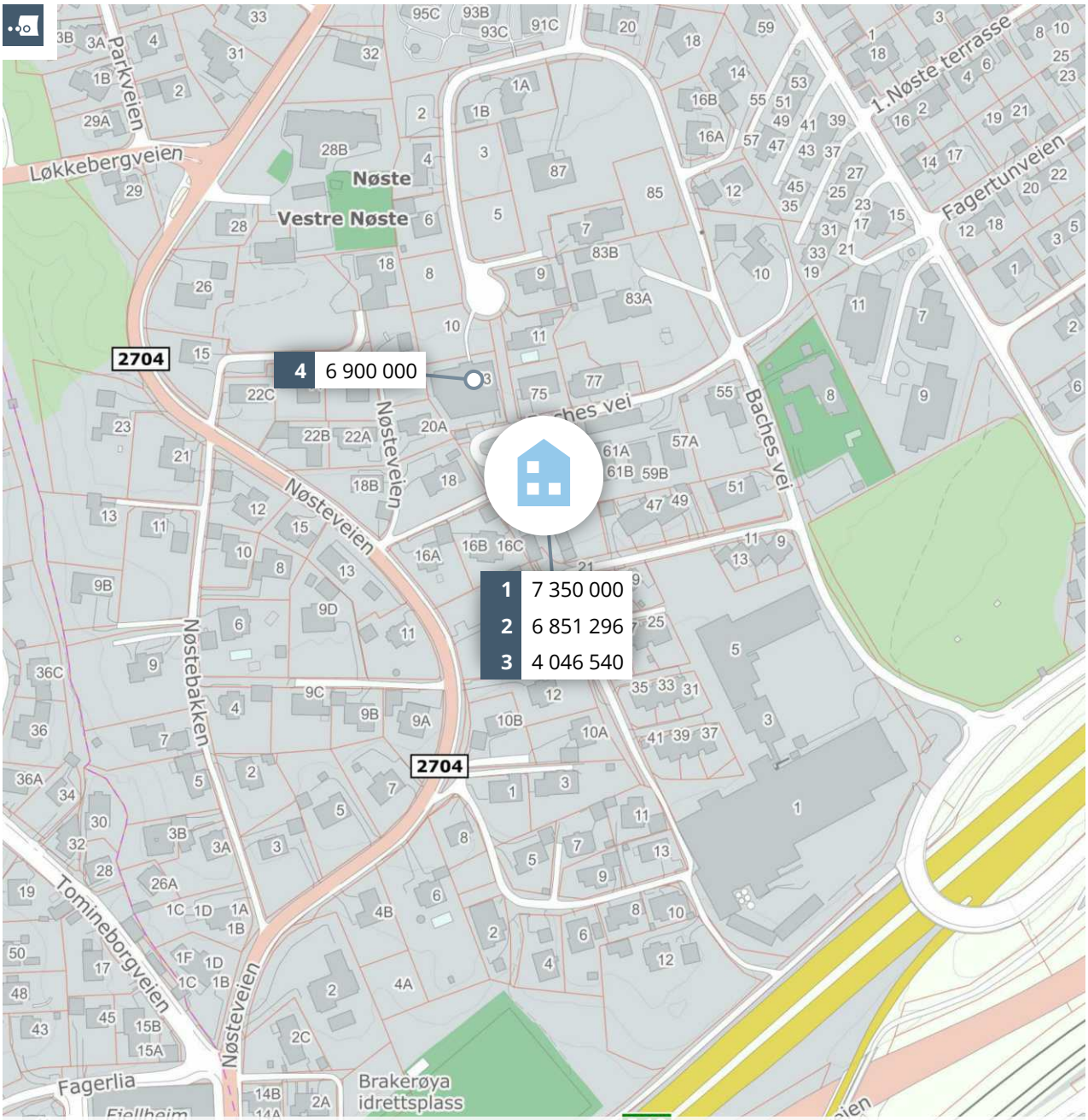
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BACHES VEI 65

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 16.04.2026

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: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Baches vei 65, 3413 LIER

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 15 BNR 353 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER
GRUNNKRETS NØSTE 1

Verdivurdert til

7 290 000

48 440	7 338 440	62 203
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	5 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	7 464
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Baches vei 65 119 m² 2004 3. etg 2 sov	11.09.2019	6 990 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**61 765**
2 Baches vei 65 108 m² 2005 3. etg 2 sov	15.09.2025	6 490 000	**6 800 000**	51 296	6 851 296	**63 438**
3 Baches vei 65 97 m² 2005 1. etg 3 sov	01.09.2017	3 490 000	**3 375 000**	671 540	4 046 540	**41 717**
4 Baches vei 73 185 m² 2004 1. etg 2 sov	22.09.2020	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**37 297**

Denne toppleiligheten i Baches vei fremstår som en romslig og velholdt terrasseleilighet med gjennomtenkte løsninger og gode kvaliteter. Boligen har egen, skjermet inngang og en planløsning som omfatter separat kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, romslig stue med flere innredningssoner og direkte utgang til solrik terrasse med utsikt. Videre består leiligheten av to soverom, hvor hovedsoverommet har eget bad i suite-løsning, samt et sekundært bad og en praktisk bod ved entré. Planløsningen vurderes som fleksibel, med mulighet for å etablere et ekstra soverom ved behov.

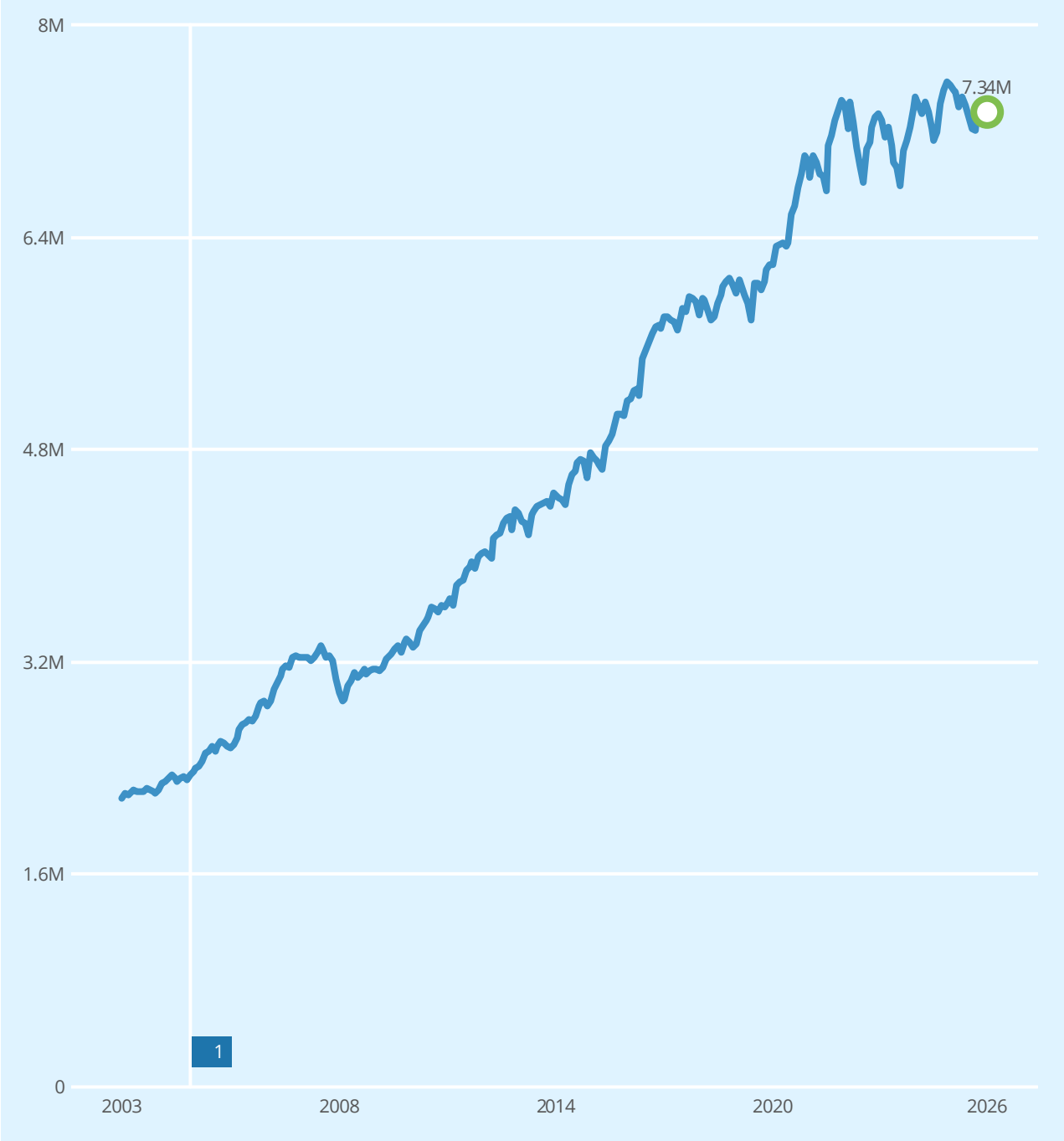
Leiligheten fremstår lys og innbydende, med bad og kjøkken som er holdt i en klassisk og velstelt stil. Hovedbadet er romslig med flislagte overflater og god skapplass, og vindu gir naturlig tilførsel av dagslys. Uteområdet ved inngangspartiet gir en skjermet adkomst, og det medfølger parkeringsplass i parkeringskjeller, noe som bidrar til en praktisk og forutsigbar parkeringsløsning. Eiendommen fremstår samlet sett som et attraktivt og funksjonelt boligobjekt med gode bokvaliteter og en beliggenhet som sikrer både utsikt, privatliv og lett tilgjengelighet.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 3413 LIER nå

3
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 627 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i 3413 LIER siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

6.6M
6.5M
6 359 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6 267 000 Salgspris i snitt
6.2M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
108
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

69 599 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

62 203 Baches vei 65 Totalpris 7 340 000

53 334 LIER kommune i snitt siste 9 mnd

Fagtakst

Baches vei 65, 3413 LIER

Gnr: 15
Bnr: 353
Snr: 0
Anr: 8

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 122 m²

BRA-i: 117 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	5	1	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU

Tilstandsgrad UI

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.03.2026

Rapportdato
07.04.2026

Hjemmelshavere

Navn
Else Alfhild Brunstad Olsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Svein Erik Olsen

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja



Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet.**

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	122	117	5	0	32
Totalt m2	**122**	**117**	**5**	**0**	**32**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
3. etasje	122	0	122
Totalt m²	**122**	**0**	**122**

3. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Bad 2
- Soverom 1
- Soverom 2
- Stue/kjøkken
- Bod

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdig masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med liggende kledning.
- - Etasjeskille av betong.
- - Vinduer med 2-lags glass.

- - Taket er flatt, tekket med papp.
- - Vannbåren gulv-varme.

BM TAKST AS

BmTakst AS

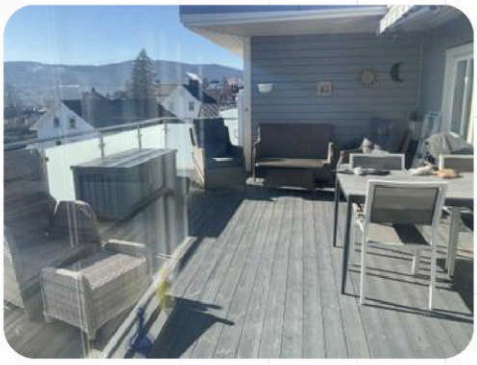
Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	**Terrasse**
Det er oppført en terrasse på 32m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	**Nei**
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**

Oppsummering av balkong/terrasse TG-1

Det er etablert en terrasse på 32m2.
Terrassen er tekket med terrassebord.
Det er montert glassrekkverk med tilfredstillende høyde.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.2 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra byggeår 2007.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2007.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 16år

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

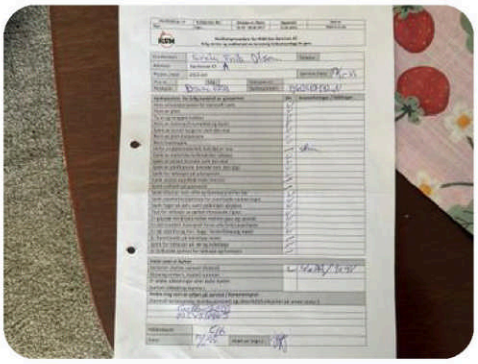
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Etasjeskille av betong.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
10mm høydeforskjell i stue/entre
6mm høydeforskjell på soverom
4 mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er innenfor standardens krav til retningsavvik.

6.4 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Avgassrør til gasspeis**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Gasspeis.	
Type peis	**Gasspeis**
Gasspeis.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Gasspeis.	
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra bakken**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det utføres årlig kontroll av anlegget i regi av borettslaget.	

Oppsummering av ildsted TG-1

Leilighethen er oppført med gasspeis.
Gasspeis er plassert i stue.
Det utføres årlig kontroll på anlegget i regi av borettslaget.
Det er ikke registrert feil ved anlegget.

6.5 Kjøkken

Kjøkkenleverandør	
Sigdal kjøkkeninnredning delvis ombygd med Proforma Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Delvis ombygd ved Proforma, med nye skap og glatte fronter , ny laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask. Gjennomført ca 2015.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**
Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk **TG-1**

Oppsummering avtrekk

Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 2005 (Sigdal Kjøkken) med utskiftninger i 2015 og av Proforma kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 11-15år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. - Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av lekkasjestopper. - Det anbefales montering av komfyrvakt.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Ukjent**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra opprinnelig byggeår 2005.
Avløpsrør har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan utføres via andre innstallasjoner som f.eks sluk.
Kontrollen er begrenset til denne andelen.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	**Rør i rør system**
Wirsbo rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør er oppført med Wirsbo rør i rør system.
Vannrør er fra byggeår 2005 og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert entre.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilstrekkelig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i vannbåren varme-skap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Kontrollen er begrenset til denne leiligheten.

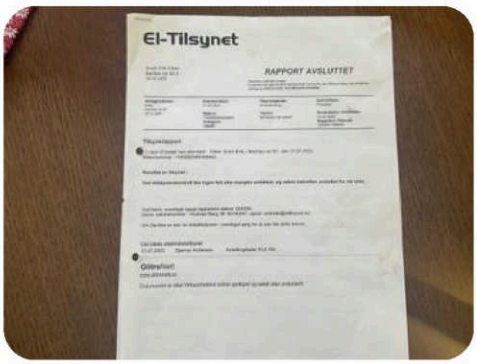
Vannrør er oppført med
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert ...
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er — utført og vurderes som
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i ... fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Vannrør er oppført med
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert ...
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er — utført og vurderes som
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i ... fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Vannrør er oppført med
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert ...

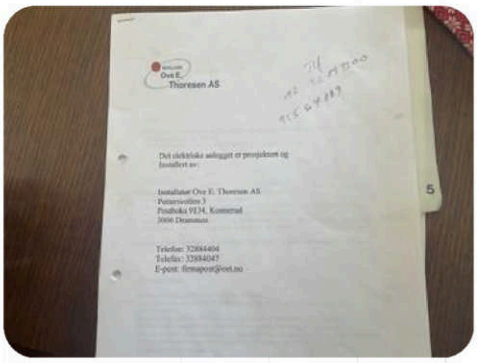
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er — utført og vurderes som
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i ... fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

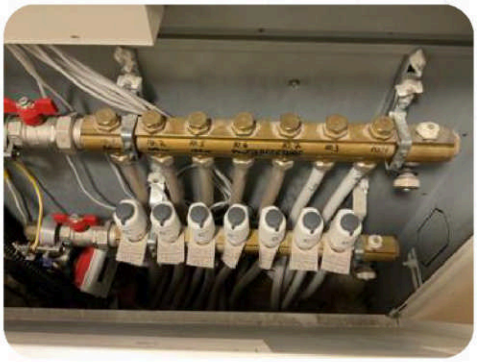




Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Det er utført el-kontroll på anlegget i 2023 av el-tilsynet der påviste avviket ble lukket.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg	**Gulvvarme**
Vannbåren gulvvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

Leiligheten er etablert med vannbåren gulvvarme.
Denne type gulvvarme er et varmesystem der varme distribueres gjennom vann som sirkulerer i rør lagt under gulvoverflaten. Systemet bygger på prinsippet om lavtemperert varme, der store flater varmer rommet på en jevn og behagelig måte.
Det er gulvvarme i følgende rom:
- Entre, stue/kjøkken og begge bad.

Vannbåren gulvvarme har en forventet levetid på ca 50år.
Forventet gjenværende levetid: 29år.

6.10 Varmtvannsbereder

Oppsummering av bereder TG-IU

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

6.11 Ventilasjon



Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Leiligheten er etablert med balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Det er utført service på anlegget rundt 2015.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i leiligheten.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i leiligheten kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom. Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6-8år

TG2 settes da da anlegget er over 15år med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med service på anlegget.

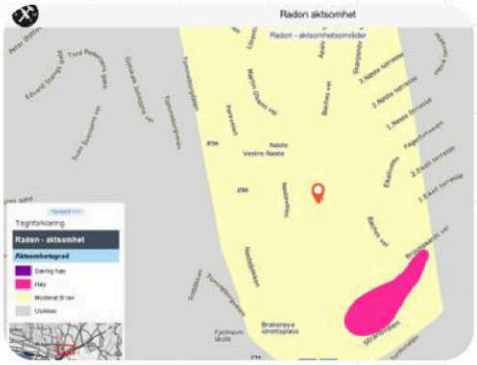
6.12 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering avnoise	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.13 Radon



Har boligen radonsperre?	Nei

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10
Selger opplyser om følgende som er hensynstatt:
- Radonmålinger er foretatt gjennom firma Ivar Tanum. Alle leiligheter i grunnetasjen samt stikkprøver i 2, og 3.etg
Resultatene tifredstillende. Utført vinteren 2014/15.

6.14 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.15 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Ja

Bygget samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Det er ikke avdekket forhold som tyder på mangelfull oppdeling av brannceller, og boenheten fremstår i hovedsak å oppfylle kravene i teknisk forskrift. Ingen avvik er registrert basert på tilgjengelig informasjon og visuell kontroll.	

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Det foreligger ferdigattest datert 03.05.2007	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

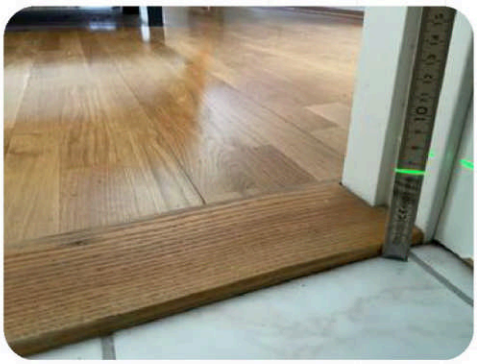
6.16 Bad v/soverom

Er det behov for totalrenovering av bad v/soverom?	**Nei**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er fra byggeår 2005.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.17 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Nei**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-3

Det registreres 33mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk grunnet gulvskinne. Denne er høyere en terskel.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG3 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, da den hindres av gulvskinne som er høyere enn terskel.

Utbedringskostnader	**Under 20.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvens av at gulvskinne er høyere enn terskel kan ved en lekkasje medføre at lekkasjevann vil gå ut av rommet før det når sluket.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere drenshull el.lignende for at lekkasjevann skal ledes til sluk.

6.18 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Nei**

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt **TG-2**

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om renovering av rommet.

6.19 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Duskabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

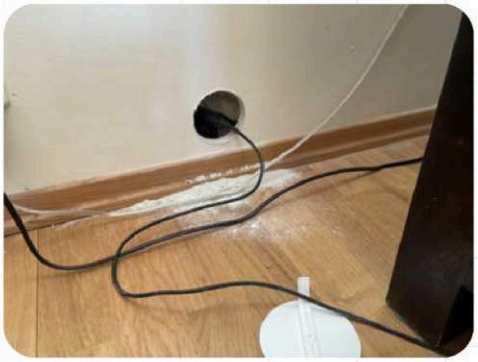
6.20 Ventilasjon

Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.21 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ja**
Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt TG-1

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.22 Bad V/entre

Er det behov for totalrenovering av bad v/entre?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Rommet er fra opprinnelig byggeår 2005.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.23 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres fuktskade på belistning rundt dør.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og påvist fuktskade på belistning/foring rundt dør.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Anbefalte tiltak: - Utskiftning av foringer og lister er påregnelig.

6.24 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Ja**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt? **Nei**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov pr.d.d men det må forventes planlegging om renovering av rommet.

6.25 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørnet
- Innredning m/speil.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.26 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Balansert ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.27 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?
Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?	**Nei**

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Våtsoner grenser mot hovedbad og yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.28 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis på begge bad. Øvrige rom parkett.
Vegg: Flis på begge bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige synlige mangler eller skader på overflater. Det registreres dog normal slitasje i parkett gulv som er pårgnelig med tanke på alder.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

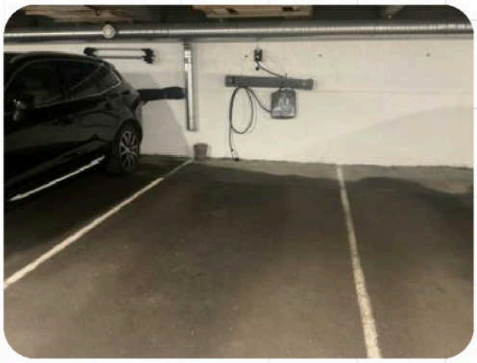
Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.29 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Vannbåren gulvvarme i entre/hall, stue, 1 soverom og begge bad.
Gulvarme styres digitalt gjennom Comfort IP og App på smarttelefon. Installert av Sentrum Rør.

6.30 PARKERING



Skal TG-grad settes? **Nei**

Beskrivelse

Det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjekjeller.

7. Rapportsammendrag

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2005 (Sigdal Kjøkken) med utskiftninger i 2015 og av Proforma kjøkken.
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.
Mellom over- og underskap er det flislagt.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 11-15år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Det anbefales montering av komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten har felles v.v bereder/oppvarming av vann via borettslaget.
Anlegget er derfor ikke teknisk vurdert.

TGIU settes da anlegget ikke er vurdert

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med balansert ventilasjon.

Et balansert ventilasjons anlegg er et viftesystem som leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft.
Mellom 70 og 90% av varmen fra den gamle luften blir overført til ny.
Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i leiligheten.
For at ventilasjonen skal fungere i et hus, må luften kunne sirkulere selv om dørene er lukket.
Luftstrømmen mellom alle rom i leiligheten kan sikres ved å ha f.eks terskelfrie dører.
Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft.
Avtrekkskanalene fjerner luft fra bad, kjøkken og toalett, vaskerom og andre våtrom.
Tilluftskanalene tilfører ren og frisk luft til oppholdsrom som stue, soverom og kontor.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6-8år

TG2 settes da da anlegget er over 15år med økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder er det påregnelig med service på anlegget.

Bad v/soverom

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om renovering av rommet.

TG-3

Overflater

Oppsummering

Det registreres 33mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk grunnet gulvskinne. Denne er høyere en terskel.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG3 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk, da den hindres av gulvskinne som er høyere enn terskel.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvens av at gulvskinne er høyere enn terskel kan ved en lekkasje medføre at lekkasjevann vil gå ut av rommet før det når sluket.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere drenshull el.lignende for at lekkasjevann skal ledes til sluk.

Utbedringskostnader Under 20.000

Bad V/entre

TG-IU

Fuktmåling

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.
Våtsoner grenser mot hovedbad og yttervegg. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.
Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et området som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 25mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved

oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Det registreres fuktskade på belistning rundt dør.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

TG2 settes med bakgrunn i alder og påvist fuktskade på belistning/foring rundt dør.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Utskiftning av foringer og lister er påregnelig.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 6år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen i tiden som kommer, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Ingen behov pr.d.d men det må forventes planlegging om renovering av rommet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260091
Addresse	Baches vei 65		
Postnr.	3413	Sted	LIER
Selgers navn	Svein Erik Olsen		
Selgers navn	Else Alfhild B Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet servant

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sentrum rør AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Sentrum Rør

Initialer selger:
S O
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Strammet vannkran, har blitt utbedret.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrassedøra kan være litt trang å lukket igjen.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

i 2010 så ble en underbjelke på terrassen byttet ut, fordi den var underdimensjonert. Lagde også nytt rekkverk. La også da nytt terrassegulv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble gjort i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

var et kommunalt pålegg, husker ikke hvem. Ca 5-6 år siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja,

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut en del på driftsmotor på ventilasjonsanlegget. Årlig filterbytte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
S O
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke hva de heter.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Delvegg mot stue er satt opp, kan enkelt fjernes.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Gjennomført ca 2010, ikke noen alarmerende verdier.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se i salgsoppgave.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedikeholder terasse selv, men større arbeid har tidligere blitt dekket av borettsslaget

Initialer selger:
S O
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

var rotteplage i 1. etasje for 5 år siden. Hadde fagfolk som håndterte det og har ikke vært et problem siden da.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.03.2026

Signert av *Svein Erik Olsen*

Signert av *Else Alfhild B Olsen*

Initialer selger:
S O
E O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Bachesvei Terrasse Borettslag		Vår ref.:	286/8	Fødselsdato eier:	16.11.1941
Baches vei 65 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.12.1938
3413 LIER		Eiere:	Svein Erik Olsen, Else Alfhild B Olsen		
Organisasjonsnr:	986 180 478	Andelsnr:	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 464

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag IN-lån 2	329
	Avdrag IN-lån	-2 489
	Renter IN-lån	1 468
	Avdrag IN-lån	2 489
	Felleskostnader	5 651
	Renter IN-lån 2	213
	Renter IN-lån	-1 468
Tilleggsytelser:	Gebyr måleravregning 2 stk, gass og gulvvarme	83
Måler:	286 Styret avleser - Gulvvarme: Enhet: 286/8 (25 - 8)	1 188

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	48 440	Gjeld siste årsoppg.:	397 209
Klient ajourf. lån:	3 888 198,99	Klient gj. s. årsoppg.:	2 482 105

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16292028044, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 12.04.2026: 1 701 896

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2010 (siste termin 31.03.2035)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 340 379

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 340 379

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12119297255, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 12.04.2026: 339 086

Andel av saldo: 48 441

Første termin/første avdrag: 30.03.2011 (siste termin 30.09.2035)

IN-lån | Flytende rente, kvartalsvise terminer.

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Boligopplysninger:

Bachesvei Terrasse Borettslag	Vår ref.:	286/8	Fødselsdato eier:	16.11.1941
Baches vei 65 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.12.1938
3413 LIER	Eiere:	Svein Erik Olsen, Else Alfhild B Olsen		
Organisasjonsnr: 986 180 478				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Børre Våraker
Adresse:	BACHES VEI 65
Postnr/-sted:	3413 LIER
Telefon:	Mob.: 90026290
E-post:	borre@varaker.org

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	397 209	Andre inntekter:	994
Annen formue:	35 414	Utgifter:	23 559		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 400 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005		
Gårds/bruksnr:	15/353		
Bygningstype:	Terrasseblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2320

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	4179889

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.07.2005	Første innflytting:	05.07.2005
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Gulvvarme og gass avregnes årlig og ved eierskifte.

Vannbåren varme i gulv basert på gassfyring. Balansert ventilasjon og varmegjenvinning.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Bachesvei Terrasse Borettslag	Vår ref.:	286/8	Fødselsdato eier:	16.11.1941
Baches vei 65 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	09.12.1938
3413 LIER	Eiere:	Svein Erik Olsen, Else Alfhild B Olsen		

Organisasjonsnr: 986 180 478

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter for Bachesvei Terrasse borettslag

org nr 986 180 478 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.september 2003, sist endret den 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bachesvei Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget
går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

TRIVSELSREGLER FOR BACHES VEI TERRASSE BORETTSLAG

1 INNLEDNING

Formålet med trivselsreglene er å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, samt verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene og sørge for at egne husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med dem og overholder dem.

2 STYRETS ANSVAR

a) Styret skal påse at trivselsreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved eventuelle overtredelser. Henvendelser til styret skal primært leveres skriftlig til styreleder.

b) Det er styreleder i borettslaget som til daglig tar seg av henvendelser om avvik fra trivselsreglene. Slike henvendelser skal være skriftlige.

3 BRUK AV LEILIGHETENE

a) Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Støy i forbindelse med arbeider og lignende som får konsekvenser for andre, bør varsles naboer på forhånd.

b) Det skal være nattero mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager og fra kl 24.00 til kl 08.00 i helger. Sjenerende støy som banking, boring og snekring skal avsluttes senest kl 21.00. Man bør være spesielt oppmerksom på stereoanlegg, radio/tv, høylytt tale og musikk på terrassen, som kan virke sjenerende for naboer. Skal man flytte møbler på terrassen skal disse løftes, ikke skyves eller dras, på grunn av støy til leiligheter under. Søndager og helligdager skal respekteres.

c) Grill som behøver brennbar væske for opptenning er ikke tillatt av hensyn til brannsikkerhet.

d) Farget eller blinkende utebelysning er ikke tillatt.

e) Det må ikke lagres avfall, søppel eller brennbart materiale på terrasser, i fellesarealene eller utenfor leilighetene.

4 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det skal vises hensyn til andre beboere. Lufting av dyr på borettslagets fellesområder bør unngås og dyrene skal føres i bånd. Skulle det likevel skje at dyret gjør sitt fornødne på fellesområdene, må dette straks fjernes. Reptiler er ikke tillatt.

5 SOLSKJERMING OG UTVENDIGE INSTALLASJONER

Utvendige installasjoner som f.eks. markiser, antenner og varmepumper eller lignende skal ikke settes opp uten forutgående godkjenning fra styret. Markiser skal være like og styret kan formidle kontakt med leverandør. Bilder eller annen utsmykking på vegger i fellesarealet skal ikke forekomme. Bare fellesutsmykking godkjent av styret aksepteres.

6 RENOVASJON

Renovasjonsdunker er utplassert i eget søppelskur og er beregnet for kildesortering. Renovasjonsdunkene er merket og sortering av avfall i henhold til merkede dunker er hver enkelt beboer sitt ansvar. Av plasshensyn skal pappesker trykkes flate. Er renovasjonsdunker fulle, må man vente med å kaste avfall til dunkene er tømt. Ulike typer avfall som f.eks. malingrester, el-artikler,

trevirke eller større emballasje må leveres på kommunal gjenvinningsstasjon. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor renovasjonsdunkene.

7 FELLESAREALER

a) Sykler skal parkeres på eget område innerst i parkeringshuset, annet sportsutstyr skal plasseres i egen bod.
b) Beboere plikter å verne om trær, planter, plener og ytre anlegg for øvrig. Skulle det oppstå skade på felles eiendom skal dette umiddelbart varsles til styret.
c) Forsøpling, som kasting av sigarettstumper, snusposer, papir og lignende på fellesarealer er ikke tillatt.
d) Røyking er ikke tillatt i fellesareal innendørs eller garasje.
e) Alle ytterdører skal være lukket og låst hele døgnet, dette gjelder også garasjeporten.

8 RENHOLD

a) Renhold av fellesareal er satt bort til eksternt rengjøringsbyrå. Vi har alle ansvar for å ikke skitne til fellesarealenes gulv, vegger og dører ut over vanlig bruk av arealene.

b) Snømåking fra hovedinngang til søppelskur, postkasser og tilgang til gasstank skal utføres av den enkelte andelseier i henhold til oppsatt ukeplan. I sommersesongen gjelder dette vanning av felles blomsterkasser og renhold/spyling av renovasjonsdunker.

9 PARKERING

Hver enkelt leilighet har parkeringsplass i garasjeanlegget, og andelseiere plikter å holde orden på sin plass. Det er ikke tillatt å benytte plassen til annet enn parkering. Andelseier skal benytte sin parkeringsplass til egen bil, ikke parkere ute på gjesteparkering. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester over kortere tidsrom.

10 BILVASK

Vasking av bil kan skje utenfor garasjeinnkjøringen. Ta hensyn og sørg for å rydde når vasken er ferdig.

11 DIVERSE

a) Etterbestilling av nøkler og garasjeportåpner gjøres ved henvendelse til styreleder. Da vi har systemnøkler, er disse relativt kostbare, og kostnaden for ekstra nøkler må dekkes av beboer.

b) Boligen skal kun benyttes til boligformål.

C) Forslag til endring av trivselsreglene leveres til styret. Endring av trivselsreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall. Melding fra styret til beboere skjer ved rundskriv, e-post, SMS eller oppslag.

12 ANSVAR

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at trivselsreglene overholdes. Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av trivselsreglene eller mangel på aktsomhet.



INNKALLING 2025

Bachesvei Terrasse Borettslag

Mandag 28.04.2025 kl. 17:00
Underetasje i Bachesvei Terrasse

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bachesvei Terrasse Borettslag

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Underetasje i Bachesvei Terrasse

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 20 000 godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Mathisen
Styremedlem, Egil Andreas Hansen
Styremedlem, Børre Våraker
Varamedlem, Marianne Spanli
Varamedlem, Erik Selbo

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Per Mathisen er på valg og tar ikke gjenvalg

Forslag til vedtak: Børre Våraker velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Egil Andreas Hansen er på valg.

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år (gjenværende tid i styret for Børre Våraker)

Forslag til vedtak: Erik Selbo velges som styremedlem for 2 år.

Eigil Andreas Hansen velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Erik Selbo og Marianne Spanli er på valg.

Forslag til vedtak: Marianne Spanli velges for 1 år

Karin Dahl Selmer velges for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**130 499**	**198 441**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	371 946	227 795
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-642 478	-213 962
Endringer i andre langsiktige poster	346 912	-81 774
B. Årets endring disponible midler	**76 380**	**-67 941**
C. Disponible midler	**206 879**	**130 499**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	355 377	378 201
Kortsiktig gjeld	-148 498	-247 702
C. Disponible midler	**206 879**	**130 499**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bachesvei Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 007 203	946 034	1 010 760	1 024 660
Sum leieinntekt		**1 007 203**	**946 034**	**1 010 760**	**1 024 660**
Sum inntekt		**1 007 203**	**946 034**	**1 010 760**	**1 024 660**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 820	2 820	3 000	3 000
Styrehonorar	2	20 000	20 000	20 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		44 575	21 672	20 000	40 000
Kostnad eiendom/lokale	4	122 876	208 058	103 000	121 000
Kommunale avgifter/renovasjon		131 440	120 443	137 000	155 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 076	2 692	4 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	54 139	82 676	119 000	141 000
Revisjonshonorar		4 893	4 673	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		56 229	53 348	56 000	58 500
Andre honorar	8	26 912	21 237	23 000	13 500
Kontorkostnad		1 010	0	0	0
TV/bredbånd		11 880	11 880	13 000	13 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		160	0	0	0
Kontingent og gaver		4 483	3 680	4 000	4 000
Forsikring		58 956	80 298	62 000	70 000
Andre kostnader	9	2 019	983	1 000	1 000
Sum kostnad		**549 656**	**640 396**	**575 000**	**652 500**
Driftsresultat før IN		**457 548**	**305 638**	**435 760**	**372 160**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		89 301	81 774	0	0
Driftsresultat etter IN		**546 849**	**387 412**	**435 760**	**372 160**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 707	5 805	0	0
Rentekostnad		181 611	165 422	173 137	151 131
Netto finansposter		**174 903**	**159 617**	**173 137**	**151 131**
Årsresultat		**371 946**	**227 795**	**262 623**	**221 029**
Overført til/fra annen egenkapital		371 946	227 795	0	0
SUM OVERFØRINGER		**371 946**	**227 795**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bachesvei Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	4 769 640	4 769 640
Bygninger	3	21 728 360	21 728 360
Garasjer	3	75 000	75 000
Sum anleggsmidler		**26 573 000**	**26 573 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kostnader til avregning		103 351	129 535
Forskuddsbetalte kostnader		10 403	4 011
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		241 624	244 654
Sum omløpsmidler		**355 377**	**378 201**
SUM EIENDELER		**26 928 377**	**26 951 201**

Balanse 2024 Bachesvei Terrasse Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		**1 000**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 017 337	3 645 391
Sum opptjent egenkapital		**4 017 337**	**3 645 391**
Sum egenkapital	**10**	**4 018 337**	**3 646 391**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 678 148	3 320 626
Borettsinnskudd		18 475 000	18 475 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	1 608 394	1 261 482
Sum langsiktig gjeld		**22 761 542**	**23 057 108**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 303	128 191
Påløpne renter		849	1 515
A konto til avregning		90 918	72 720
Annen kortsiktig gjeld		6 428	45 276
Sum kortsiktig gjeld		**148 498**	**247 702**
Sum gjeld		**22 910 040**	**23 304 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 928 377**	**26 951 201**
Pantstillelser	12	22 761 542	23 057 108

Sted:_____ Dato:_____

Per Mathisen Styreleder	Børre Våraker Styremedlem	Egil Andreas Hansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i USBL

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner, gulvvarme (gass) og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	618 120	569 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	180 743	164 220
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	208 340	212 654
Sum	**1 007 203**	**946 034**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	20 000	20 000
Sum	**22 820**	**22 820**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 728 360	4 769 640	75 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 728 360	4 769 640	75 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 728 360	4 769 640	75 000
Anskaffelsesår :	2005	2005	2005
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 10 andeler.
Eiendommen ligger på g.nr. 15, b.nr. 353 i Lier kommune. Tomten har et areal på 2.320 kvm.
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring, polisenummer 4179889

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	35 750	36 600
6362 Skadedyrutryddelse	0	89 375
6391 Snømåking/strøing/feiing	65 981	58 780
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	21 145	23 303
Sum	**122 876**	**208 058**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	269	0
6540 Inventar	0	976
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	119	0
6552 Driftsmateriell	688	1 716
Sum	**1 076**	**2 692**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	4 550
6603 Vedlikehold elektro	2 025	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	39 662	53 888
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	115
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	10 319	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	299	7 751
6642 Snekkerarbeid	0	467
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	1 834	0
6668 Drift ventilasjon	0	5 906
Sum	**54 139**	**82 676**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	9 230	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 682	21 237
Sum	**26 912**	**21 237**

Konto 6714 gjelder mtilleggsavtale IN. og rådgivning

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	966	1 023
7773 Omkostninger innkreving	1 053	126
7795 Husleietap	0	-166
Sum	**2 019**	**983**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	**1 000**	**0**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 645 391	371 946	4 017 337
Sum opptjent egenkapital	**3 645 391**	**371 946**	**4 017 337**
Sum egenkapital	**3 646 391**	**371 946**	**4 018 337**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Utbedring av terrasser	
Lånenummer:	**12119297255**	**16292028044**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2006
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.09.2035	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	509 177	2 811 449
Avdrag i perioden:	84 287	558 191
Lånesaldo 31.12:	**424 890**	**2 253 258**
Saldo 5 år frem i tid:	259 493	1 318 662
Andelssaldo 01.01:	56 575	1 204 907
Innbetalt IN i perioden:	53 998	382 216
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	4 351	84 950
Andelssaldo 31.12:	**106 222**	**1 502 172**
Sum pantegjeld for lån:	**531 112**	**3 755 430**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119297255	8	53 111	424 888
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16292028044	6	375 543	2 253 258

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 286 542
Innskuddskapital	18 475 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**22 761 542**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 573 000**

Borettslagets langsiktige gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant.

Resultat og balanse med noter for Bachesvei Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bachesvei Terrasse Borettslag

Styreleder	Per Mathisen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Egil Andreas Hansen (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Børre Våraker (sign.)	04.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bachesvei Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bachesvei Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: FEI1W-ZVQWS-7N1HK-PNFYI-TTNFY-OEIJ8

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FEI1W-ZVQWS-7N1HK-PNFYI-TTNFY-OEIJ8

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-06 16:59:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FEI1W-ZVQWS-7N1HK-PNFYI-TTNFY-OEIJ8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Bachesvei Terrasse Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Mathisen
Styremedlem, Egil Andreas Hansen
Styremedlem, Børre Våraker
Varamedlem, Marianne Spanli
Varamedlem, Erik Selbo

Styret i Bachesvei Terrasse Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Bachesvei Terrasse Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bachesvei Terrasse Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 986180478

Bachesvei Terrasse Borettslag består av 10 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bachesvei Terrasse Borettslag er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 4179889. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bachesvei Terrasse Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Løpende tiltak vedr. teknisk rom, brannslukningsutstyr og brannvarsling.

Styrets arbeid

Årlig service på gassanlegg i teknisk rom samt alle leiligheter med gass innlagt ble gjennomført i desember.

Det er inngått ny avtale med Viken fiber på tv og internettløsningen, det vil si at vi viderefører dagens løsning, Fiberaksess.
Ved reforhandlet avtale ble infrastrukturen oppdatert og beboere som hadde utdaterte hjemmesentraler fikk disse byttet. I tillegg fikk alle få tilbud om oppgradering til Viken Fiber's nyeste dekoder.
Oppstart av ny avtale var 31.05.2024.

Det ble i starten av sommeren fortsatt jobbet med å bli kvitt problemet med skadedyr/gnagere i borettslaget. Arbeidet ser ut til å ha gitt gode resultater da styret ikke her mottatt noen henvendelser om ytterligere problemer etter dette.

Styret foretok en nøye gjennomgang av hva beboerne i BVT skal foreta seg av tiltak hvis det skulle oppstå gass eller vannlekkasje i leiligheter eller i fellesareal. Vi hadde deretter en runde med alle oppmøtte i og utenfor bygget, hvor alle ble vist hvor stengeventiler til gass og stoppekraner for vann befinner seg. Det ble også utlevert et skriv med bilder av installasjoner og forklaring av tiltak som må utføres hvis en situasjon skulle oppstå. Det ble også gjennomgått og vist hvor brannslukkeutstyr befinner seg i alle fellesområder samt teknisk rom.

Styret minner om at alle beboere har tilgang til og rett til å benytte våre flotte fellesareal både på fremsiden og baksiden av boligene. For at fellesarealene skal være hyggelige å benytte må de også vedlikeholdes. I et borettslag er det slik at bygninger og det som står på fellesarealene er alle andelseieres eiendeler, la oss alle ta ansvar og bevare våre felles eiendeler slik at de varer lenge.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

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

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**15**	Bnr:	**353**	|Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Baches vei 65, 3413 Lier**						
Eier:	**Bachesvei Terrasse Borettslag**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**Beregnet areal: 2322 m2**				

Alt i henhold til opplysninger fra GAB-registeret (Grunneiendom - Adresse - Bygning).

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? M2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Leilighet i terrassehus.**
Angivelse av alder:	**2002.**

Alt i henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. Kan være mangelfullt for eldre bygninger.

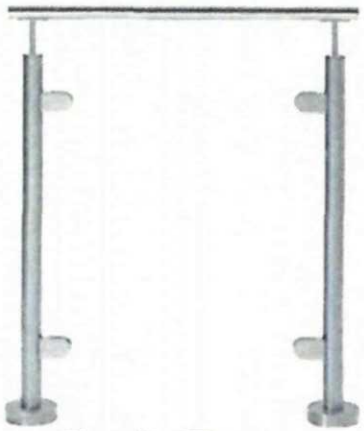
Om bygningen(-e) er registrert i SEFRAK-registeret:	**Nei.**

I henhold til opplysninger fra B-delen i GAB-registeret. SEFRAK-registeret har med alle bygninger fra før 1900.

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

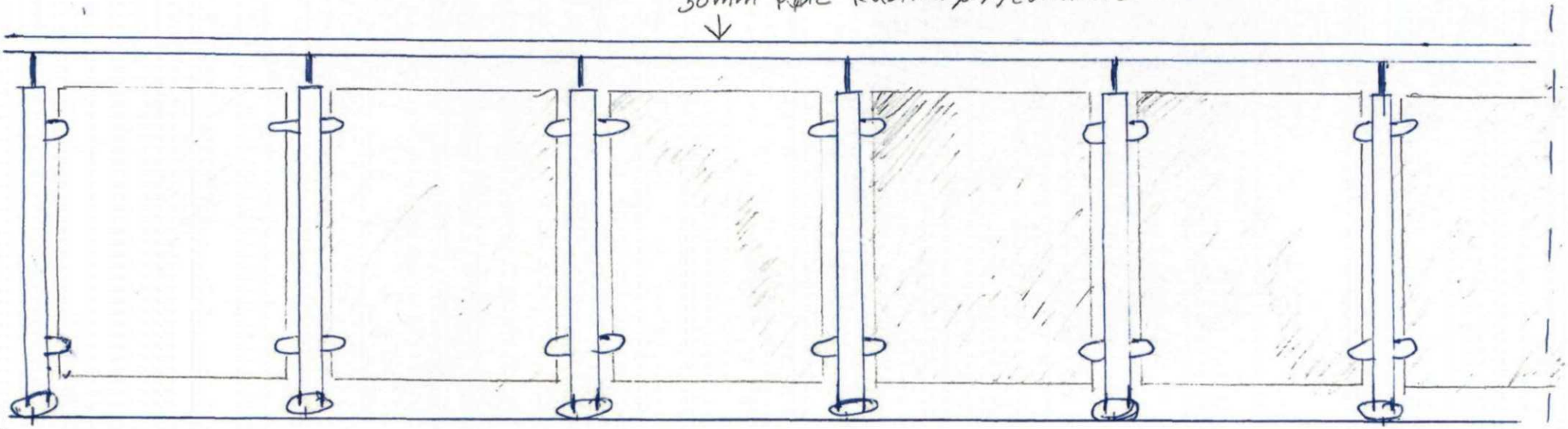
	ja/nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	Ja
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

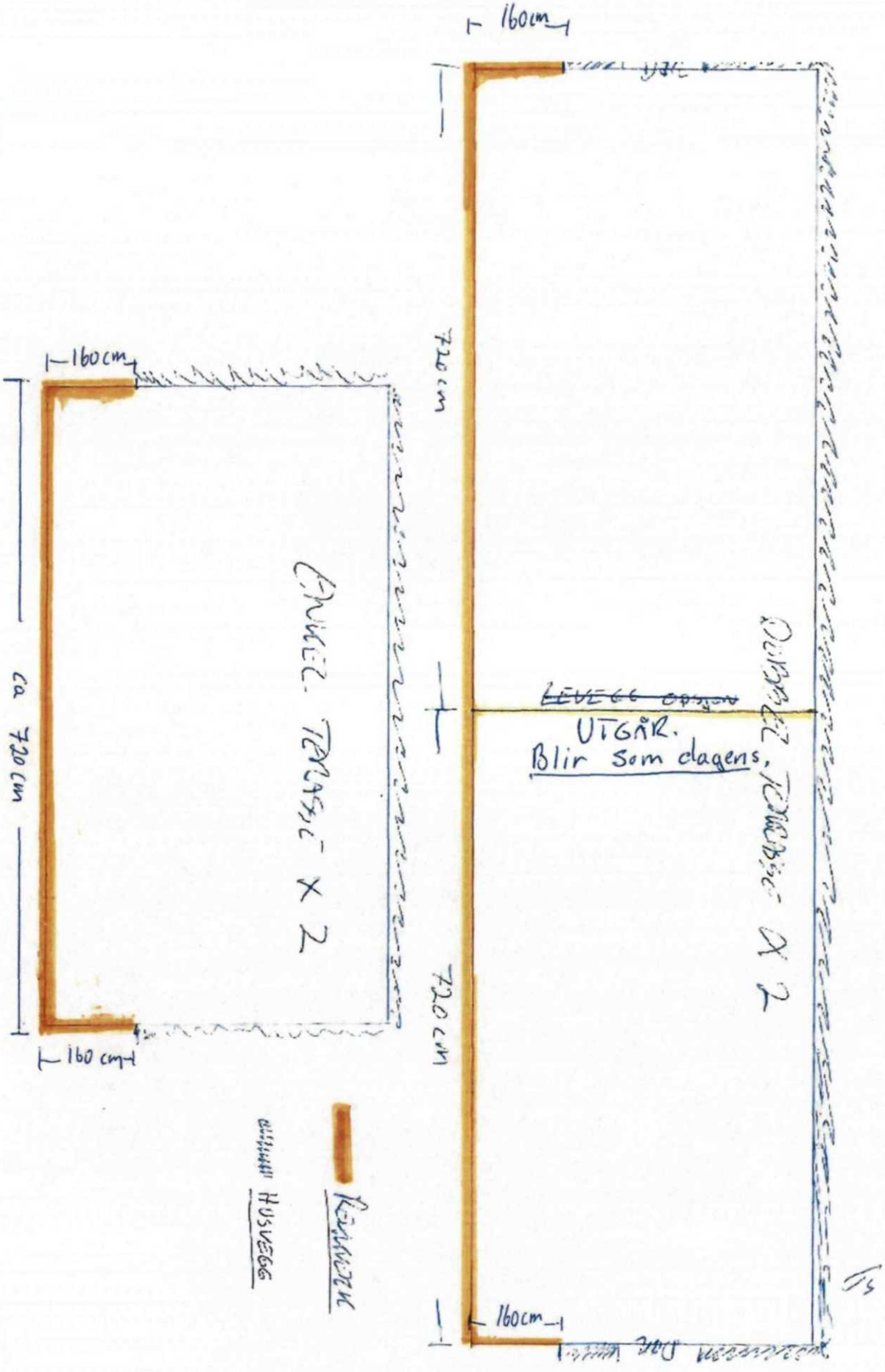
Merknad:



TENUKT TYPE

50mm RØR RUSTFRI / ALUMINIUM

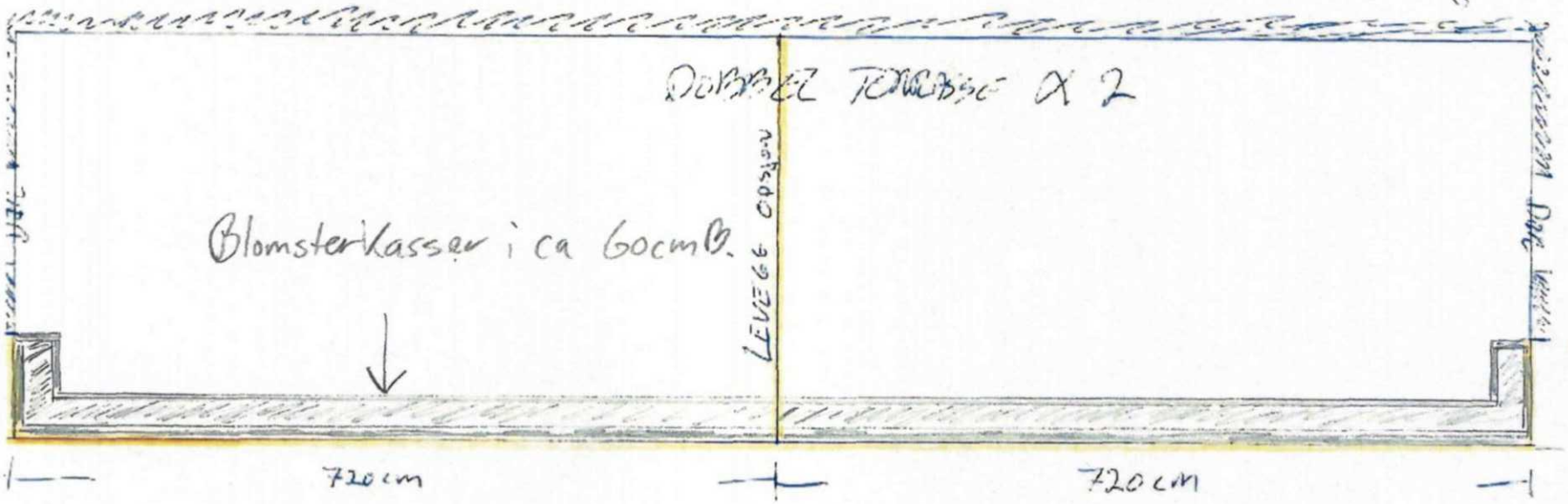


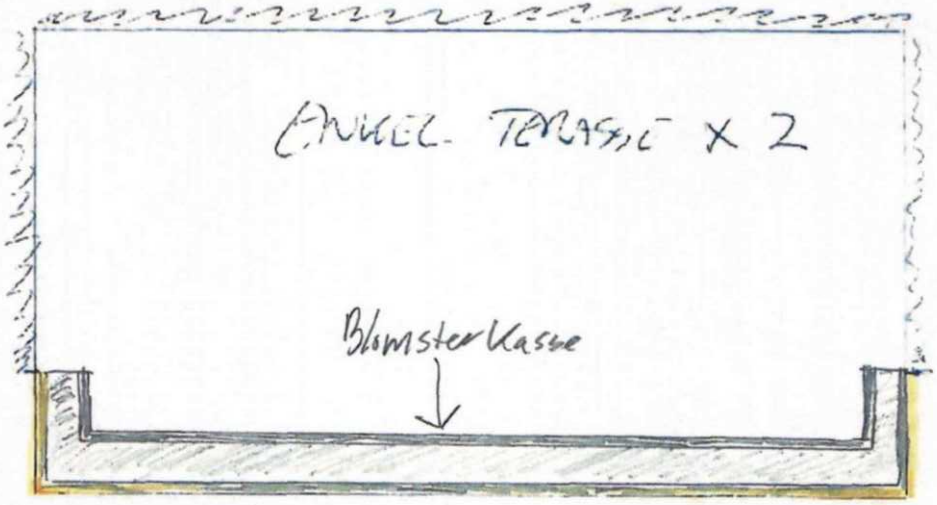


PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no

PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no

EKSISTERENDE REKKVERK





REKKVERK

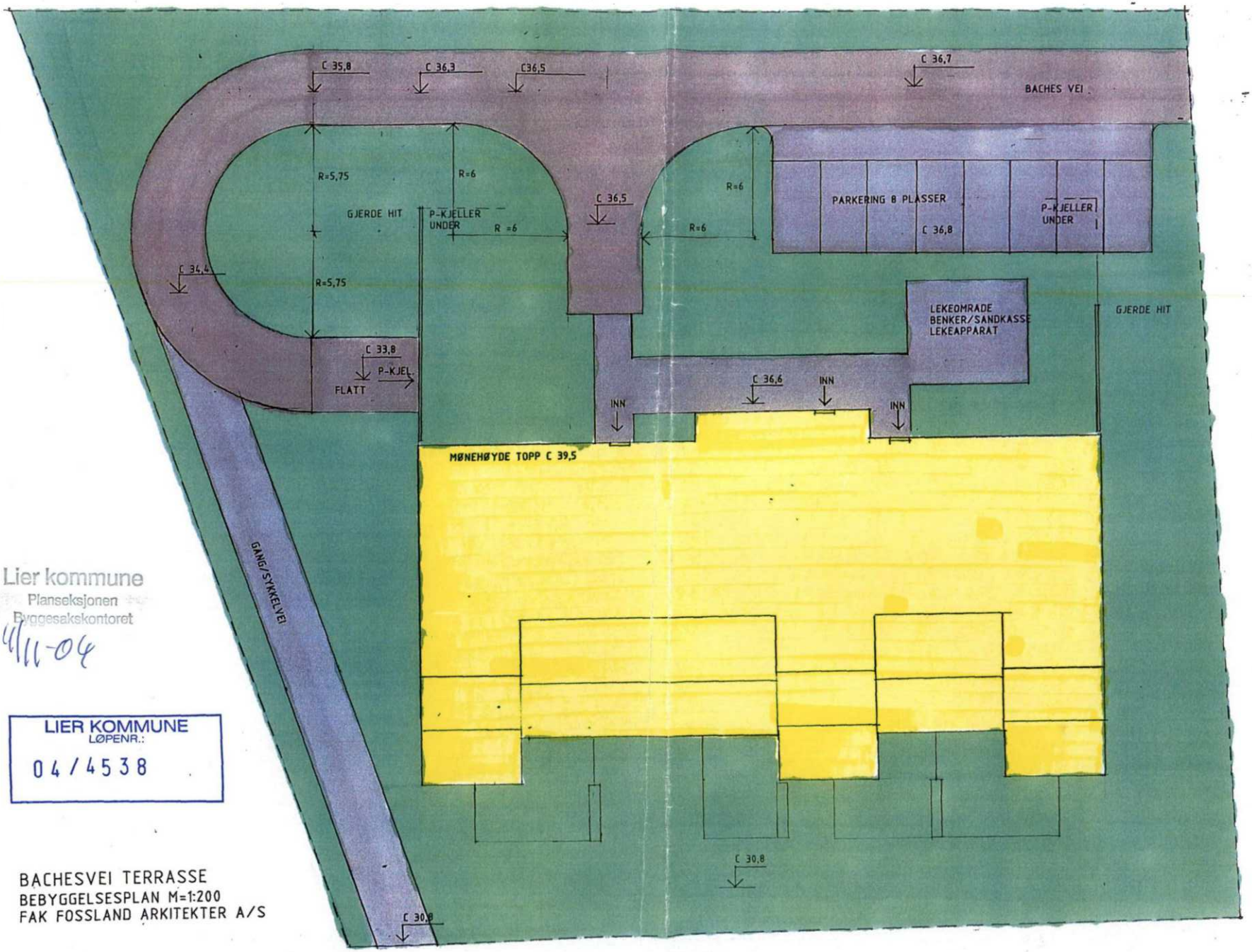
HUSVEGG

SKISSE OVER NÅVÆRENDE BLOMSTERKASSE SOM FASADE.



PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no
PDF laget med uregistrert versjon av pdfFactory Pro www.westsoft.no

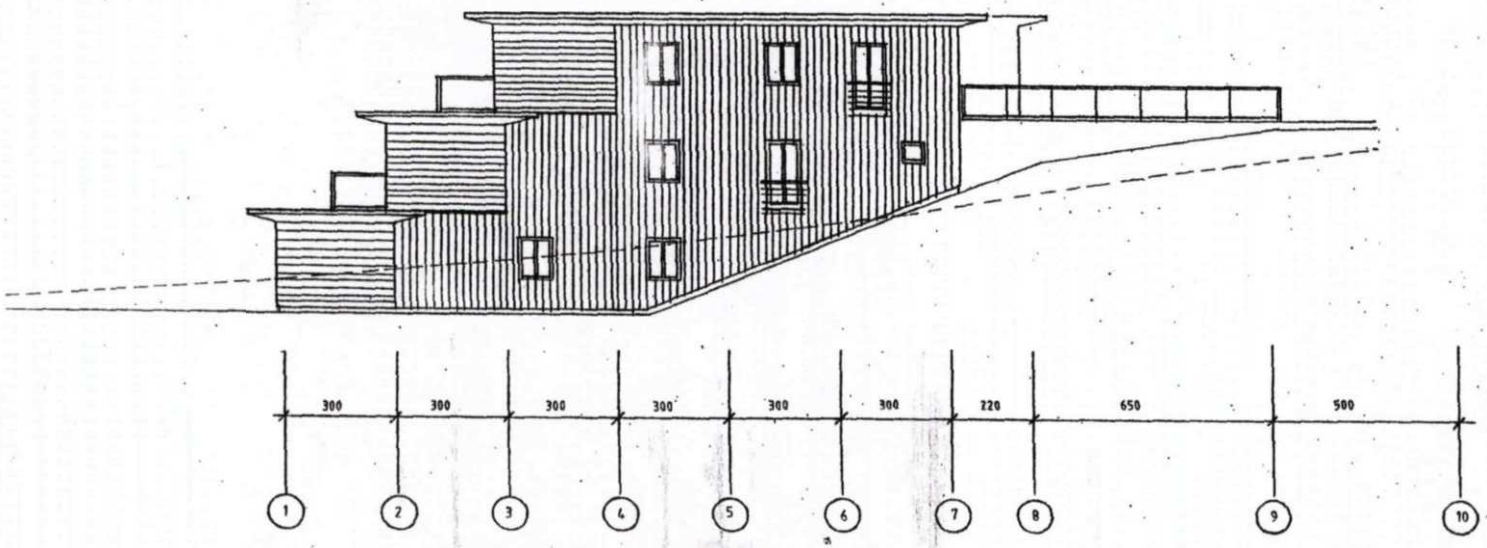
E1



Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
4/11-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

BACHESVEI TERRASSE
BEBYGGELSESPLAN M=1:200
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S



Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret

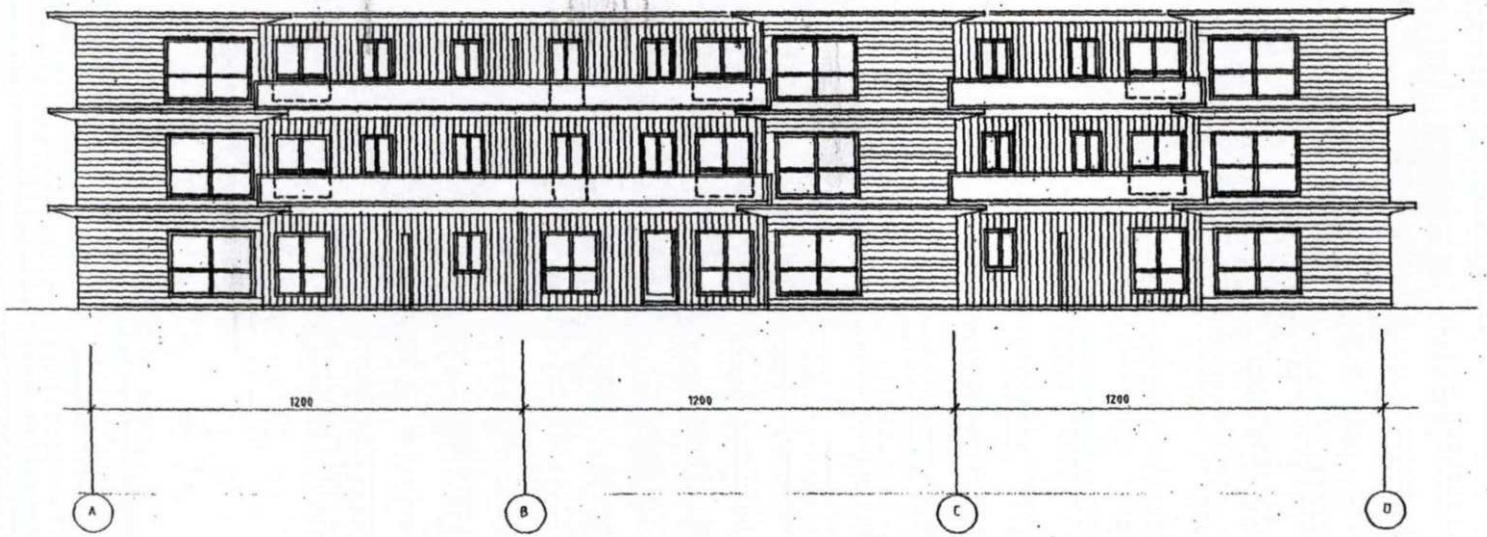
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/45538

MÅLESTOKK:
5 M

BACHESVEI TERRASSE

FASADE ØST , , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 108



Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04 / 4538

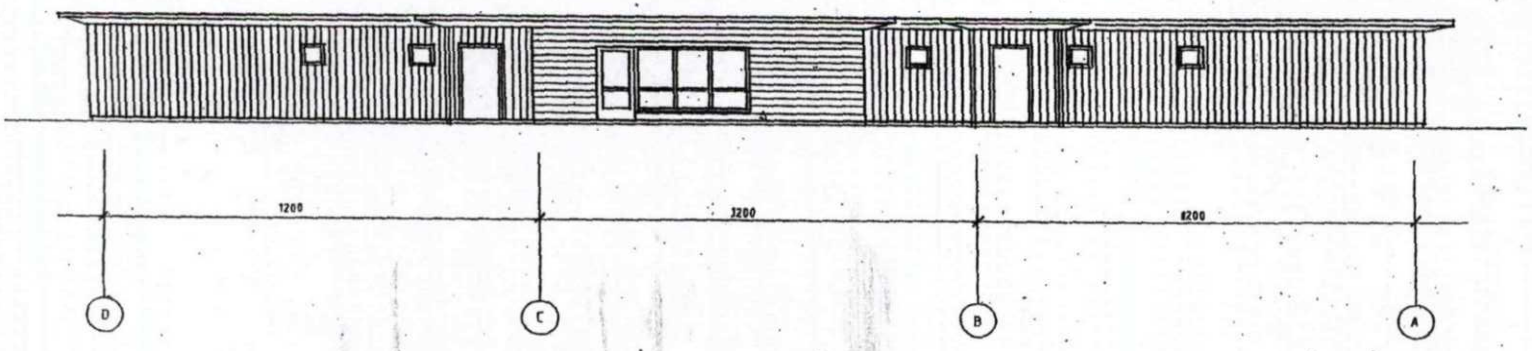
MÅLESTOKK:
5 M

BACHESVEI TERRASSE

FASADE SYD , , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 105

Lier kommune
Plan/teksjonen
Byggesakskontoret
20-11-04



MÅLESTOKK:
5 M

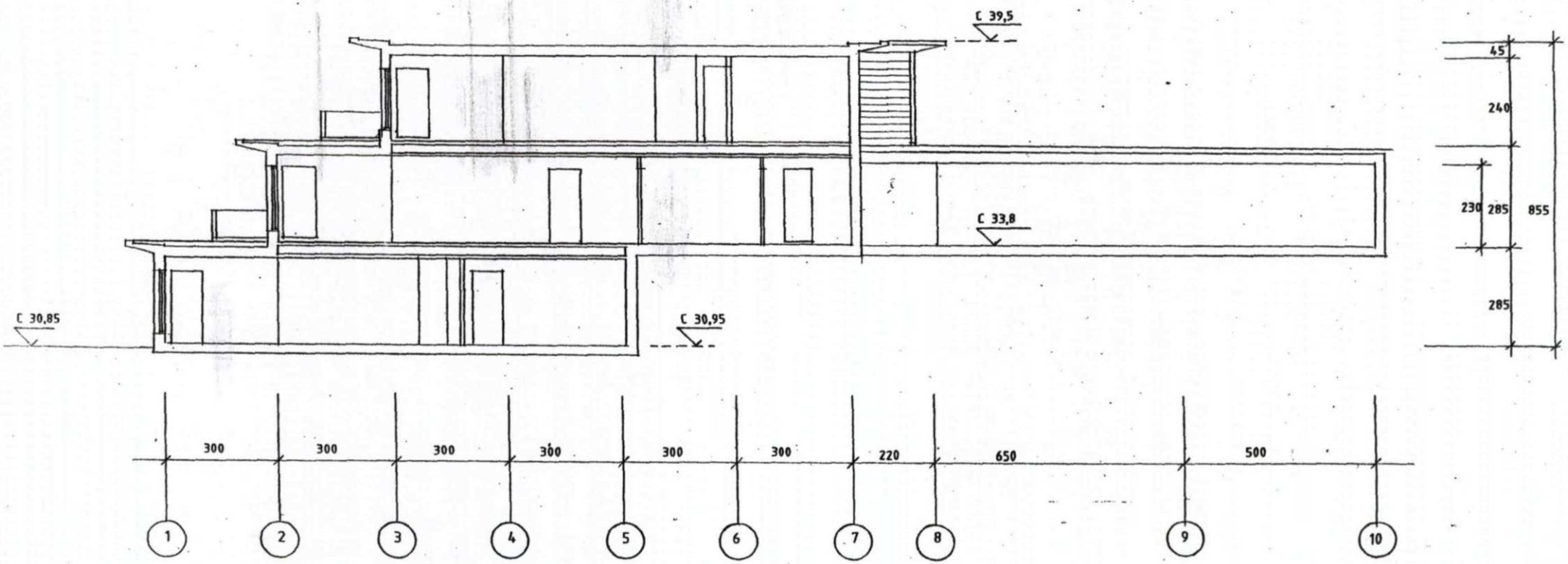
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

BACHESVEI TERRASSE

FASADE NORD , , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 107

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksarkivet



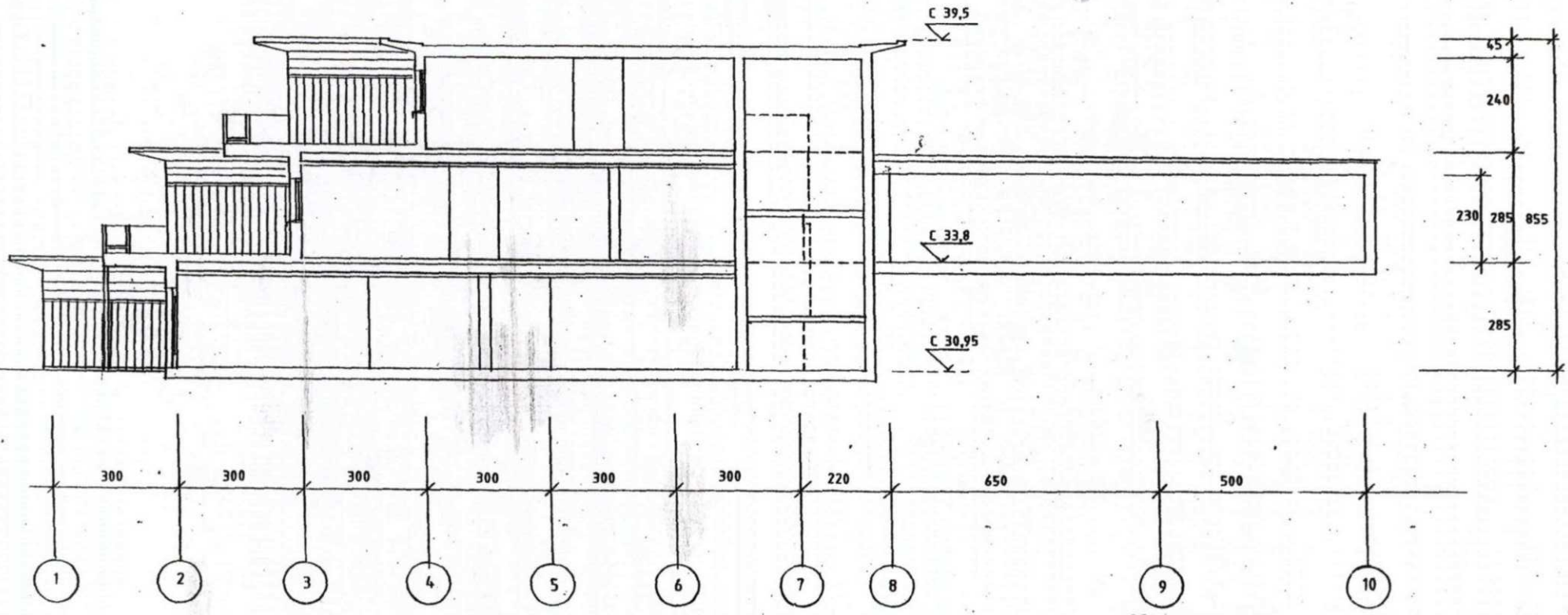
BACHESVEI TERRASSE

SNITT B - B , M=1:100 , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN.NR A 104

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksarkivet

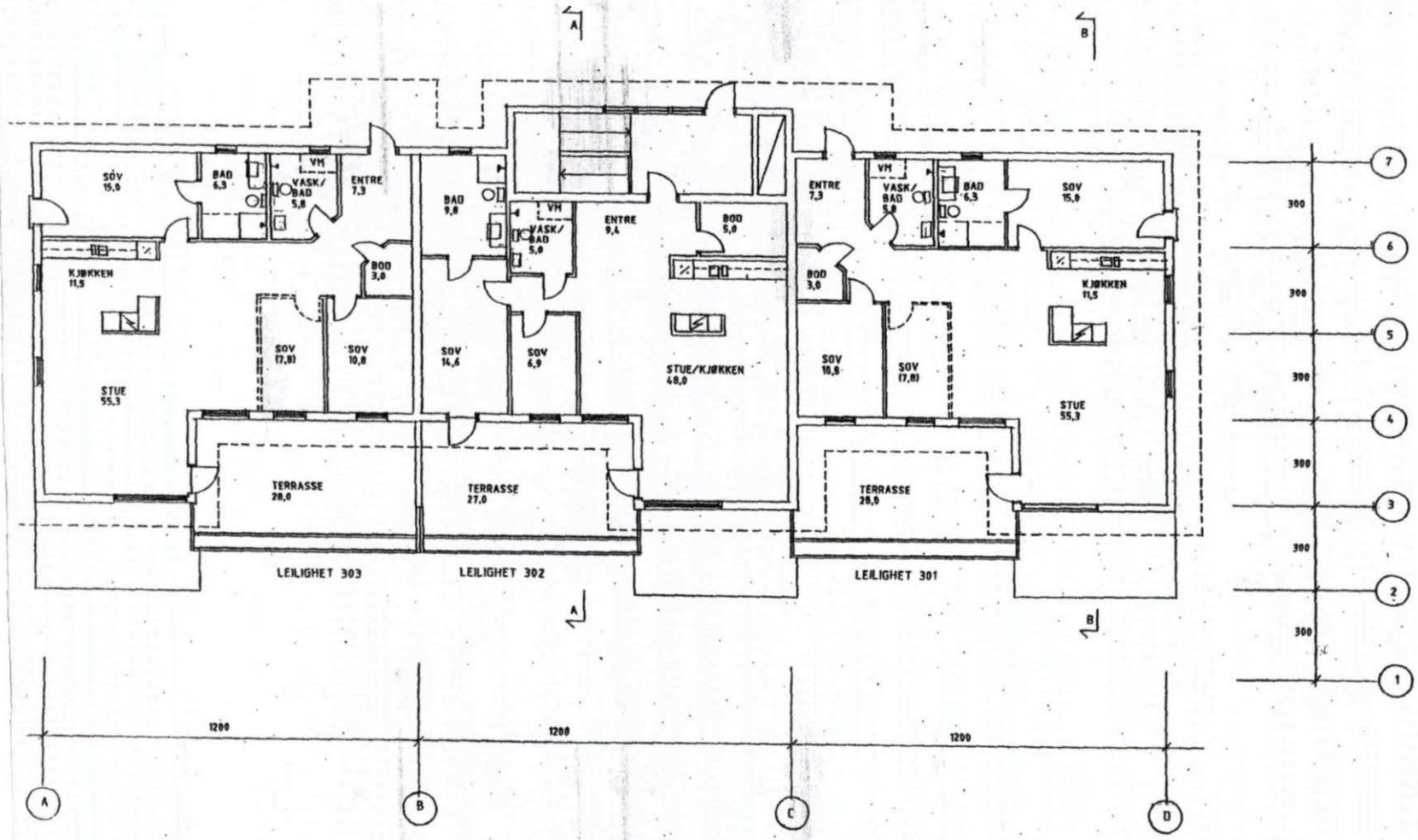


BACHESVEI TERRASSE

SNITT A - A , M=1:100 , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 103

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538



Lier kommune
Planseksjonen
Bygningsregisteret
04-11

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

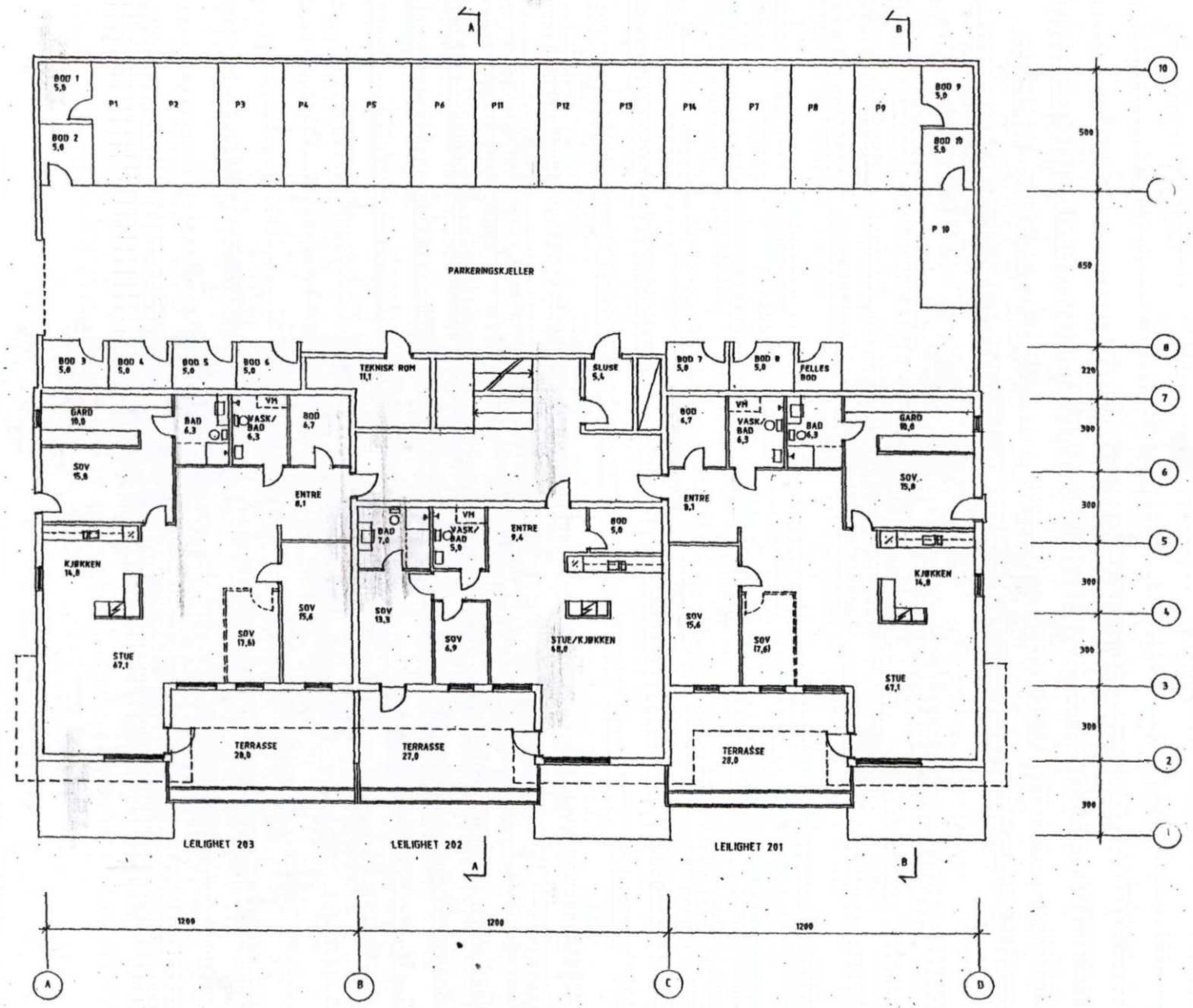
MÅLESTOKK:
5 M

REV. A 36.09.03 GF

BACHESVEI TERRASSE

PLAN 3.ETG. , , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 102



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

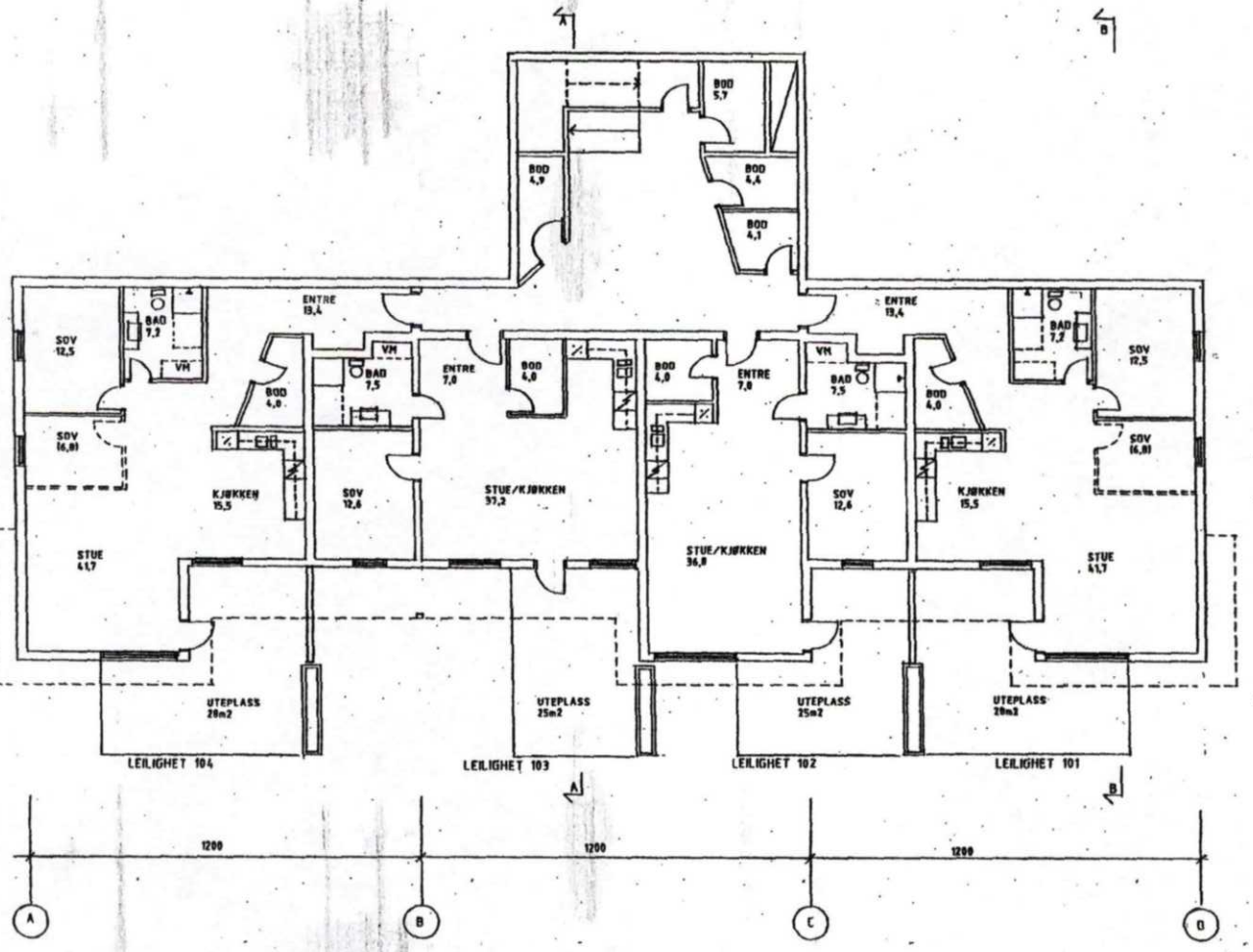
MÅLESTOKK:
5 M

REV. A 26.09.03 GF

BACHESVEI TERRASSE

PLAN 2.ETG. , , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 101



MÅLESTOKK:
5 M

REV. A 26.09.03. GF

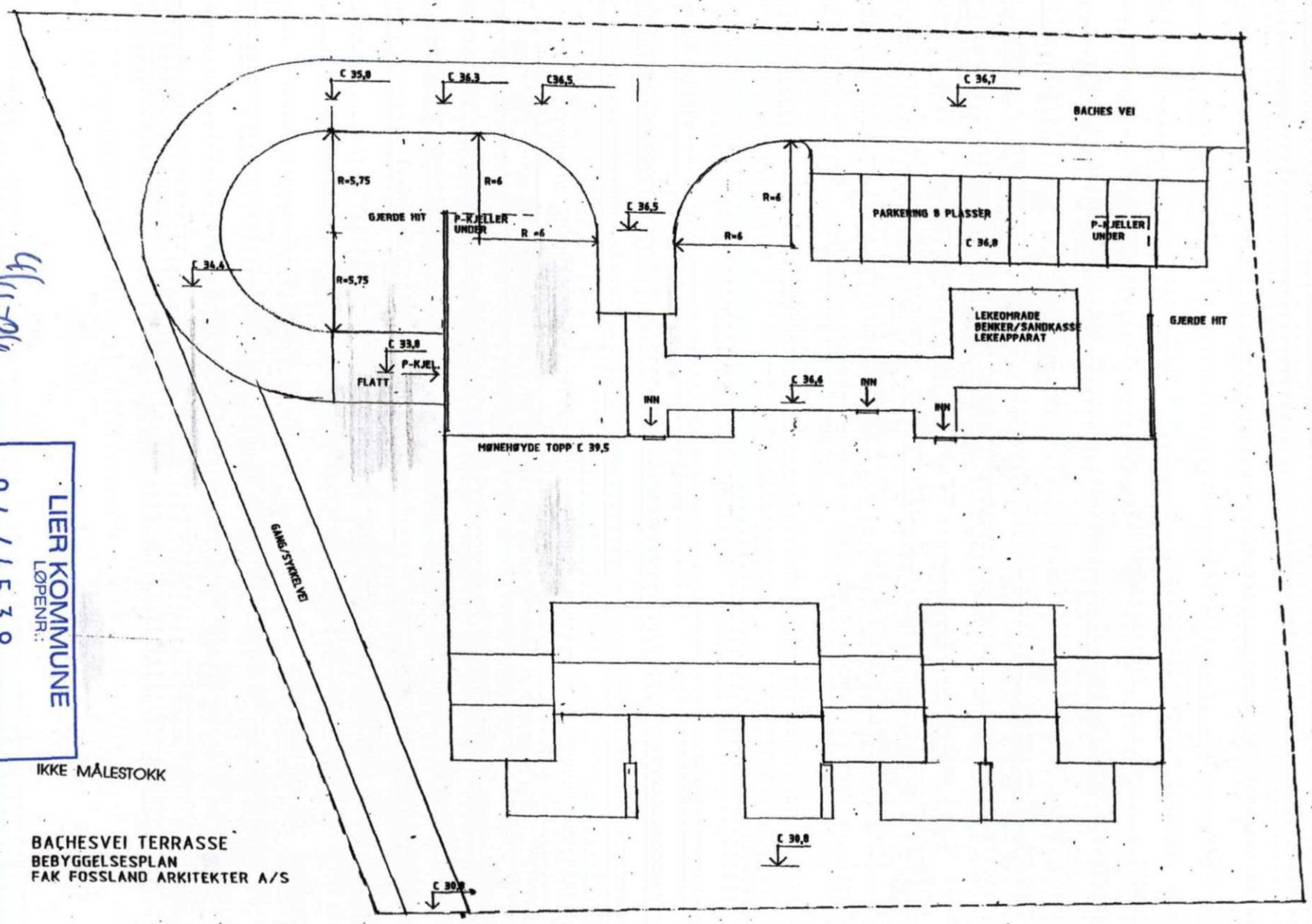
BACHESVEI TERRASSE

PLAN 1. ETG. , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 100

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
hø-111

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

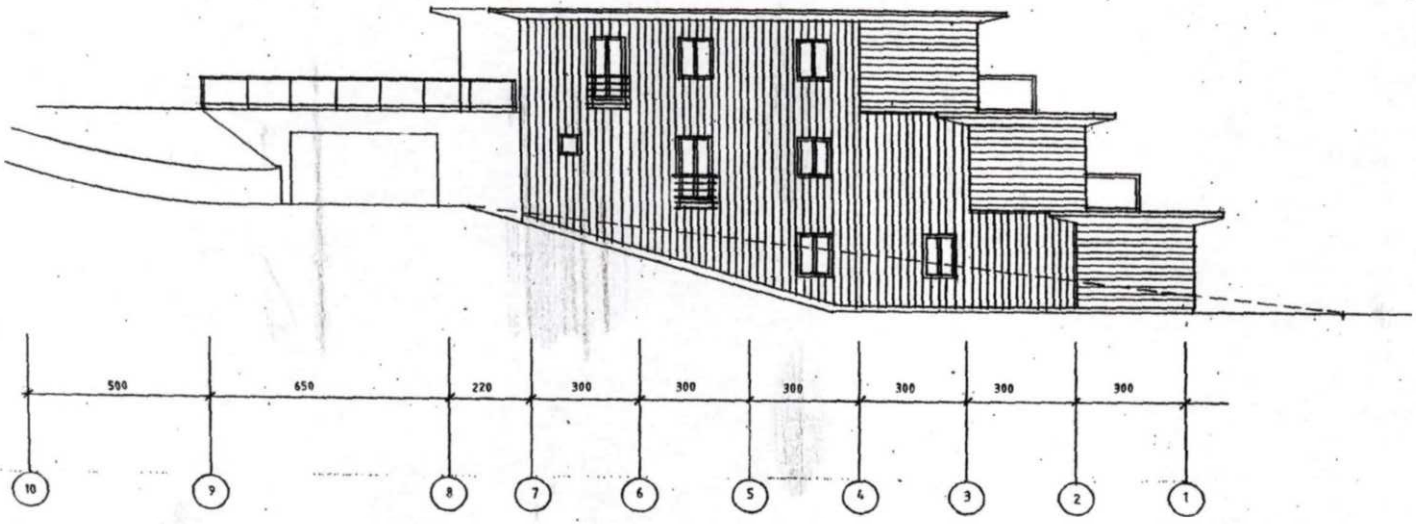


Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/4538

IKKE MÅLESTOKK

BACHESVEI TERRASSE
BEBYGGELSESPLAN
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S



Lier kommune
Plansekskjonen
Byggesakskontoret

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04 / 4538

MÅLESTOKK:
5 M

BACHESVEI TERRASSE

FASADE VEST , , DATO 23.09.03
FAK FOSSLAND ARKITEKTER A/S

TEGN. NR A 106

TEGNINGSLISTE - DISTRIBUSJONSLISTE

PV arkitekter as
Morten Pettersen - Ingar Vedeld - siv.ark. mnal
Nansetgt. 6 - 3256 Larvik - Tlf. 33 14 14 40

Tlf. 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
E-post pvark@online.no

01.18 BACHESVEI TERRASSE
BUER PROSJEKT A/S

Dato: **05.07.02**
Liste nr. **1**

Sendes til:

Askildt & Munkejord Eiendom A/S
Postboks 2299
3003 DRAMMEN

Buer Entreprenør AS
Postboks 1794, Kjørbekk
3702 SKIEN

Lier kommune, byggesaksavdelingen
Postboks 205
3401 LIER

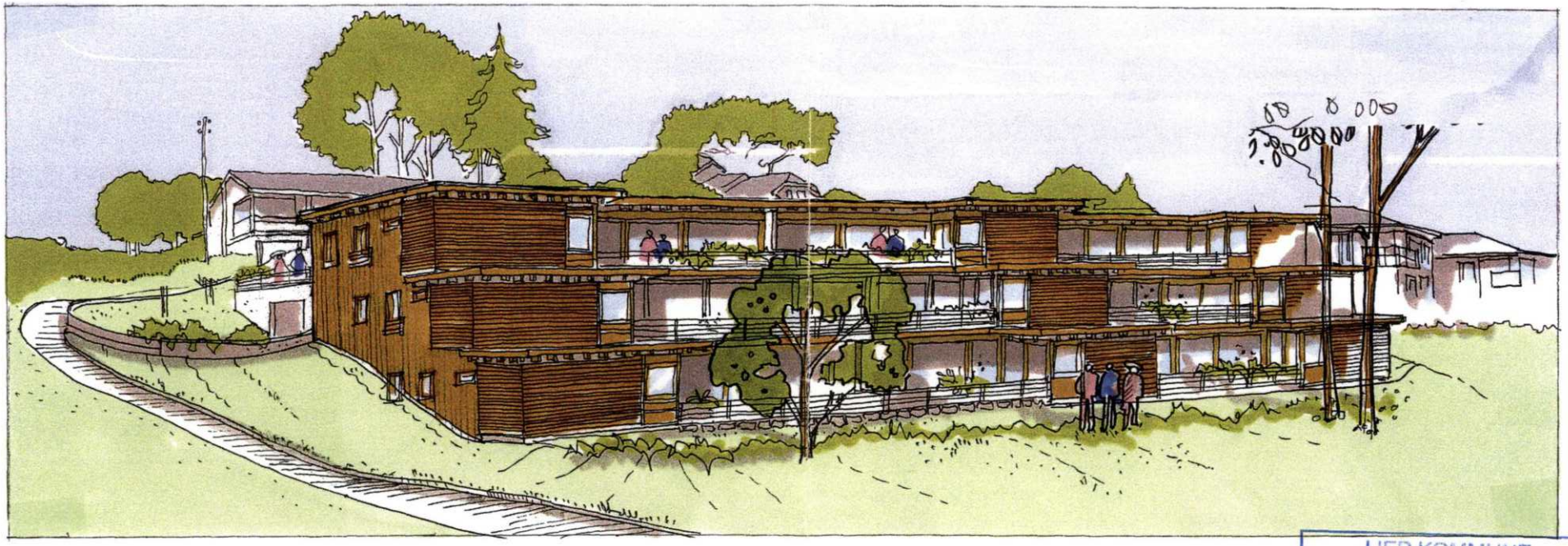
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 LARVIK

TEGN.NR.	TEKST	MÅL	DATO	SISTE DATO	REV.
A-08	Situasjonsplan	1:500	01.02.02		
A-09	Perspektiv fra sydvest	-	05.03.02		
A-10	Plan 1.etasje	1:100	21.06.02		
A-11	Plan 2. etasje / garasje	1:100	21.06.02		
A-12	Plan 3. etasje / adkomst	1:100	21.06.02		
A-13	Plan leilighet 201-203 / 301-303	forminsket	21.06.02		
A-14	Plan leilighet 202-302	forminsket	21.06.02		
A-15	Plan leilighet 101-104	1:50	28.06.02		
A-16	Plan leilighet 102	1:50	28.06.02		
A-17	Plan leilighet 103	1:50	28.06.02		
A-18	Snitt / fasade	1:100	21.06.02		
A-19	Plan leiligheter 1. etasje	1:50	21.06.02		



VEDLEGG E-1

Vedlegg E-2



LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS
Klassering 15/053
Saksnr. 02/952
Løpenr. 9858/02

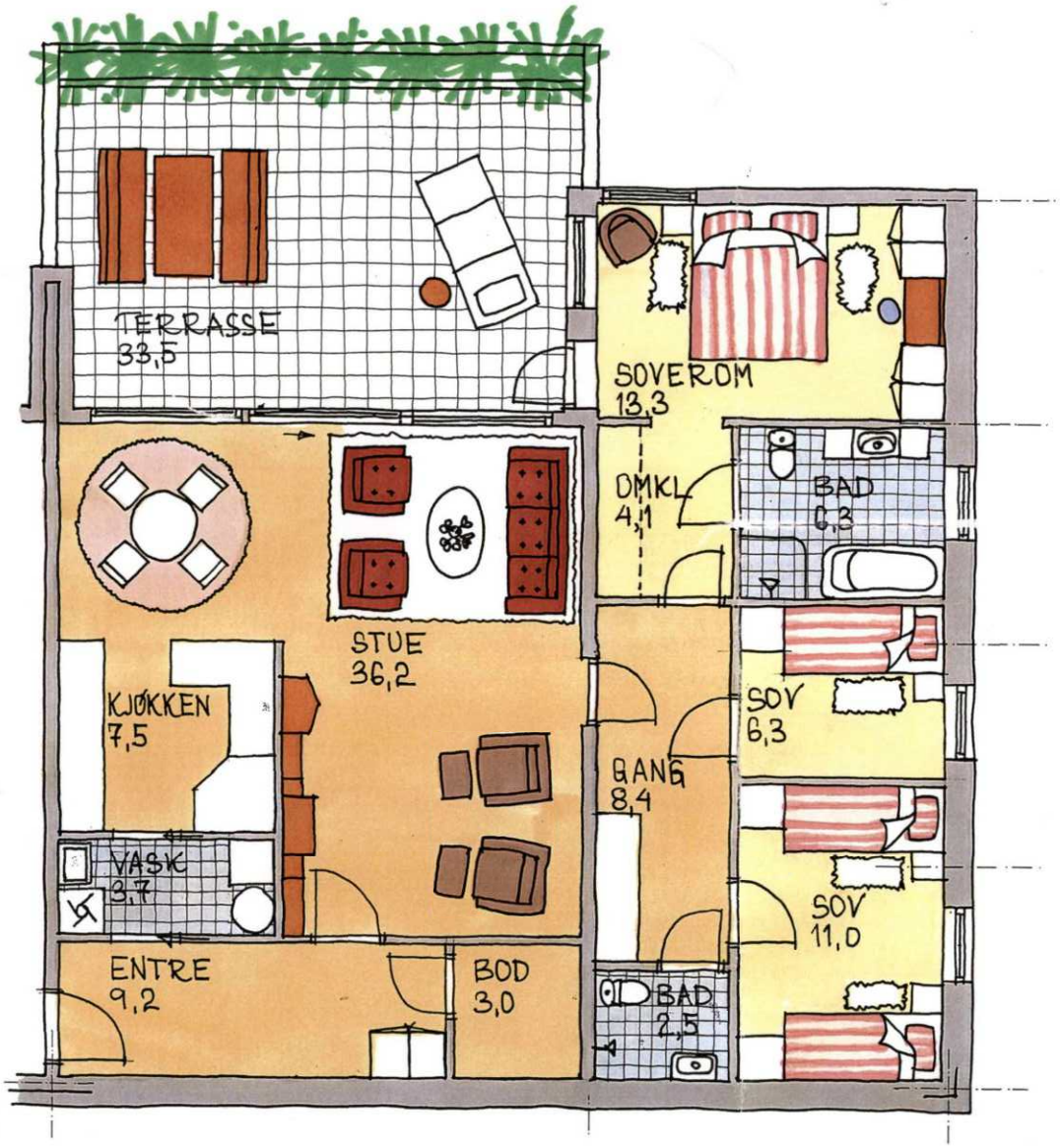
BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato 05.03.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål _
PERSPEKTIV FRA SYDVEST	tegn.A–09

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal

PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik

Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter



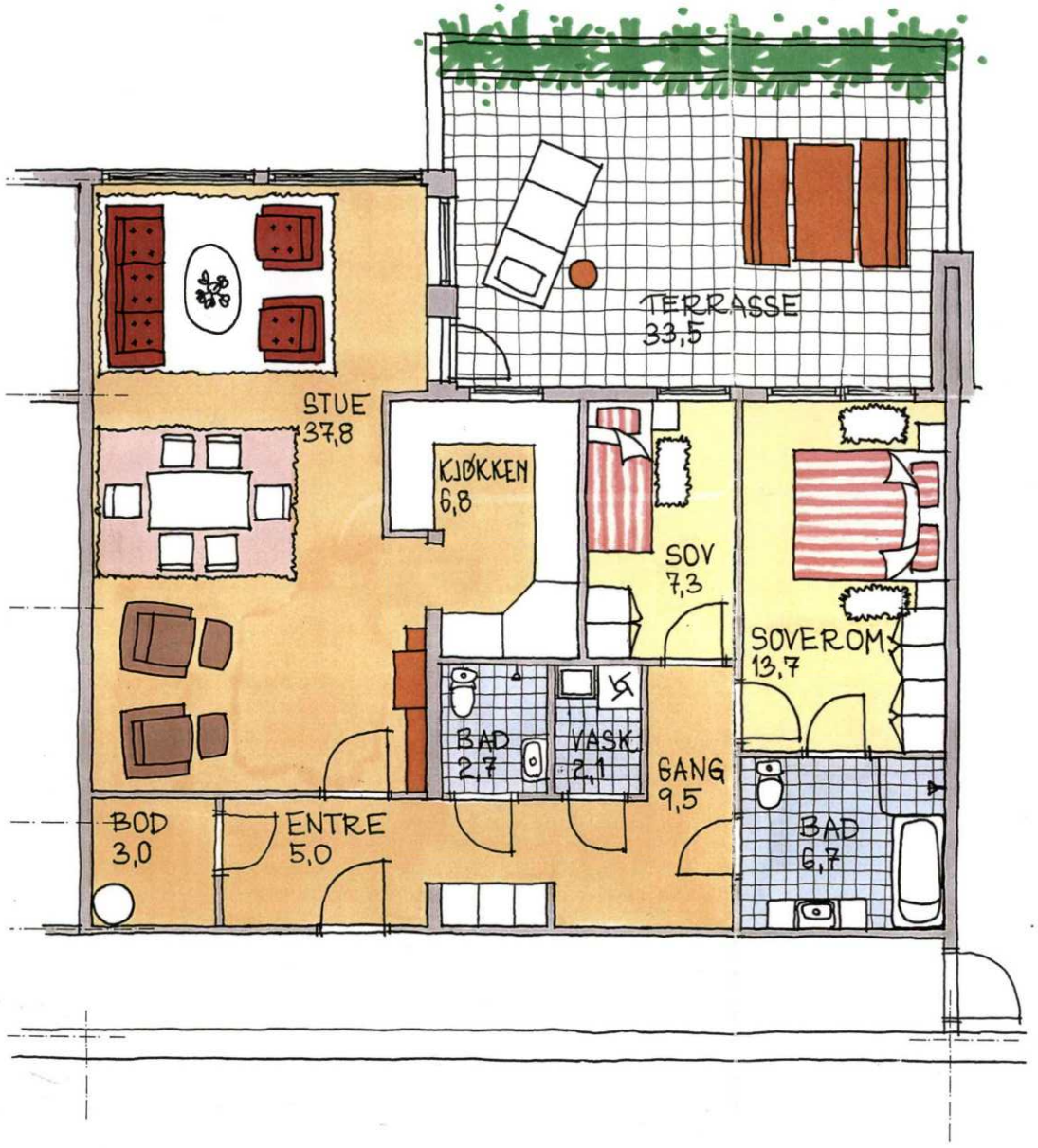
LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh AS | Klassering 15/353
Saksnr 02/1952 | Løpenr 98/58/02

BRA = 117,6 m²

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato 21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål: FORMINSKET
PLAN LEILIGHET 201–203 / 301–303	tegn.A–13

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter



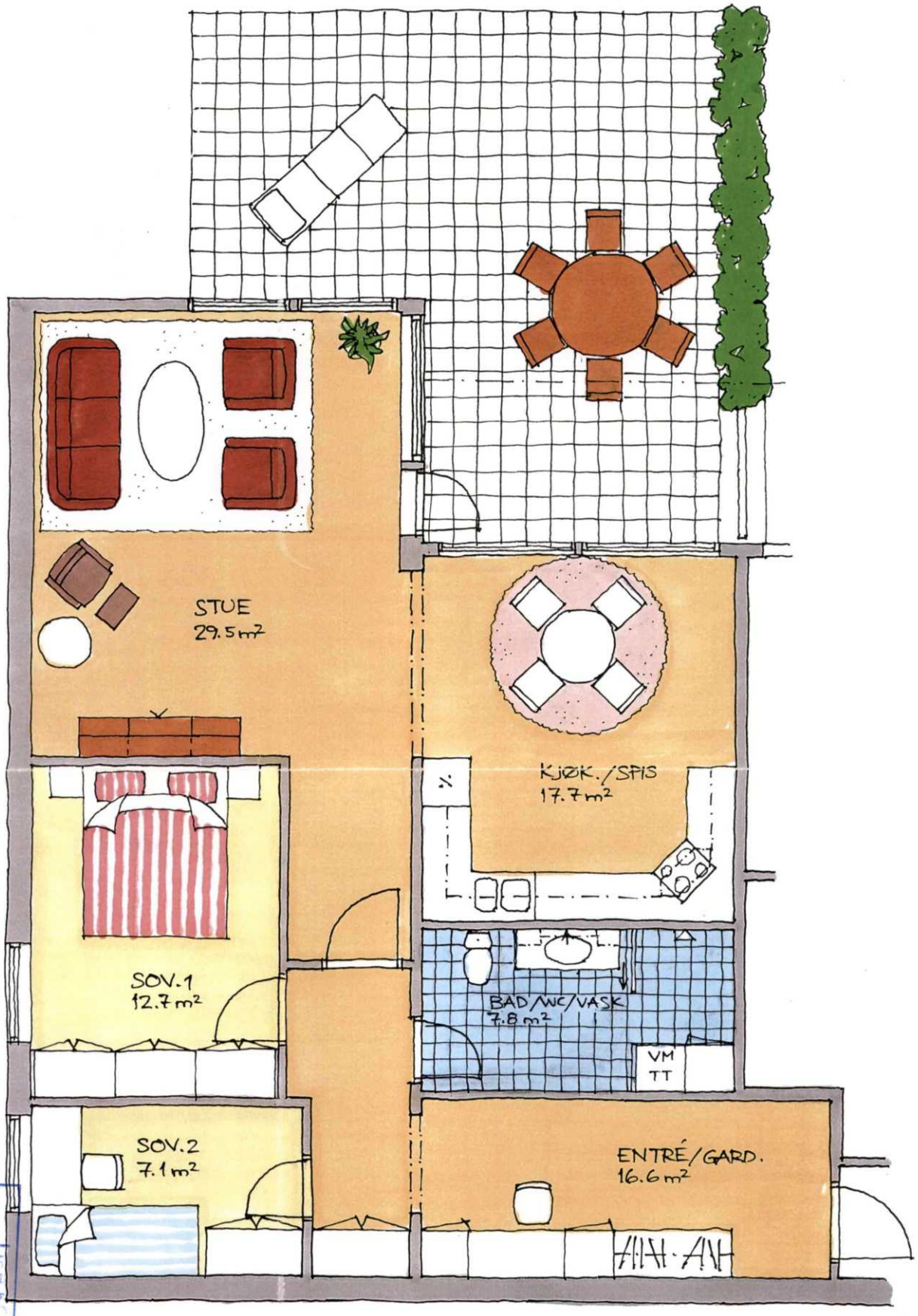
LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS
Klassering 15/353
Saksnr. 02/1952
Løpenr 9858/02

BRA = 100,5m²

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato 21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål FORMINSKET
PLAN LEILIGHET 202–302	tegn.A–14

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter



BRA = 93,8m²

BERGEN KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS
Saksnr 02/1952
Klassering 15/353
Ypunkt 98 58/02

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato 28.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål 1:50
PLAN LEILIGHET 101–104	tegn.A–15

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

Vedlegg A-8



BRA = 76,0 m²

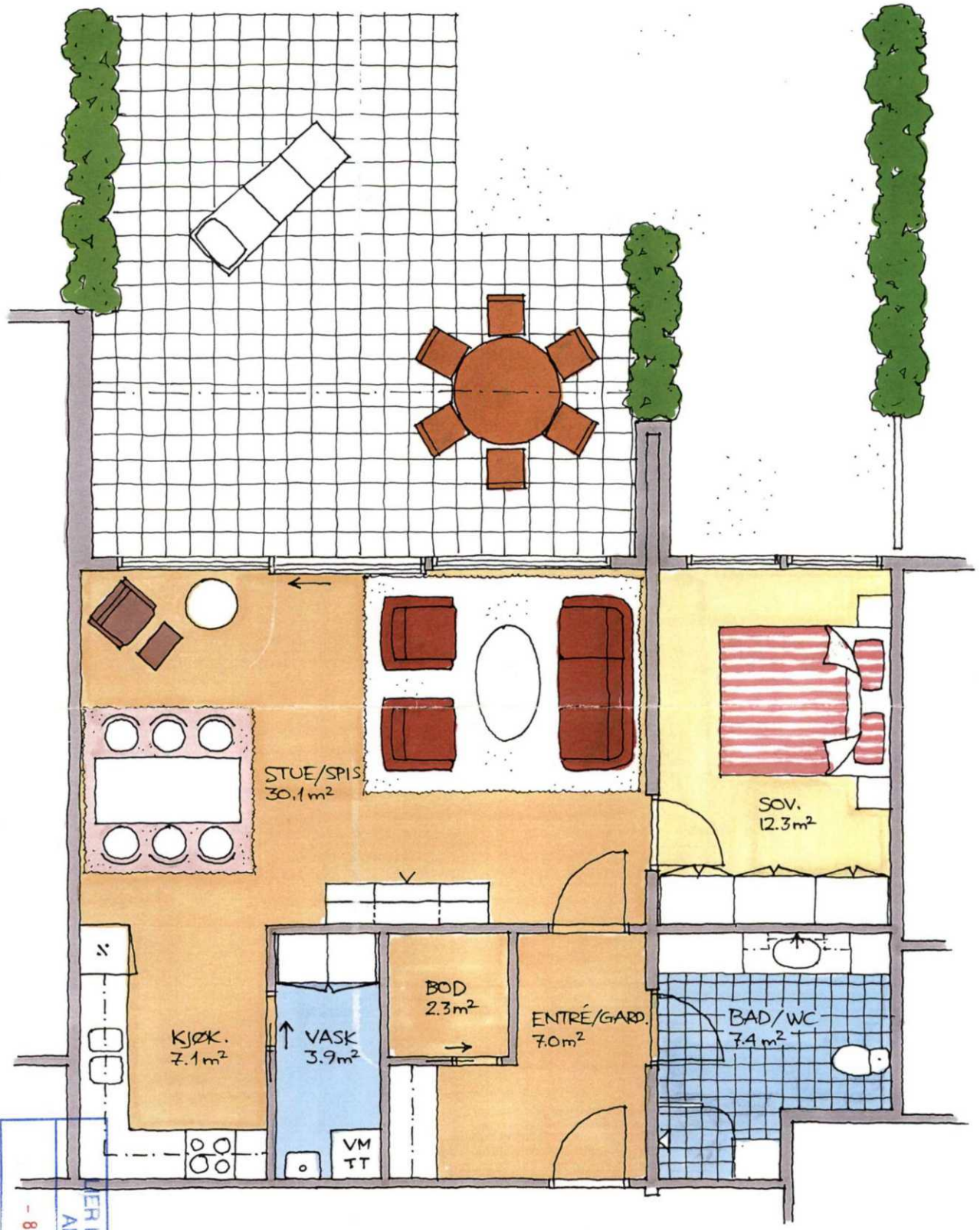
LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS
Saksnr. 02/1952
Klassering 15/353
Løpenr. 9858/02

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato 28.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål 1:50
PLAN LEILIGHET 102	tegn.A–16

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

Vedlegg E-2



BRA = 73,1 m²

BUER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS
Saksnr. 02/1952
Klassering 15/353
Løpenr. 9858/02

BACHESVEI TERRASSE

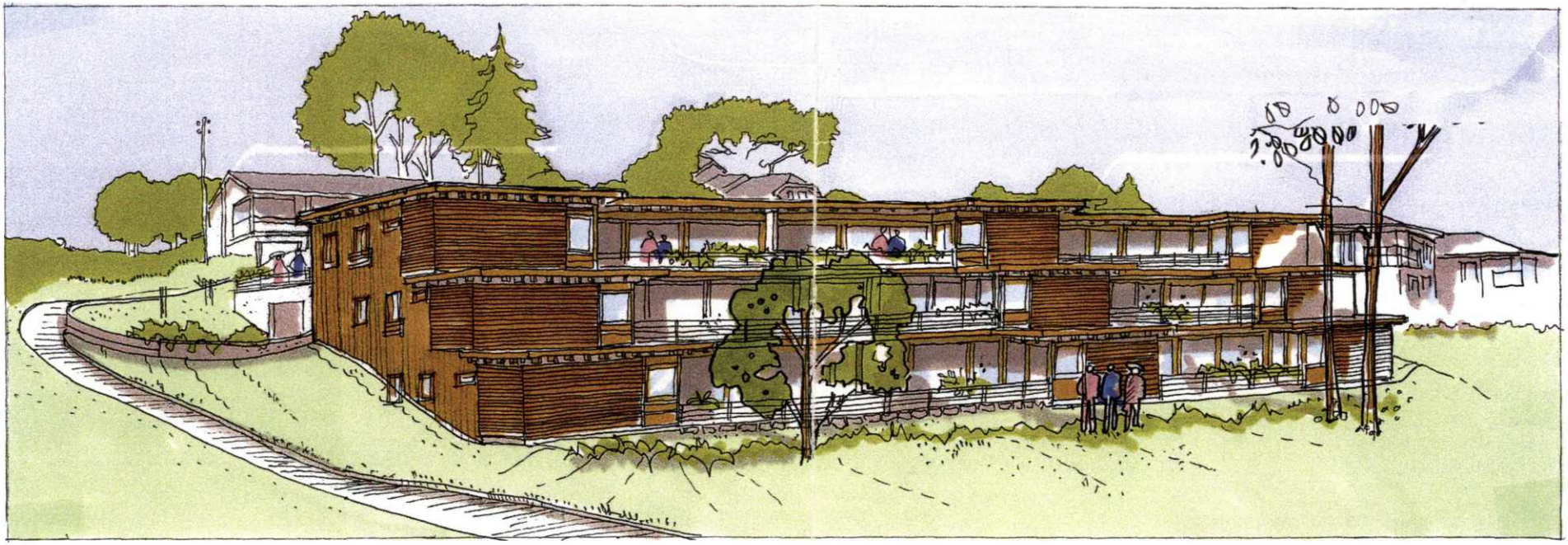
BUER PROSJEKT A/S	dato 28.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål 1:50
PLAN LEILIGHET 103	tegn.A–17

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

Vedlegg B-10

Vedlegg E - 2

LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh AS | Klassering 15 353
Saksnr 02/19[illegible] | Løpenr 9858/02



BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato 05.03.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål _
PERSPEKTIV FRA SYDVEST	tegn.A–09

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal

PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik

Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

TEGNINGSLISTE - DISTRIBUSJONSLISTE

Side 1 av 1

PV arkitekter as
Morten Pettersen - Ingar Vedeld - siv.ark. mnal
Nansetgt. 6 - 3256 Larvik - Tlf. 33 14 14 40

Tlf. 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
E-post pvark@online.no

01.18 BACHESVEI TERRASSE
BUER PROSJEKT A/S

Dato: **05.07.02**
Liste nr. **1**

Sendes til:

Askildt & Munkejord Eiendom A/S
Postboks 2299
3003 DRAMMEN

Buer Entreprenør AS
Postboks 1794, Kjørbekk
3702 SKIEN

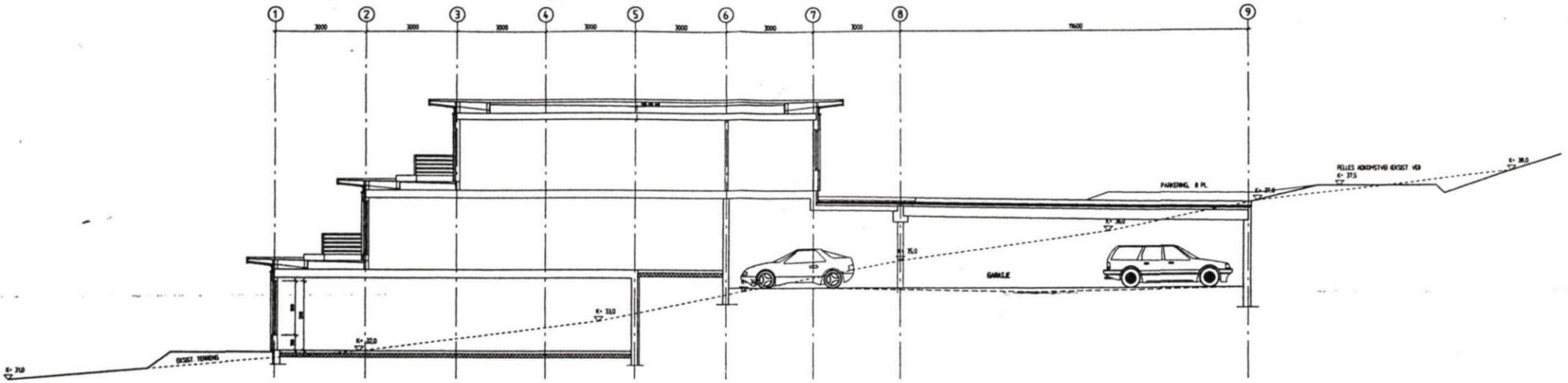
Lier kommune, byggesaksavdelingen
Postboks 205
3401 LIER

PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 LARVIK

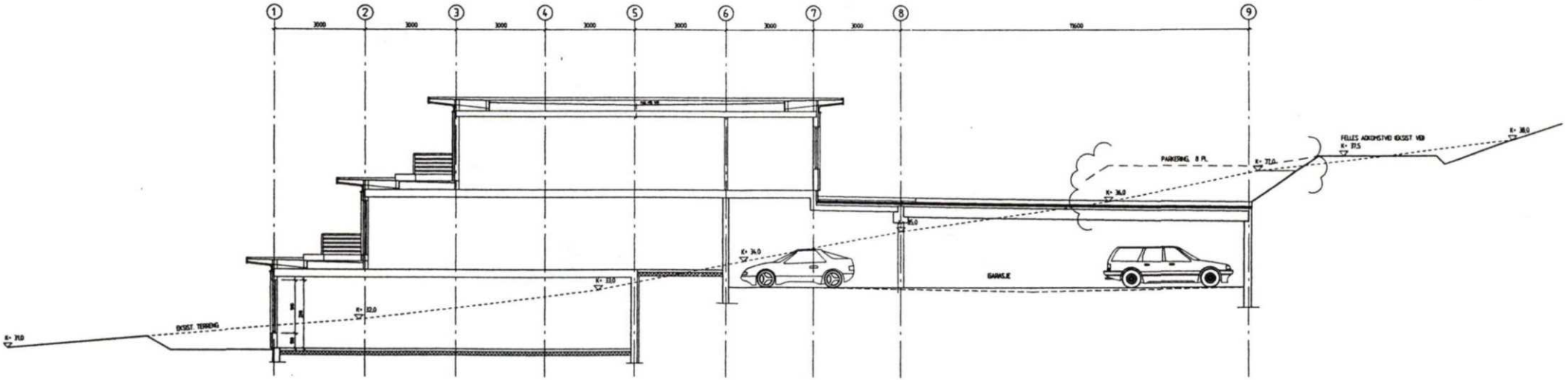
TEGN.NR.	TEKST	MÅL	DATO	SISTE DATO	REV.
A-08	Situasjonsplan	1:500	01.02.02		
A-09	Perspektiv fra sydvest	-	05.03.02		
A-10	Plan 1.etasje	1:100	21.06.02		
A-11	Plan 2. etasje / garasje	1:100	21.06.02		
A-12	Plan 3. etasje / adkomst	1:100	21.06.02		
A-13	Plan leilighet 201-203 / 301-303	forminsket	21.06.02		
A-14	Plan leilighet 202-302	forminsket	21.06.02		
A-15	Plan leilighet 101-104	1:50	28.06.02		
A-16	Plan leilighet 102	1:50	28.06.02		
A-17	Plan leilighet 103	1:50	28.06.02		
A-18	Snitt / fasade	1:100	21.06.02		
A-19	Plan leiligheter 1. etasje	1:50	21.06.02		

LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksnr
Saksbeh
Klassering
Løpenr

VEDLEGG E-1



OPPRINNELIG/TENKT PLASSERING - 1. ET. K+32,0



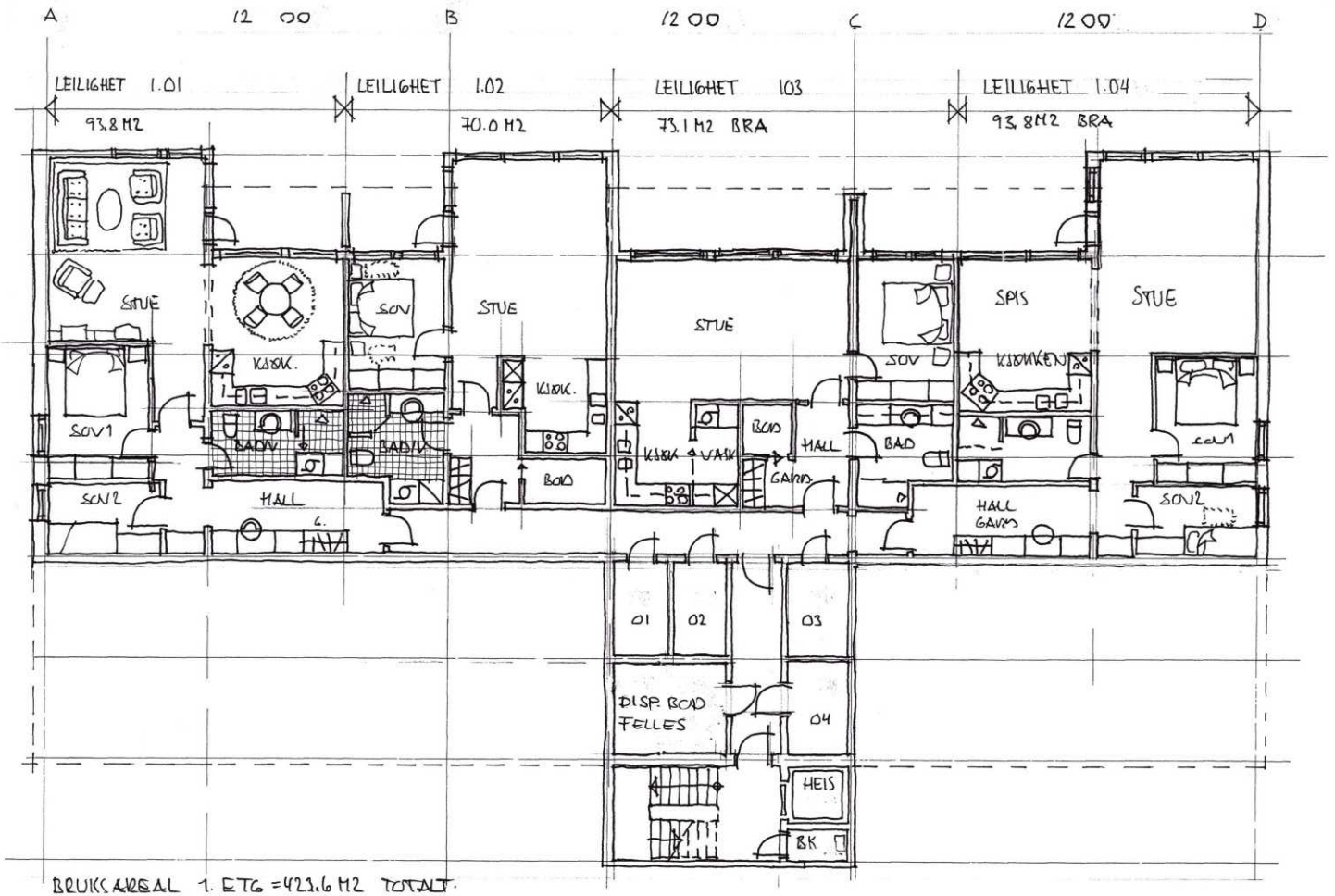
KONSEKVENS V. SENKING 1m - 1. ET. K+31,0:

-Betydelig oppfylling for utv. fellesparkering over garasje
-Adkomstvei til parkeringskjeller: fall=1:10, nivåforskjell = 4,4m

Foreløpig tegning pr. 28.08.02

BUER PROSJEKT A/S	dato _
BACHESVEI TERRASSE	mål 1:100
SNITT – konsekvens ved senking av bygg	tegn. _

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedvik Skarik mnal
PV arkitekter as
Nonsetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter



BRUKSAREAL 1. ETG = 423.6 M2 TOTALT.

Vedlegg E-3

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
15/8-02

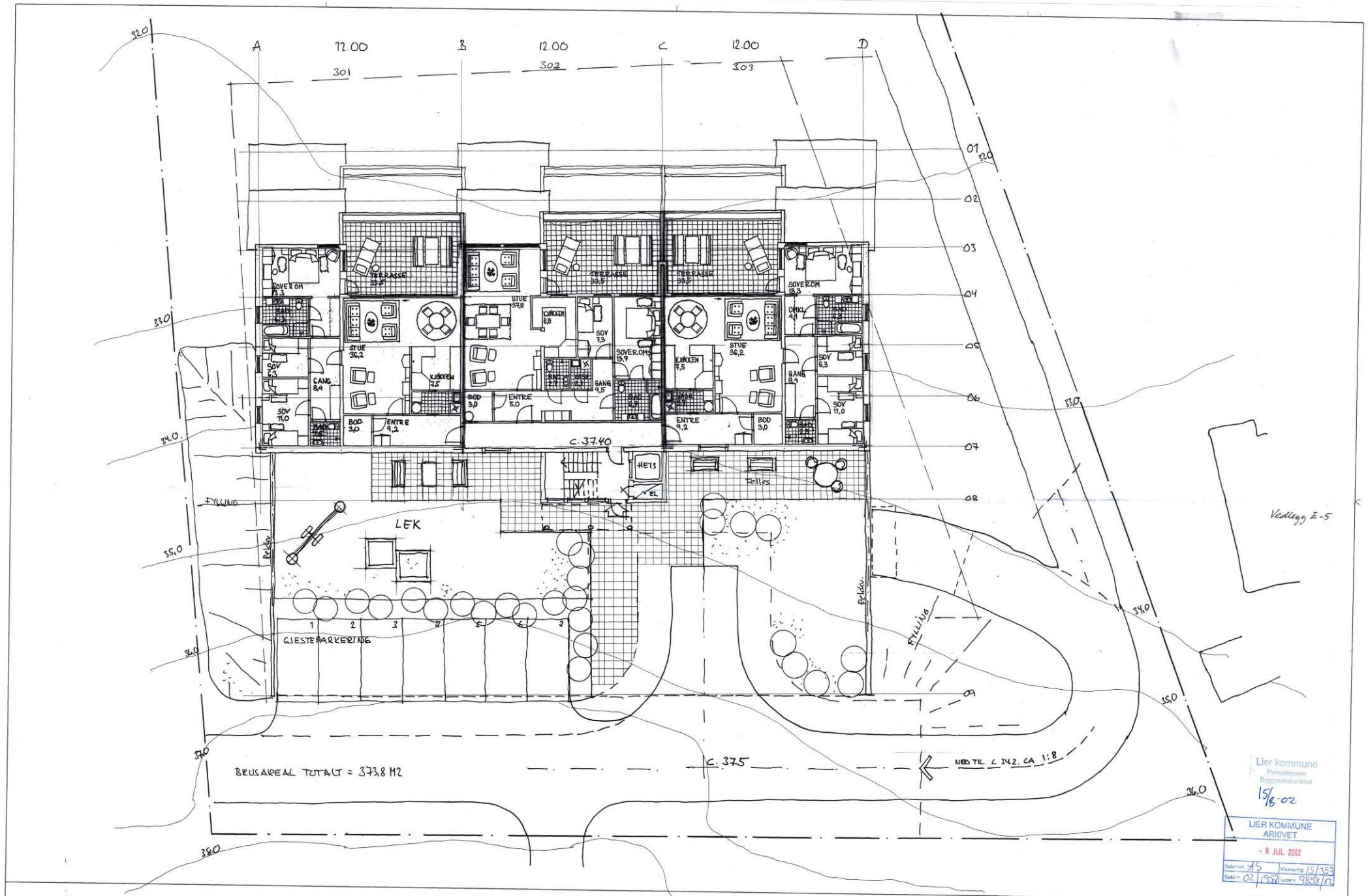
LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS
Klassering 15/353
Saksnr. 02/1921
Løpenr. 9858/02

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato	21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål	1:100
PLAN 1.ETASJE	tegn.	A–10

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nansetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

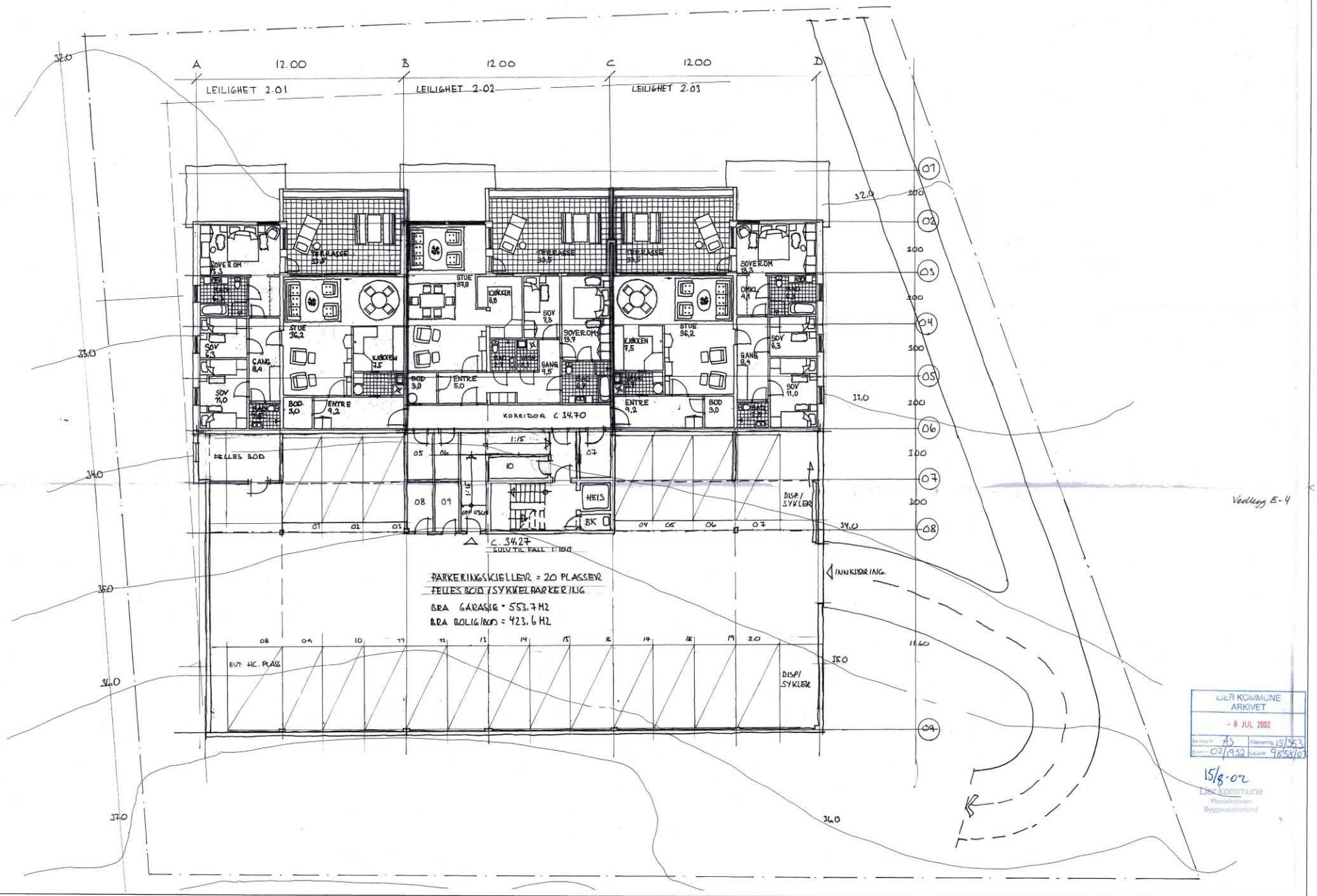


BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato	21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål	1:100
PLAN 3.ETASJE / ADKOMST	tegn.	A–12

PV arkitekter as
Morten Pettersen Inger Vadet siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nonsetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Vedlegg E-4

LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksnr. 15/553
Løpenr. 9855/02

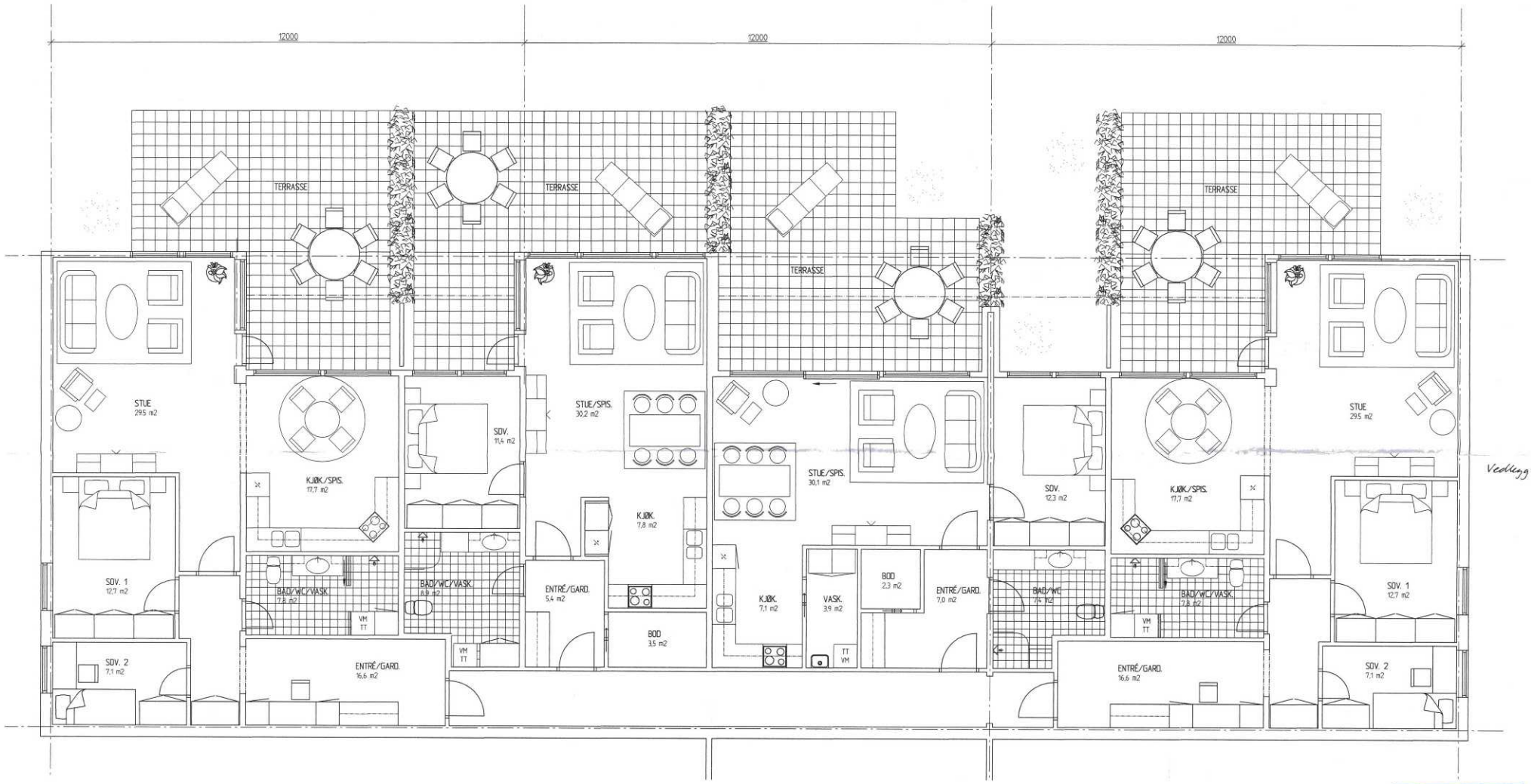
15/8-02
Lier kommune
Plankontoret
Byggesaksavdelingen

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato	21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål	1:100
PLAN 2.ETASJE / GARASJE	tegn.	A–11

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld sivil.ark. mnal
PV arkitekter as
Nonnesetg. 6
3256 Larvik
Tlf. 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Vedlegg E-12

LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksnr.: 15/253
Saksnr.: 02/1952 Løpenr.: 9858/02

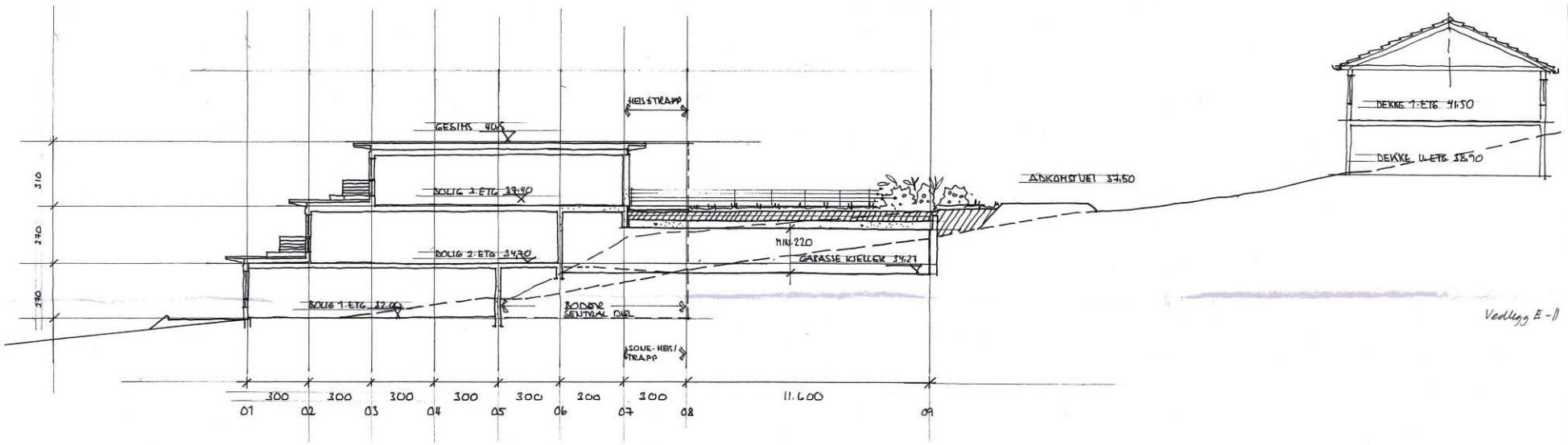
15/8-02
Lier Kommune
Planseksjonen
Byggesaksavdelingen

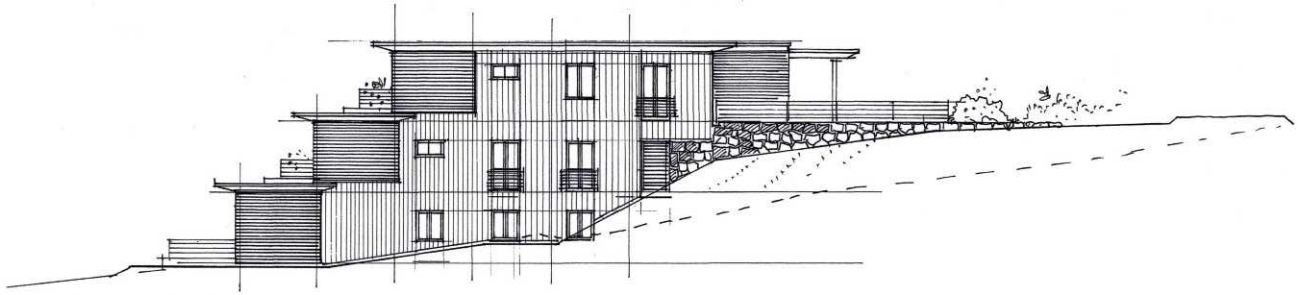
BUER PROSJEKT A/S	dato	21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål	1:50
PLAN LEILIGHETER 1. ETASJE	tegn.	A–19

PV arkitekter as
Morten Pettersen Inger Vadsø siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nonsetgt. 6
3256 Larvik
Tlf 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Teknisk Senter

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S





Vedlegg E-11

Hayder Feil

15/8-02
Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksekontoret

LIER KOMMUNE
ARKIVET
- 8 JUL 2002
Saksbeh. AS Gnr/snr 15/353
Saksnr. 02/052 Bnr/snr 98/38/10

BACHESVEI TERRASSE

BUER PROSJEKT A/S	dato	21.06.02
ASKILDT OG MUNKEJORD EIENDOM	mål	1:100
SNITT / FASADE	tegn.	A-18

PV arkitekter as
Morten Pettersen Ingar Vedeld siv.ark. mnal
PV arkitekter as
Nonnetgt. 6
3256 Larvik
Tlf. 33 14 14 40
Fax 33 14 14 49
Larvik Tekniske Senter

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

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:	**15**	Bnr.	**353**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Baches vei 65, 3413 Lier**						

1350 Reguleringsplan

	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: https://
https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Vedtatt av Teknisk utvalg 18. juni 2002, sak 63/2002

BESTEMMELSER FOR FELT B9 - ØSTRE NØSTE
Bachesvei Terrasse

1. Formål:

1.1. Planen gjelder for områdene benevnt B9, FG3 og del av F A6 på reguleringsplan østre Nøste del av GBnr 15/1 1.2.

1.2. Området disponeres til:

- Byggeområde Bl
- Felles Adkomstvei Fal
- Felles parkering FP1
- Felles Gangvei FG1
- Felles Lek FL1
- Felles Grøntanlegg FGA1

2. Byggeområder:

2.1. Bebyggelsens maksimalt tillatte høyde er + 39,5 moh.

2.2. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %.

2.3. Bebyggelsen skal utføres med hovedsakelig ytterkledning av tre.

2.4. Det anlegges parkering under terreng med 2 plasser pr leilighet.

3. Fellesområder:

3.1. Felles adkomstvei FAl er felles for alle leilighetene innen B8 og B9, og for eiendommen GBnr 15/292.

3.2. Felles parkeringsplass FP1 og Felles Gangvei FG 1 er felles for alle leilighetene innen B9. Det tillates kjøring til parkeringskjeller på FG1.

3.3. Felles Lek, FLI, og Felles Grøntareal, FGA1, er felles for alle leilighetene innen B9 og skal inneholde plass for lek, areal for adkomst og opphold foruten grøntområder med plen og busker. Områdene er felles for alle leilighetene innen GBnr 15/353 og skalopparbeides samtidig med anlegget for øvrig.

3.4. Utomhusplan skal utarbeides av landskapsarkitekt og skal fremlegges samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

Fra vedtaket:
Til beskrivelsen av bebyggelsesplanen, avsnitt Høyden: 1. etg. legges på kote 31.

Akk

Lier kommune

Planseksjonen

Bachesvei Terrasse Borettslag
V/Per Mathisen
Bachesvei 65 d
3400 Lier

Vår ref: AS/2002/1952 Deres ref: Lier

FERDIGATTEST

(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)

Gårds- og bruksnummer	15/353
Byggested	Bachesvei 65
Tiltakshaver	Lier eiendomsutvikling
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Terrasshus
Vannmålernr	
Antall pipeløp	
Vedtak (dato)	15.07.02
Vedtak (saksnr)	AS/02/1952
Deres søknad	05.07.02

- Kontroll ansvarlig foretak har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.
- Borettslaget må være klar over at dagens plassering av lekeplass ikke er i henhold til reguleringsplanen for eiendommen. Borettslaget må flytte lekeplassen når gangveien blir opparbeidet videre.

03.05.2007

Anders Surlien
saksbehandler planseksjonen
e-post: anders.surlien@lier.kommune.no

Lier kommune

Planseksjonen

Lier Eiendomsutvikling AS

Postboks 100
3401 Lier

Vår ref: AS/02/1952 Deres ref:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, § 99 nr. 2 og 3)

Anmelder:
Lier Eiendomsutvikling AS

Eiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
Bachesvei 15/353

Deres søknad : 15.07.02

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : boliger/blokk

Behandling/vedtak : Behandlet av planseksjonen

Vedtak dato : 15.07.02 Saksnr :

-Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget

Merknader:
Utomhusarealene ikke ferdig.

Frist:
før ferdigattest

05.07.05

Anders Surlien
saksbehandler
dir.tlf. 32 22 04 17
E-post: anders.surlien@lier.kommune.no



Utskriftsdato: 18.03.2026

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.**	15	**Bruksnr.**	353	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Baches vei 65, 3413 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
5658420024	7080	16.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	744

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.

Egengodkjent av Lier kommunestyre 21. juni 1994, sak 61

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET NØSTE DELER AV GNR. 14, 15 OG 16

1.0 FORMÅL

1.1 Formålet med reguleringsendringen er å legge forholdene til rette for å forbedre Nøsteområdet som boligområde. I denne forbindelse ønsker vi å legge til rette for at boligtilbudet suppleres med lettstelte livsløpsleiligheter.

1.2 Den etablerte næringsvirksomheten i området er tenkt opprettholdt, men dersom virksomheten skal legges om eller ny etableres, vil hensyn til området som boligområde veie tungt i vurdering av ny virksomhet.

2.0 GENERELT

2.1 Det regulerte området er på plankart vist med reguleringsgrense.

2.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
   Boliger (B1-B42)
   Industri/kontor (I)
   Offentlige bygninger (O)
   Allmennyttige formål (A)

2. LANDBRUKSOMRÅDER
   Jordbruk/gartneri (J)

3. TRAFIKKOMRÅDER
   Kjøreveg
   Gangvei, fortau
   Annet trafikkareal

4. FRIOMRÅDER
   Park, turveg, lek (FR1-FR8)

6. SPESIALOMRÅDER
   Bevaringsområde (S)

7. FELLESOMRÅDER
   Felles avkjørsel, parkering
   Felles gangvei

3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Dersom planutvalget krever det, skal det før byggemelding behandles, foreligge godkjent tomtedelings- og/eller bebyggelsesplan for området.

3.2 Planutvalget skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.

3.3 Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

3.4 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Avkjørslene skal være horisontale i en avstand av minst 1,5 meter fra opparbeidet vegkant.

3.5 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter planutvalgets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisiktsoner må verken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 meter opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

3.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygnings-vedtektene for kommunen.

4.0 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B)

4.1 Det kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget og bygningstypen etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.

4.2 Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette for minst en av bygningens sider.

4.3 I områdene B1, B36 og B39-41 skal garasjer oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2 og være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
Garasjens endelige plassering fastsettes av planutvalget.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 2 biler pr. bolig-enhet.

4.4 I områdene B37-B38 skal parkering/garasjering fortrinnsvis ordnes som fellesanlegg

Fellesanlegg dimensjoneres for minimum 1 garasje/carport + ½ biloppstillingsplass pr. boligenhet. Dersom parkeringsbehovet dekkes på hver enkelt tomt, benyttes reglene i § 3 pkt. 3.

4.5 I område B42 bør parkering legges til den enkelte bolig. Atkomst til boligene fra P-plass må ikke være brattere enn 1:20.

Det skal dimensjoneres for 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet. En biloppstillingsplass skal være vist i garasje. Er andelen småleiligheter (maks. 3 rom), høy (over 50%), kan parkeringsfaktoren reduseres til 1,5.

For bofellesskapene øremerket spesielle brukergrupper kan parkeringsbehovet dekkes i forbindelse med fellesanlegget for flerbrukshus/barnehage. Antall og typer oppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

5.0 OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A)

5.1 I området kan det bygges forsamlingslokaler, barneparklokaler o.l.

5.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7.0 meter.

5.3 Antall og typer biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.0 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

6.1 I området kan det oppføres barnehage og offentlig tilgjengelig flerbrukshus i inntil 2 etasjer. Der terrenget tillater det kan det innredes underetasje. Underetasjens fasader skal ha utforming tilsvarende fasadene for øvrig.

6.2 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for enetasjes hus, og 6,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette minst en av bygningens sider.

6.3 Antall og type biloppstillingsplasser fastsettes av planutvalget etter virksomhetens art og omfang.

6.4 Barnehagens uteområde skal være tilgjengelig for offentligheten utenom barnehagens åpningstid.

7.0 SPESIALOMRÅDE BEVARING (S)

7.1 Intensjonene med å regulere området til bevaringsformål er å få rehabilitert og vedlikeholdt hageanlegget til den gamle villaeiendommen Ekely slik det ble anlagt i 1915. Offentligheten skal ha adgang til hageanlegget.

7.2 Tiltak som endrer anlegget i forhold til sin opprinnelige oppgave fra 1915 må forelegges fylkeskonservatoren i Buskerud til uttalelse før de kan legges fram for planutvalget til godkjenning.
Kontorbygget skal spille en viktig rolle som tyngdepunkt i hageanlegget.
Bygget må ha høy arkitektonisk kvalitet og fungere sammen med hageanlegget uten å dominere dette.

7.3 Man kan bygge et kontorbygg på inntil 2500 m^2 bruksareal innenfor de inntegnede byggerenser. Det tillates også etablert en parkeringskjeller på maksimum 1200m^2. brutto under bygningen. Kjelleren kan gå utenfor byggegrensen i sør dersom den ikke forandrer eksisterende terreng eller bevaringsverdig vegetasjon og ikke er synlig fra andre steder enn ved innkjøringen.
Bygget kan være på inntil 3 etasjer over parkeringskjelleren og ha en gesimshøyde på maks. 8.0 meter. Vertikale elementer som er viktige for byggets karakter kan bryte gesimsen. Masseoppbygging, takform, materialvalg, farver og vindusutforming må godkjennes av planutvalget.

7.4 Parkering skal skje i kjelleren med innkjøring som antydet på planen. Endelig plassering og utforming av innkjøringen må tilpasses hageanlegget og godkjennes av planutvalget.

I forbindelse med byggemelding kan utbygger foreslå inntil 6 gjesteparkeringsplasser på mark som må godkjennes av planutvalget. Antall biloppstillingsplasser skal være 1 pr. 50 m^2 bruksareal.

7.5 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som viser anlegget slik det ligger før prosjektet skal gjennomføres og hvordan det vil bli etter utbyggingen. Prosjektet skal illustreres ved hjelp av modell, perspektivtegninger eller tilsvarende, på en slik måte at planutvalget kan danne seg et klart billede av planens konsekvenser for hageanlegget og omgivelsene for øvrig.

8.0 OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL, INDUSTRI OG KONTOR (I)

8.1 Ny industri- og annen virksomhet i det eksisterende anlegget eller i området for øvrig, skal godkjennes av planutvalget. Planutvalget kan ved skjønn avvise tiltaket dersom rådet finner at det ikke harmonerer med områdets karakter som boligområde.

8.2 Bebyggelsen skal oppføres som branntrygge bygninger og høyden må ikke overstige 7 meter over ferdig planert terreng ved gesims i gjennomsnitt. Takform og mønehøyde må godkjennes i hvert enkelt tilfelle etter planutvalgets skjønn.

8.3 Ubebygde deler av tomten må ikke benyttes til lagring.

8.4 Uteområdet mot tilstøtende boligområder skal opparbeides parkmessig og holdes i hevd.

8.5 Inngjerding av tomten skal fortrinnsvis skje vha. beplantning eller innplantet gjerde. Inngjerding skal anmeldes planutvalget for godkjenning av plassering, høyde, konstruksjon og farge.

8.6 Antall opparbeidede biloppstillingsplasser på egen grunn skal være:

produksjonsformål	1 plass pr. 100m^2 bruksareal
lager	1 plass pr. 200m^2 bruksareal
kontor	1 plass pr. 50m^2 bruksareal

9.0 OMRÅDE FOR JORDBRUK OG GARTNERI (J)

9.1 I området kan det oppføres bygninger og anlegg med tilknytning til gartneridrift. Anleggenes utforming og plassering skal godkjennes av planutvalget, som også kan kreve at det sendes inn samlet arealbruks- og bebyggelsesplan for godkjenning.

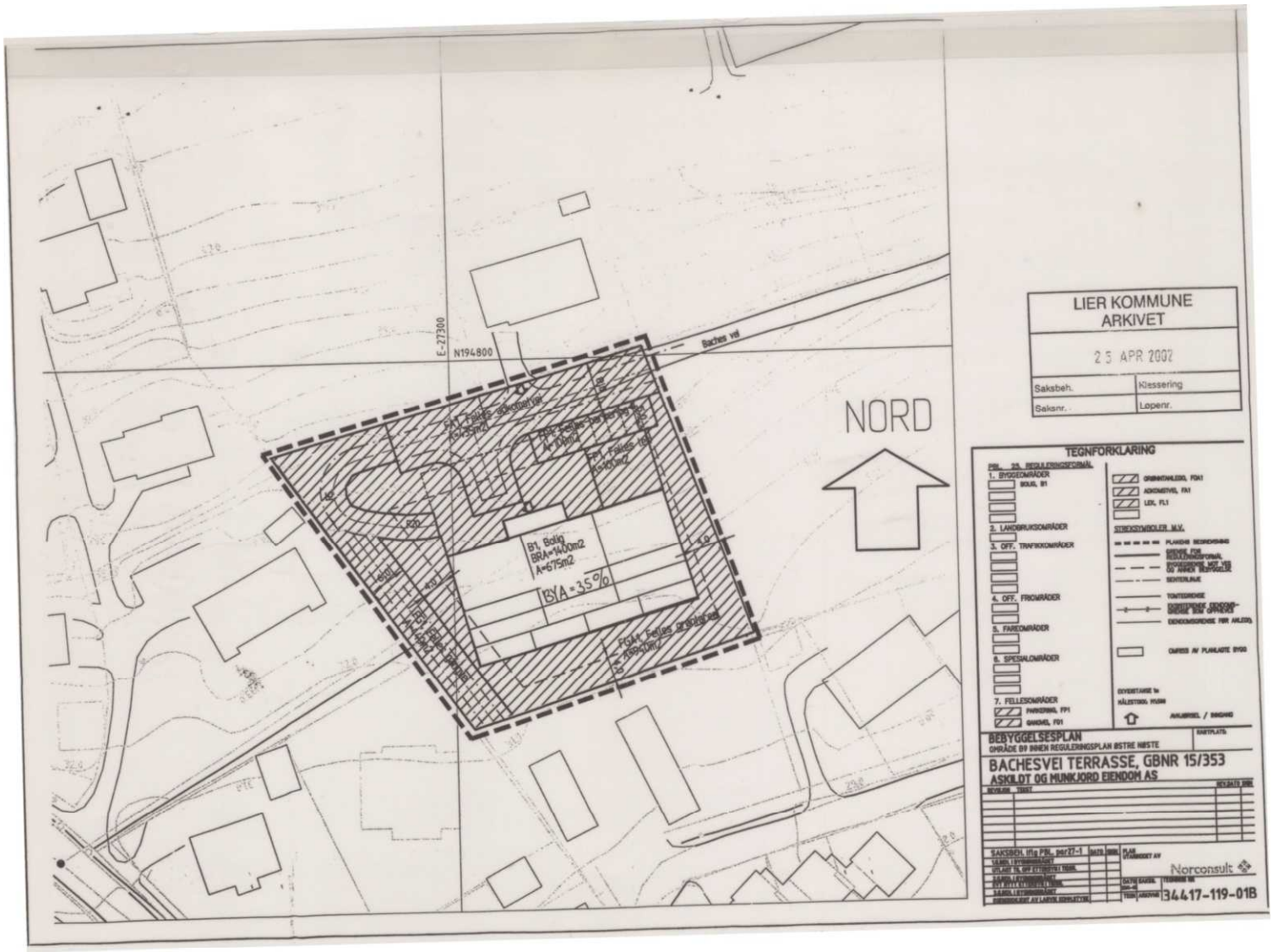
9.2 Bygningers høyde og utforming skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

9.3 Planutvalget kan tillate at det innredes bolig som har direkte tilknytning til virksomheten.

10.0 FRIOMRÅDER (FR)

10.1 I friområdene kan planutvalget tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. korttidsbarnehage med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

10.2 Terrengforandringer for å gjøre områdene bedre skikket til sitt bruk kan også tillates.


E-27300
N194800
Baches vei
NORD
B1 Bolig
BRA=1400m2
A=575m2
BYA=35%
FSK1 Felles sekkeanlegg
A=35m2
FSK2 Felles sekkeanlegg
A=10m2
FF1 Felles fortau
A=40m2
FGA1 Felles grøntareal
A=489m2
FKL1 Felles kjøreareal
A=40m2
FKL2 Felles kjøreareal
A=40m2
6.0
4.0
4.0
4

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bachesvei Terrasse Borettslag mandag 28.04.2025 kl. 17:00 - Underetasje i Bachesvei Terrasse.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Mevete USBL

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Per Mathisen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Spanli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble: Godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 20.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Per Mathisen er på valg og tar ikke gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Børre Våraker for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Egil Andreas Hansen er på valg.

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år (gjenværende tid i styret for Børre Våraker)

Vedtak:
Valgt ble: Erik Selbo for 2 år.

Valgt ble: Egil A. Hansen for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år. Erik Selbo og Marianne Spanli er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Spanli for 1 år.

Valgt ble: Kari D. Selmer for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret delger kandidat.

Møteleder
USBL v/Mereke

Protokollvitne
Marianne Spanli

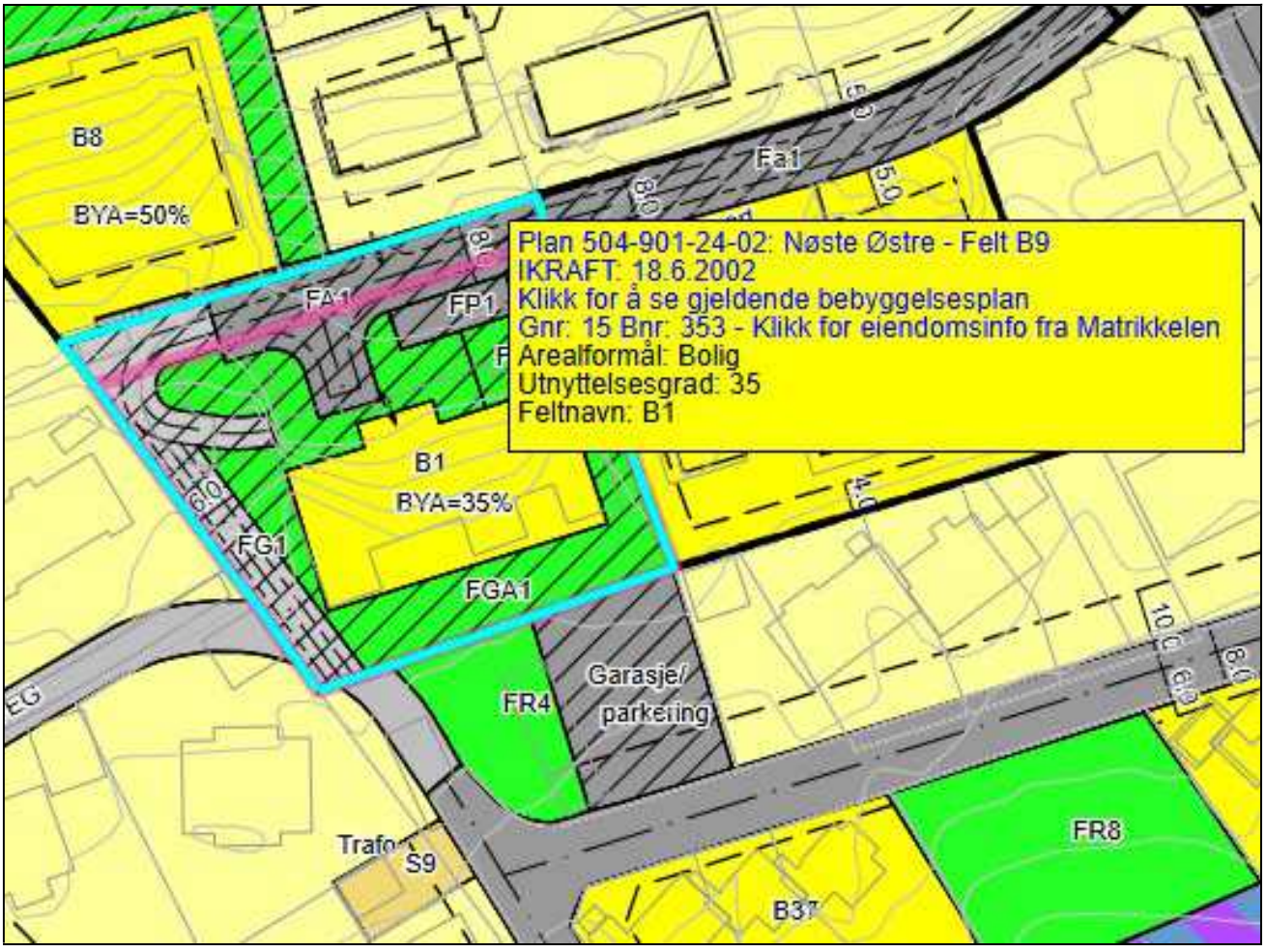
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**15**	Bruksnr.	**353**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Baches vei 65, 3413 Lier**						

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:	**15**	Bruksnr.	**353**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Baches vei 65, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

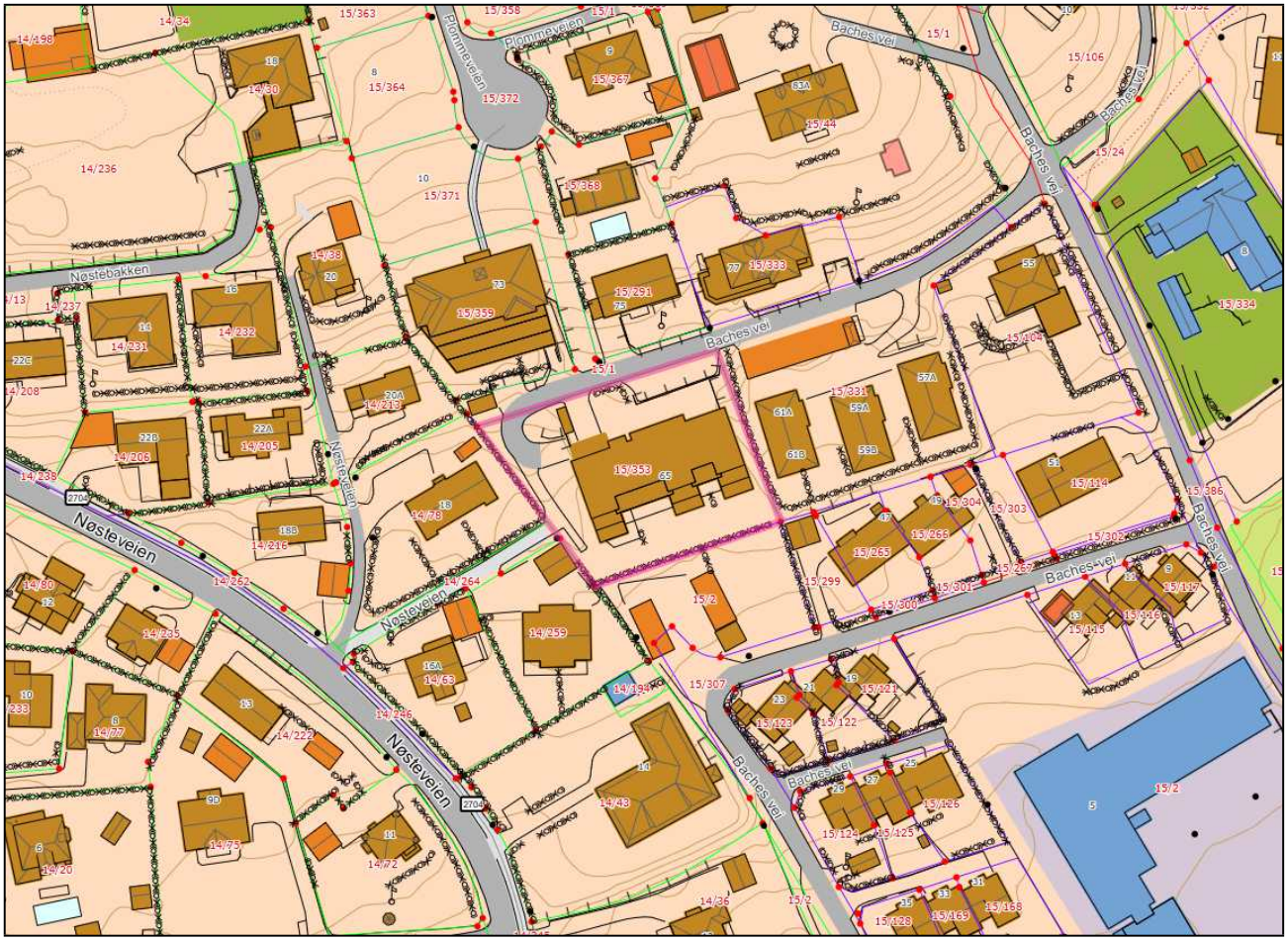
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

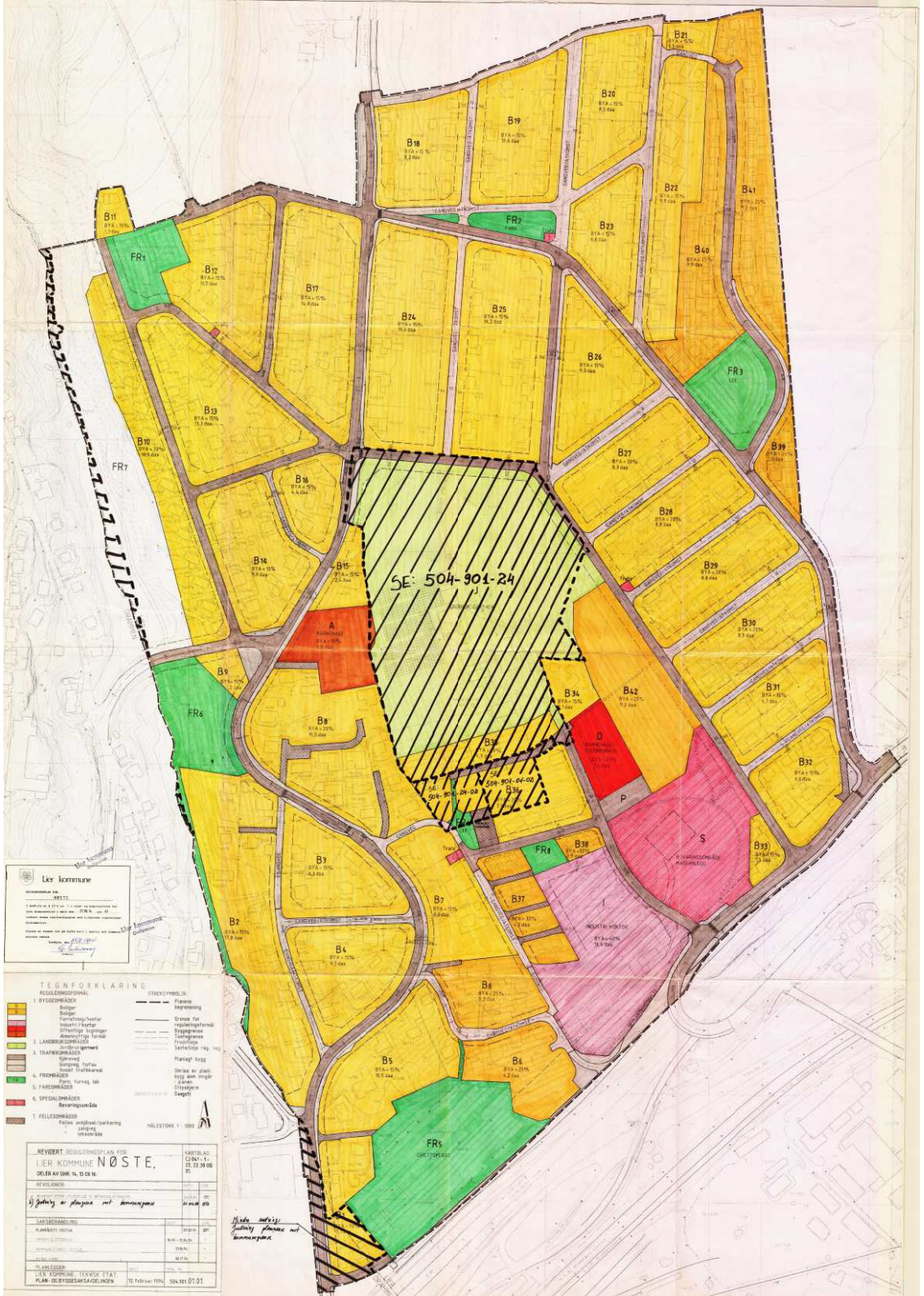
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**15**	Bruksnr.	**353**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Baches vei 65, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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


SE: 504-901-24
504-901-24-08
504-901-04-02
FR1
FR2
FR3
FR5
FR6
FR7
FR8
A
O
P
S
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
B21
B22
B23
B24
B25
B26
B27
B28
B29
B30
B31
B32
B33
B34
B37
B38
B39
B40
B41
B42
Lier kommune
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
STREKSYMBOLER
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger
Boliger
Forretning/kontor
Industri/lagring
Offentlige bygninger
Allmennyttige formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk/gartneri
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gangveg, fortau
Annet trafikkareal
4. FRIOMRÅDER
Park, turveg, lek
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
Bevaringsområde
7. FELLESOMRÅDER
Felles anlegg/kjøreveg/parkering
gangveg
lekeområde
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Planlagt bygg
Gangfelt
HÅLESTOKK 1 : 1000
REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR
LIER KOMMUNE NØSTE.
DELER AV GNR. 14, 15 OG 16.
KARTBLAD
REVISJONER
SAKSBEHANDLING
PLANLEGGER
LIER KOMMUNE, TEKNISK ETAT
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN
12. Februar 1996
504.901.01.01.

Energiattest



Adresse **Baches vei 65, 3413 LIER**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282275**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21940305**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **353**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **128,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **136,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 075 kWh**



Baches vei 65, 3413 LIER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Baches vei 65, 3413 LIER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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:
Baches vei 65, 3413 Lier
Gnr. 15, Bnr. 353, andelsnr. 8 i BACHESVEI TERRASSE BORETTSLAG, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
