NORDVIK

Kjellstadveien 9

6 soverom | 184 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kjellstadveien 9

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Nabolagsprofil
8 Om boligen
18 Egenerklæringsskjema
24 Tilstandsrapport
51 Vedlegg
59 Andre vedlegg
87 Kontaktinfo
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.08.2026







Nøkkelinformasjon

Påkostet og innholdsrik enebolig med hybel! Garasje - Stor velstelt hage og solrik terrasse - Vesentlig oppusset 2025-26

Prisantydning	**8 500 000,-**
Omkostninger	**213 590,-**
Totalpris	**8 713 590,-**
BRA-i	**184 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

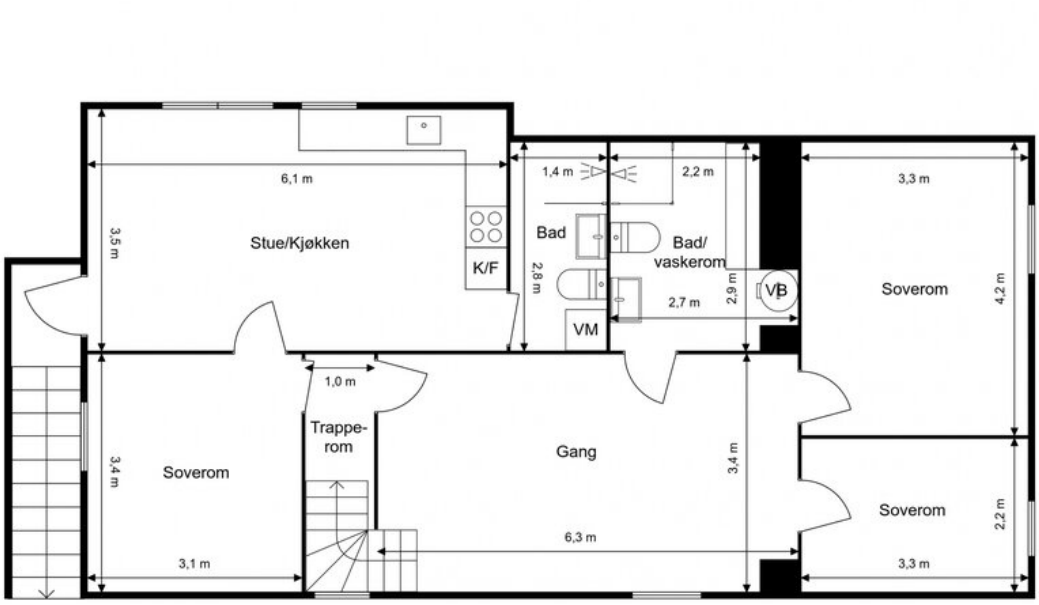
Kjellstadveien 9 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Lier, kjent for sin rolige atmosfære og korte avstander til både natur og sentrale fasiliteter. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med gode oppvekstvilkår og trygge omgivelser.

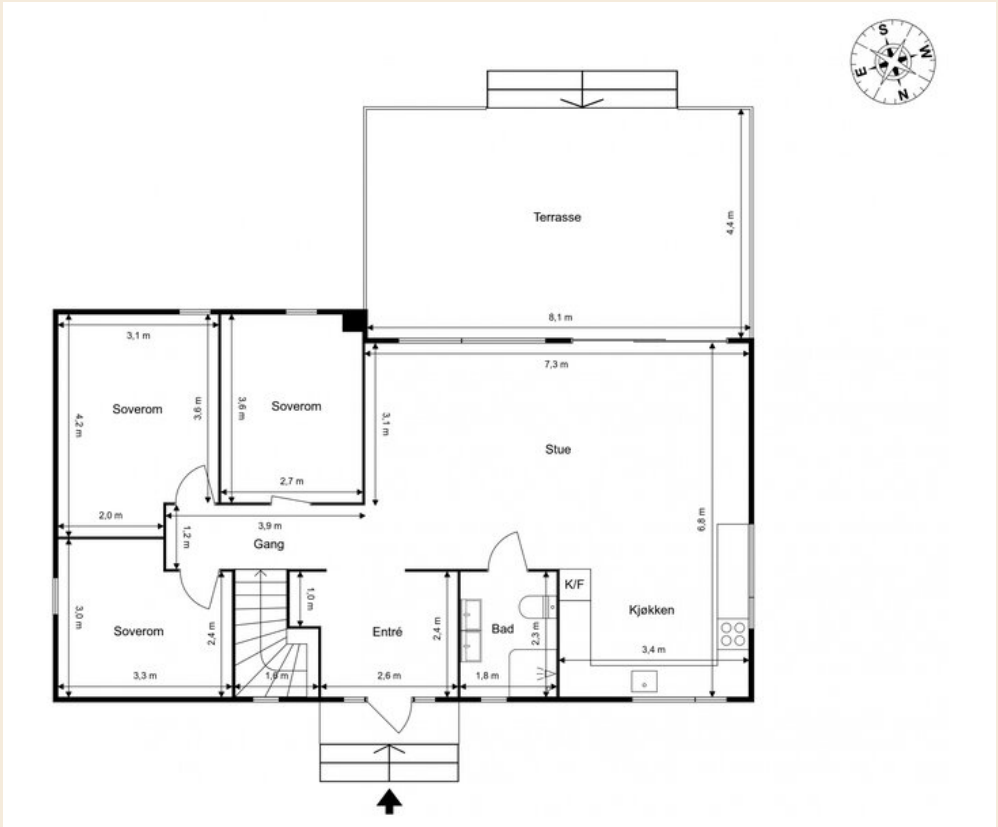
Dette er en nyoppusset og meget lekker enebolig med mange kvaliteter! Boligen gjennomgikk store arbeider i 2025-2026, og fremstår i dag innflytningsklart og familievennlig. Eiendommen byr i tillegg på stor hage med gressplen, samt parkering i garasje.

Verdt å merke seg:
Ferdigattest bruksendring og fasadeendring gitt 06.10.2026
6 Soverom, 2 stuer, 3 baderom
Nyoppusset enebolig o/2 plan
Hybel godkjent for varig opphold
Parkering i garasje samt på gårdsplass
Flott terrasse og herlig frodig hage
Høvik skole (1 - 10 klasse)

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 117 kvm





Underetasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Kjellstadveien 9

Skoler

Akademiet ungdomsskole Lier (7... 45 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km	
Høvik skole (1-10 kl.) 897 elever, 67 klasser	16 min 1.5 km	
Hegg skole (1-7 kl.) 531 elever, 30 klasser	6 min 2.9 km	
Lier videregående skole 550 elever	17 min 1.5 km	
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km	

Sport

Høvik skole	16 min
Lier Stadion	17 min
Family Sports Club Akropolis L...	6 min
Fresh Fitness Lier	6 min

Offentlig transport

Kjellstad Linje 61, 79	4 min 0.3 km	
Lier stasjon Linje L1, R13	6 min 3.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	52 min	
Oslo Gardermoen	1 t 4 min	

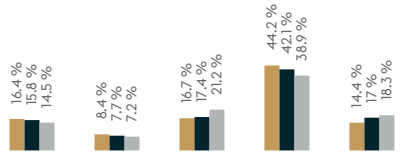
Barnehager

Hasselbakken Fus barnehage (1-... 85 barn	4 min 2 km	
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ... 73 barn	5 min 2.9 km	
Jordbærkollen barnehage (0-5 å... 21 barn	6 min 3 km	

Dagligvare

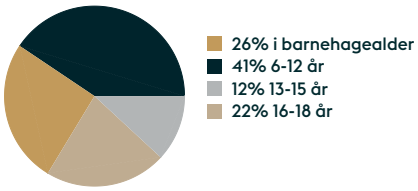
Kiwi Vitbank	17 min
Coop Extra Heggtoppen	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjellstad	301	124
Kommune: Lier	27 584	11 461
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



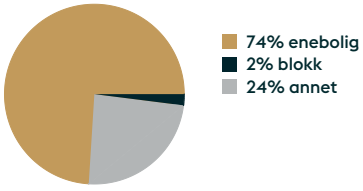
Ladepunkt for el-bil

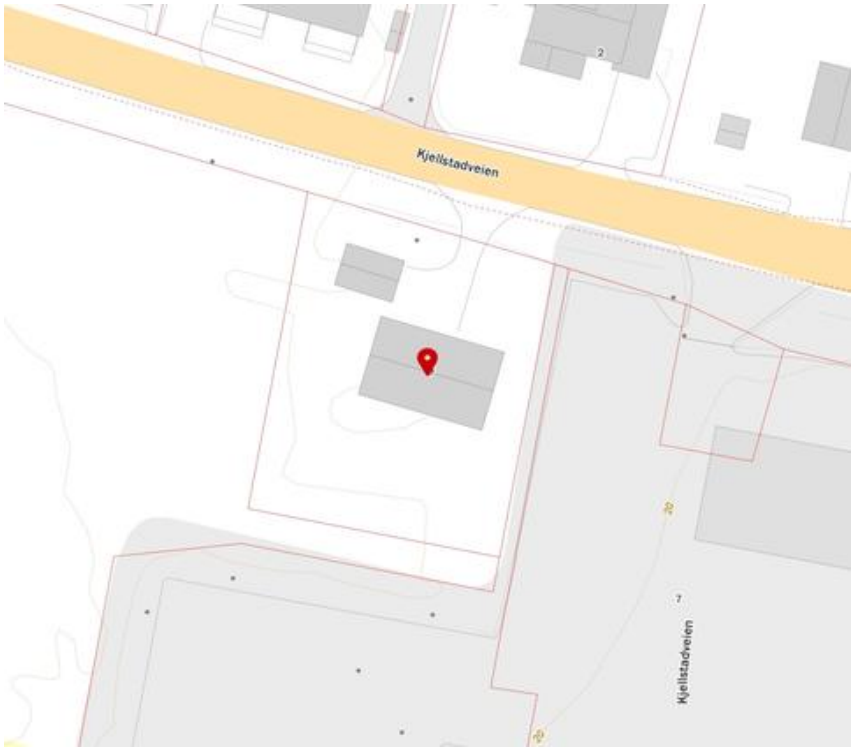
Kiwi Vitbank	17 min
Coop Extra Heggtoppen	19 min

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0161/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kjellstadveien 9, 3402 LIER
Gnr 30, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selger
Lukasz Sebastian Jaje

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
2

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 23 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 90 kvm. Gang, trapperom, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad.
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entre, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Frittstående garasje på ca. 23m² (medtatt som BRA-e).
Hele arealet er medtatt når garasjeport er lukket. Når garasjedør er åpen blir deler av takhøyde under 1,9m.
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Areal for kaldtloft er ikke medtatt fordi det ikke er et måleverdig areal samt ikke gangbart gulv.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
1. etasje BRA-i 94 m²: Entre, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.
Underetasje BRA-i 90 m² . Gang, trapperom, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad.

I tillegg disponeres garasje på BRA-e 23 m².

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et innbydende inngangsparti, med adkomsttrapp. Vel inne i entréen er det fliser på gulvet med gulvvarme og malt overflater på vegger. Det er malte takoverflate og downlights i himling. I entréen/gangen er det etablert oppheng for klær. Hele boligen ble innvendig oppusset i 2025-2026, og fremstår som moderne.

Stue:

Videre forbi entréen ligger stuen. Rommet er i åpen løsning mot kjøkkenet, og byr på mange innredningsmuligheter. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har svært store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt fint utsyn mot hagen. Det er lekker 1-stavs eikeparkett på gulvene og malt overflate på vegger. Også stuen har gulvvarme. Fra stuen er det utgang til terrasse. Her ute er det god plass til sittegruppe, samt videre tilgang til den lettstelte hagen - her er det rikelig med boltreplass!

Kjøkken:
Kjøkkenet byr på rikelig med benk- og skapplass! Innredningen har skap med glatte fronter, lekker lys benkeplate, samt oppvaskkum og armatur. Videre er det satt inn integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og micro. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator.

Bad:
Etasjen har et delikat baderom med fliser på gulv og vegger, samt malt takoverflate og downlights i himling. Rommet har elektrisk gulvvarme. Videre er badet utstyrt med servantskap og glatte skuffefronter, overlimt servant med 2 ettgreps armatur fra Grohe samt speil med lys på vegg. I tillegg er det satt inn hånd- og regndusjarmatur i dusjhjørne, samt innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Tre soverom:
Boligen har fem godkjente soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Samtlige soverom har 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger, samt malt takoverflate og downlights i himling. Det er gulvvarme i alle soverom.

UNDERETASJE
Gang og trapperom:
Fra trappen kommer man ned i et trapperom, som videre fører til en større gang. Her er det lagt 1-stavs eikeparkett på gulv og veggene har malte overflater.

Bad/vaskerom:
Fra gangen er det inngang til et bad/vaskerom. Rommet har flis på gulv og vegger, samt malte overflater og downlights i himling. Det er elektrisk gulvvarme. Innredningen består av skap med glatte fronter, samt laminat benkeplate. Det er tilkoblet en nedfelt oppvaskkum i stål. På motsatt side av rommet er det satt opp et servantskap med spileutforming på skuffefrontene, samt overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. På veggen over servanten henger et speil med lys. Videre har rommet dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og bereder.

Soverom:
Fra gangen er det også inngang til to soverom. Rommene har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

HYBEL (Godkjent for varig opphold)
Stue og kjøkken:
Stuen er i åpen løsning mot kjøkkenet, og rommet har adkomst via utvendig trapp og ytterdør. Det er lagt laminat på gulvet, og vegger og tak har malte overflater på vegger. Også her er det lun gulvvarme. Det er plas til sofa og spisebord.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, samt en laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps armatur fra Tapwell. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøleskap. Over platetoppen er det tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

Bad:
Fra kjøkkenet er det inngang til et bad. Rommet har flislagte overflater, samt gulvvarme. Videre er det satt inn servantskap med glatte skuffefronter, samt overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Over servanten er det montert speil med lys. Videre er badet utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og innfellbare glassdør.

Soverom:
Rommet har 1-stavs eikeparkett på gulv, samt malt overflate på vegger og i taket. Det er gulvvarme. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Fra dette rommet er det også dør inn til trapperommet i husets hoveddel.

Innvendige overflater:
Gulv: 1-stavs eikeparkett, laminat, fliser
Vegger: malt overflate, fliser
Himling: malt overflate

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger parkering i garasje på eiendommen. I tillegg er det plass til biloppstilling på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger
Eneboligen er totalt oppusset i 2025-2026, utenom om takkonstruksjon, bindingsverksvegg og grunnmur, da dette er fra byggeår.
2025:
- Fasade (panel og vinduer/dører) og drenering.

2026:
- El-arbeider. Ikke fremlagt dokumentasjon fra håndverker.
- Rørleggerarbeider. Fremlagt dokumentasjon fra håndverker.
- Nye bad/vaskerom. Fremlagt dokumentasjon fra håndverker.

- Nytt kjøkken. Ikke fremlagt dokumentasjon fra håndverker.
- Nye overflater innvendig. Ikke fremlagt dokumentasjon fra håndverker.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS - komplett vann og avløsinstallsjon i hele huset (bad1, bad2, bad/vaskerom, kjøkken1,kjøkken2, VVB) - komplett totaltrenovert av 2 bad og bad/vaskerom

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialsiten AS A-Membrann AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialsiten AS A-Membrann AS 24T Elektro AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor Bygg AS Total renovering av bygningskroppen. Montering av isolasjon, fasadekledning samt isolasjon ved bygningens grunnmur. Etterisolering av tak/loft. Montering av vinduer og dører med tilhørende termisk bearbeiding Etterisolering av vegger: 205 m2 U-verdi på ferdig vegg er lik eller lavere enn 0,22 W/m2K, Etterisolering av tak/loft: 105 m2 U-verdi på ferdig tak/loft er lik eller lavere enn 0,18 W/m2K, Energieffektive vinduer og ytterdører: 32 m2 + 5 m2 U-verdi på nye vinduer/ytterdører og karm er lavere enn 0,9 W/m2K, Fasade, terrasse, konstruksjons og maling arbeid.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SVART STEIN AS Komplett drenering system

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS Komplett elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 05.08.2026 24T Eelektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Eelektro AS 2026 El-billader i garasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS 2026 - komplett vann og avløsinstallsjon i hele huset (bad1, bad2, bad/vaskerom, kjøkken1,kjøkken2, VVB) - komplett totaltrenovert av 2 bad og bad/vaskerom

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor Bygg AS Endring av bruk fra kjeller til oppholdsareal, hybel, bad, kjøkken, stue, soverom osv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Der er det ikke fjellmasse, bare jord – som på hele området i Lier.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Så vidt jeg vet ble taket på huset skiftet av den forrige eieren for 16 år siden. Det er i nesten perfekt stand og det er ingen lekkasjer. Der pipen ble fjernet, ble det brukt nøyaktig samme type takstein som lå lagret i garasjen som reserve. Garasjen er fra den tiden huset ble bygget. Det er heller ingen lekkasjer i taket på garasjen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Under arbeidene i kjelleren oppdaget vi en mindre sprekk i muren, men dette er normalt for et så gammelt bygningsfundament.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Før oppstart av rehabiliteringen sendte vi inn en søknad til kommunen om bruksendring av kjelleren til boligareal. Samtidig ble en del av arealet definert og tilrettelagt som hybel, men dette er ikke en separat boenhet med eget bolignummer.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert
Bygning:
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, grunnmur er oppført i støpt betong og siporex. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer/skyvedør terrasse med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med 2-lags glass og i svart malt utførelse.

Balkong/terrasse:

Sør-vendt terrasse på 36m² med adkomst fra stue.
Terrasse ble bygget i 2026 av eier selv.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør: Plast
Type vannledninger: Plast (rør i rør)
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stikkledninger frem til hovedkum er også skiftet.
Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i kjeller.
Hovedstoppekran er plassert i luke i kjeller i bad/vaskerom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.

Elkraft:
Sikringsskap er plassert i trapperom i kjeller. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er ikke montert kursoversikt.

Garasje:
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Uisloerte bindingsverk vegger i tre. Fasader er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Det er ubehandlet innvendige overflater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:

Takkonstruksjon og loft - begrenset lufting.
- fuktskade med muggsopp.
- observert spor etter fuktkrevende insekt.
- observert spor etter skadedyr.

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen. Fuktskade med muggsopp kan medføre videre utvikling av fuktskaden, skade på bygningsmaterialer og redusert inneklima. Spor etter fuktkrevende insekter/skadedyr kan indikere fuktbelastning i konstruksjonen og medføre risiko for videre fuktskader og eventuelle skader på treverk.

Taktekking - mosegrodd.
- utettheter/lekkasjer via kaldtloft.
- undertaket har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.

Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket samt redusere levetiden. Undertaket har passert forventet levetid, noe som innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser og redusert tetthet. Risikoen for vanninntrengning og følgeskader øker med alderen, og tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller. Forholdet takgjennomføringer medfører økt risiko for vanninntrengning, redusert funksjon og følgeskader i takkonstruksjonen over tid.

Garasje -alder på taktekking/undertak.
-sprekk i plast takrenne.
- glassfelt som kun er enkelt satt inn i vegg.

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen.

Boligens kjelleretasje er ikke godkjent som rom for varig opphold, og kan dermed ikke lovlig leies ut. Selger har søkt om bruksendring hos kommunen, men søknaden er ikke blitt ferdig behandlet. Selger bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers

regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke opplyst om strømforbruk.
Forbruk vil variere fra husstand til husstand.

Det er ikke kjent om eiendommen er tilknyttet Norgespris eller ei.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 7 435,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer vann og avløp.

Fakturert beløp i 2025:
Avløp 21 015,44 kr
Vann 12 796,68 kr
Sum 33 812,12 kr

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 377 608,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 510 433,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Vikenfiber

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 014 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en flat og pent opparbeidet tomt, på 1 014,30 m². Tomten har en pen hage med gressplen, trær og hekker, samt øvrig beplanting. Fra stuen er det utgang til terrasse med fine solforhold. Gruslagt gårdsplass.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kjellstadveien 9 ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Lier, kjent for sin rolige atmosfære og korte avstander til både natur og sentrale fasiliteter. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med gode oppvekstvilkår og trygge omgivelser.

Nærområdet
Lierbyen sentrum ligger kun få minutter unna og tilbyr dagligvarebutikker, apotek, bakeri, caféer og øvrige servicetilbud. Området rundt Kjellstad er kjent for et rolig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk.

Transport
Kort vei til Kjellstad busstopp med hyppige avganger mot Drammen, Lierbyen og Oslo. Rask adkomst til E18, som gir effektiv forbindelse til Drammen (ca. 5 min) og Oslo (ca. 25 min). Lier stasjon ligger i kort avstand og tilbyr togforbindelser mot Oslo, Asker og Drammen.

Natur og fritid
Eiendommen har nærhet til flere populære turområder, blant annet Gilhusodden, Kjellstadmarka og Frognerlia. Området byr på fine turstier, badeplasser, idrettsanlegg og gode muligheter for friluftsaktiviteter året rundt.

Skoler og barnehager
Det er kort vei til flere barnehager, blant annet Kjellstad barnehage. Barneskole og ungdomsskole ligger i Lierbyen, med trygge og oversiktlige skoleveier. Området er godt etablert som et familievennlig sted med gode oppvekstmiljøer.

Servicetilbud

Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Coop Extra finnes i nærområdet. Drammen sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Bebyggelse
Småhusbebyggelse

Offentlig kommunikasjon
Buss:
Kjellstad -(Linje 61, 79) 0.3 km

Tog:
Lier stasjon - 3.6 km

Skoler og barnehager
Barnehage:
Hasselbakken Fus barnehage - 2 km
Noahs Ark miljøbarnehage - 2.9 km
Jordbærkollen barnehage - 3 km

Skole:
Akademiet ungdomsskole Lier - 0.9 km
Høvik skole (1-10 kl.) - 1.5 km
Hegg skole (1-7 kl.) - 2.9 km
Lier videregående skole - 1.5 km
St. Hallvard videregående skole - 1.7 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.05.1967. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Utvendig grunnmur må gjøres ferdig.
2. Inngang- og havetrapp
3. Utvendig sidelisting på vinduer, blir det tett for regn?
4. Utvendig maling
5. Pipe over tak er for kort
6. Takstein ligger skjevt og for langt fa vindskiene
7. Takrenner
8. Kraver på rør gjennom badegulv sveiset til gulvbelegget
9. Ventilasjon over tak fra bad/wc, kjøkken og vaskerom må gjøres sl.. Husk isolasjon av disse
10. Isolasjonen i loftsgulvet må fjernes fra takbordene ved raften slik at lufting av loftet ikke hindres.
11. Dør til kjeller må skrus fast inntil kjellertrapp med rekkverk
12. Kjeller må gjøres ferdig
13. Andre mindre arbeider
14. Som satt av helserådet ved erklæring av 18/5.1967. Kopi av denne vedlegges til eieren.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er gitt ferdigattest på bruksendring og fasadeendring 06.10.2026.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, gang- og sykkelvei, friareal, kombinert bolig og offentlig tjenesteyting, offentlig tjenesteyting, kontor/industri/lader mm. Det gjøres oppmerksom på at tomten ved siden av, gnr. 30, bnr. 69, er ubebygget i dag, og er avsatt til bolig/tjenesteyting. Det må påregnes at denne tomten vil bli bebygget i framtiden.

Reguleringsplan: LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELLSTAD GÅRD – LIER ASVO

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone.

Det foreligger byggeplaner i nærområdet. I Kjellstadveien 5 er det varslet tilbygg til eksisterende næringsbygg. Videre foreligger det planer ved Kjellstad gård/Kjellstadveien 13 om nytt bygg med blandet formål, herunder tjenesteyting, samt vei og parkeringsarealer. Prosjektet er i tegningsmaterialet omtalt som «Kjellstad gård omsorgsboliger». Kjøper oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelige planer og byggesaker hos Lier kommune, da tiltakene kan medføre endringer i nærområdet.

Kjellstadveien 5:
Det er varslet om tilbygg til eksisterende næringsbygg. Tiltaket gjelder et tilbygg på over 50 m². Prosjektet har tidligere vært omsøkt og godkjent gjennom en endringssøknad i 2023, men fordi den opprinnelige rammetillatelsen fra 2020 har utløpt, må tiltaket omsøkes på nytt. Det opplyses at prosjektet ellers ikke er endret. Planer i omradet.35845797215706 Planer i omradet.35845797215706
Situasjonsplanen viser blant annet Tilbygg A og Tilbygg B, samt totalt 98 parkeringsplasser for bil og 53 sykkelparkeringsplasser på eiendommen.

Planer i omradet.35845797215706

Kjellstadveien 13 / Kjellstad gård:
Det foreligger også et nyere nabovarsel, datert 14. august 2026, for eiendommene gnr. 30 bnr. 69 og 48. Her planlegges nybygg med blandet formål, samt vei og parkeringsplass. Oppgitt formål er tjenesteyting. Planer i omradet.35845797215706
Tegningsmaterialet omtaler prosjektet som «Kjellstad gård omsorgsboliger», med Lier Eiendomsselskap KF som tiltakshaver. Planer i omradet.35845797215706
Fasadeillustrasjonen på side 9 viser et bygg i to etasjer, oppdelt i flere mindre bygningsvolumer med saltak. Illustrasjonen angir en samlet fasadelengde på ca. 32,3 meter og høyde på ca. 8,5 meter.
Begge tiltakene omfattes av detaljregulering for Kjellstad gård / Lier ASVO

Se vedlegg i salgsoppgaven og kontakt megler for mer informasjon

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Ingen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 30, bnr. 7 i Lier kommune («hovedbølet»).

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og

selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (faktureres selger) kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 05.08.2026
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert
- Grunnkart, datert 29.07.2026
- Midlertidig brukstillatelse, datert 29.05.1967
- Byggemeldte tegninger, datert 1966 og 1980
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2
Kasper Arbøll Hansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46636001

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. aug. 2026

Oppdragsnummer
65-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kjellstadveien 9, 3402 LIER

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Lukasz Sebastian Jaje

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS - komplett vann og avløsinstallsjon i hele huset (bad1, bad2, bad/vaskerom, kjøkken1,kjøkken2, VVB) - komplett totaltrenovert av 2 bad og bad/vaskerom

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialsiten AS A-Membrann AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialsiten AS A-Membrann AS 24T Elektro AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor Bygg AS Total renovering av bygningskroppen. Montering av isolasjon, fasadekledning samt isolasjon ved bygningens grunnmur. Etterisolering av tak/loft. Montering av vinduer og dører med tilhørende termisk bearbeiding Etterisolering av vegger: 205 m2 U-verdi på ferdig vegg er lik eller lavere enn 0,22 W/m2K, Etterisolering av tak/loft: 105 m2 U-verdi på ferdig tak/loft er lik eller lavere enn 0,18 W/m2K, Energieffektive vinduer og ytterdører: 32 m2 + 5 m2 U-verdi på nye vinduer/ytterdører og karm er lavere enn 0,9 W/m2K, Fasade, terrasse, konstruksjons og maling arbeid.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SVART STEIN AS Komplett drenering system

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS Komplett elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 05.08.2026 24T Eelektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Eelektro AS 2026 El-billader i garasje

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS 2026 - komplett vann og avløsinstallsjon i hele huset (bad1, bad2, bad/vaskerom, kjøkken1,kjøkken2, VVB) - komplett totaltrenovert av 2 bad og bad/vaskerom

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gregor Bygg AS Endring av bruk fra kjeller til oppholdsareal, hybel, bad, kjøkken, stue, soverom osv.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Der er det ikke fjellmasse, bare jord – som på hele området i Lier.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Så vidt jeg vet ble taket på huset skiftet av den forrige eieren for 16 år siden. Det er i nesten perfekt stand og det er ingen lekkasjer. Der pipen ble fjernet, ble det brukt nøyaktig samme type takstein som lå lagret i garasjen som reserve. Garasjen er fra den tiden huset ble bygget. Det er heller ingen lekkasjer i taket på garasjen.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Under arbeidene i kjelleren oppdaget vi en mindre sprekk i muren, men dette er normalt for et så gammelt bygningsfundament.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Før oppstart av rehabiliteringen sendte vi inn en søknad til kommunen om bruksendring av kjelleren til boligareal. Samtidig ble en del av arealet definert og tilrettelagt som hybel, men dette er ikke en separat boenhet med eget bolignummer.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0161/26

Kjellstadveien 9
3402 LIER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1966
Enebolig BRA:	184 m^2
Enebolig BRA-i:	184 m^2
Sum alle bygg BRA:	207 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	184 m^2
Rapportdato:	11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
15	18	7	0	3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: 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 ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Montering av kursoversikt anbefales.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- avvik ved detaljer ved beslag under ytterdør. - listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.
Takkonstruksjon og loft	- begrenset lufting. - fuktskade med muggsopp. - observert spor etter fuktkrevende insekt. - observert spor etter skadedyr.
Taktekking	- mosegrodd. - utettheter/lekkasjer via kaldtloft. - undertaket har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad 1.etasje - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Våtrom: Bad kjeller - Dokumentasjon	- dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig.
Garasje	-alder på taktekking/undertak. -sprekk i plast takrenne. - glassfelt som kun er enkelt satt inn i vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: 1. etasje - Overflater og innredning	-vurdering av kjøkken er ikke utført fordi det er gjenstående arbeider.
Kjøkken: 1. etasje - Trekk	- avtrekk var ikke montert på befaringstidspunktet.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

UTKAST

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Det er ikke etablert rekkverk for utvendig trapp ned til kjeller og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Brannsikkerheten er redusert som følge av manglende røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Nødvendig utstyr bør etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2026	**11.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Lukasz Sebastian Jaje**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Bygningssakkyndig er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjellstadveien 9, 3402 Lier**

Kommunenr:	**3312**	Gårdsnr:	**30**	Bruksnr:	**53**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1966** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført over 2 plan + kladtloft.
Enebolig som er totalt oppusset i 2026 utenom om takkonstruksjon, bindingsverksvegg og grunnmur, da dette er fra byggeår. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,35m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,34m i bad.
I kjeller måles høyeste takhøyde til å være ca 2,10m i bad. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,06m i soverom.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Generell ventilasjon i boligen er naturlig.

Byggemåte:
Enebolig:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark, grunnmur er oppført i støpt betong og siporex. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer/skyvedør terrasse med 3-lags glass.

Entrédør med 2-lags glass og i svart malt utførelse.

Garasje:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Uisolerte bindingsverkvegger i tre. Fasader er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Det er ubehandlet innvendige overflater.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Fasade (panel og vinduer/dører) og drenering.	Nei
2026	El-arbeider.	Nei
2026	Rørleggerarbeoider.	Ja
2026	Nye bad/vaskerom.	Ja
2026	Nytt kjøkken.	Nei
2026	Nye overflater innvendig.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	184	184	0	0	36
Frittstående garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**207**	**184**	**23**	**0**	**36**

Bygning: Enebolig

UTKAST

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	94	94 Romfordeling: Entre, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.	0	0	36
Kjeller	90	90 Romfordeling: Gang, trapperom, 3 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bad.	0	0	0
Totalt m²	**184**	**184**	**0**	**0**	**36**

Bygning: Frittstående garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23 Romfordeling: Garasje.	0	0
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Frittstående garasje på ca. 23m² (medtatt som BRA-e).
Hele arealet er medtatt når garasjeport er lukket. Når garasjedør er åpen blir deler av takhøyde under 1,9m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Areal for kaldtloft er ikke medtatt fordi det ikke er et måleverdig areal samt ikke gangbart gulv.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Ifølge eier er dreneringen skiftet i 2025.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

UTKAST

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Eier opplyser at grunnmuren har blitt etterisolert i 2025.	
Type byggegrunn	**Leire**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Normal slitasjegrad iht. alder.	

6.3 Terrengforhold — TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Bygningsdelen fungerer som tiltenkt.	

6.4 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	**Innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Eier opplyser at det ble gjennomført arbeider i 2025/26 ved omgjøring av hele kjelleretasjen.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Hulltaking er ikke foretatt grunnet:

Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruksjonsoppbygningen av grunnmur er av betong/siporex.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det er foretatt fuktsøk med fuktindikator på yttervegger som er synlige. Undersøkelsen viser normale verdier på nedre del av yttervegger.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt (kapillært sug).

UTKAST

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse stue — TG-0

Type	**Terrasse**

Sør-vendt terrasse på ca. 36m² med adkomst fra stue.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Terrasse ble bygget i 2026 av eier selv.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Normal slitasjegrad iht. alder.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer/skyvedør terrasse med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør med 2-lags glass og i svart malt utførelse.

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

1. etasje:
Vinduer/skyvedører/ytterdør fra 2025/2026.
Kjeller:
Vinduer/ytterdør fra 2025.
Innerdører fra 2025.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
- Listverk har ikke avstand til vannbrettbeslag og dette vil med tiden gjøre at det blir fukt/råteskader.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Svakheter i den utvendige tettingen gir vann en vei inn i overgangen mellom vindu/dør og vegg. Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrening og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.
Manglende avstand mellom listverk og vannbrettbeslag kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i underliggende trekonstruksjoner.

Merknad: Noe tregheter ved lukking av innerdør. Justering anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beslag/tetting rundt ytterdør mot terreng bør utføres for å forhindre fukt.
Utvendiglistverk til vinduer bør minimum ha 5mm glippe fra beslag for å forhindre fukt/råteskader.
Utbedringer anbefales.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ny utvendng fasade i 2025 (opplyst av eier).

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

UTKAST

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Merknad: Ujevn avstand mellom panelbord, enkelte hjørner er noe kosmetisk skadet. Steder på panel hvor det skal være usynlig skruing, synes skruen.

6.8 Renner og nedløp TG-1

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det registreres alger på takrenner og nedløp. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-2

UTKAST

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Adkomst via luke fra gang.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade med muggsopp eller råte

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Observert spor etter fuktkrevende insekt
- Observert spor etter skadedyr

Oppsummering	TG-2

Mangelfull eller begrenset lufting av konstrukjsoinen kan gi økt risiko for sopp-, råte- og fuktskader i loft- og takkonstruksjonen.
Fuktskade med muggsopp kan medføre videre utvikling av fuktskaden, skade på bygningsmaterialer og redusert inneklima.
Spor etter fuktkrevende insekter/skadedyr kan indikere fuktbelastning i konstruksjonen og medføre risiko for videre fuktskader og eventuelle skader på treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.
Jevnlig tilsyn av fuktkrevende insekt og skadedyr anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

6.10 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

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

Det opplyses ved tidligere salgsprospekt at taktekkingen ble skiftet i 2011.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utettheter/lekkasjer

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering	TG-2

Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket samt redusere levetiden.

Undertaket har passert forventet levetid, noe som innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser og redusert tetthet. Risikoen for vanninntrengning og følgeskader øker med alderen, og tilstanden bør følges opp med jevnlige kontroller.

Forholdet takgjennomføringer medfører økt risiko for vanninntrengning, redusert funksjon og følgeskader i takkonstruksjonen over tid.

UTKAST

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Kjeller:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Oppsummering — **TG-1**

UTKAST

6.12 Innvendig trapp — TG-0

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering — **TG-0**

Normal slitasjegrad iht. alder.

6.13 Kjøkken: 1. etasje — TG-IU

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurderet.
Kjøkken fra 2026 og type Epoc.
Innredning med glatte fronter. Utstyr som ikke er montert: benkeplate, armatur, platetopp og ventilator. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ikke kontrollert**

Vurdering av kjøkken er ikke utført fordi det er gjenstående arbeider.

Oppsummering overflater og innredning	TG-IU
Vurdering av kjøkken er ikke utført fordi det er gjenstående arbeider.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøkelser gjøres når kjøkkenet er ferdigstilt.	

Type avtrekk	**Ingen**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ikke kontrollert**
Avtrekk var ikke montert på befaringstidspunktet.	

Oppsummering avtrekk	TG-IU
Avtrekk var ikke montert på befaringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøkelser anbefales når avtrekk er ferdigstilt.	

6.14 Kjøkken: Kjeller — TG-1

Beskrivelse

Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2025 og type IKEA.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Tapwell. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Kosmetiske skader på enden av benkeplate.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for omgjøring av kjeller til boligformål. Datert: 29.07.2026.

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

Takhøyder måles til ca:
1. etasje:
Entre: 2,35m
Stue: 2,35m
Bad: 2,34m
Soverom: 2,38m

Kjeller:
Stue: 2,07m
Bad: 2,10m
Soverom: 2,06m
Bad/vaskerom: 2,08m

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Det er ikke etablert rekkverk for utvendig trapp ned til kjeller og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

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

Brannsikkerheten er redusert som følge av manglende røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Nødvendig utstyr bør etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

UTKAST

6.16 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stikkledninger frem til hovedkum er også skiftet.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke kontrollert avrenning fra kjøkken i 1. etasje da det er gjenstående arbeider.	
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

6.17 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stikkledninger frem til hovedkum er også skiftet.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert i bad/vaskerom i kjeller.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Vanntrykk for kjøkken i 1. etasje er ikke testet fordi det er gjenstående arbeider.	
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Hovedstoppekran er plassert i luke i kjeller i bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i fordelerskap.	
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vannrør fungerer som tiltenkt.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i trapperom i kjeller.

Beskrivelse
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**
Det er ikke montert kursoversikt.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
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

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring anleggets oppbygning, utførelse og eventuelle senere endringer.
Manglende samsvar mellom kursoversikt og faktisk installasjon kan medføre uklarhet ved bruk, feilsøking, vedlikehold og nødutkobling av elektriske kurser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll (NEK 405-2) av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Montering av kursoversikt anbefales.

6.19 Oljetank TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

UTKAST

Oppsummering	TG-IU
Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.	

6.20 Varmtvannsbereder: Bad/vaskerom kjeller — TG-0

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent alder da stempel ikke var synlig.**
Størrelse	**Ca 300 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering	TG-0
Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.	

UTKAST

6.21 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	TG-1
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg. Avtrekk fra bad/kjøkken. Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår. Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.	

6.22 Våtrom: Bad 1.etasje — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

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

Badet er fra 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Fôring og listverk til dør bør forseglet med fuge i underkant for å tåle fukt belastning bedre

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**
Oppsummering overflate gulv	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Slukrenne / linjesluk, Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

UTKAST

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres en liten skade på vannlås til sluk.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Servantskap med en bredde på 140cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med 2 ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg. Hånd og regndusj armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk og veggmontert wc	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-0
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.	
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for våtrommet. Utførelse av membran, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikrende tiltak kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet og levetid, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.	

UTKAST

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller — TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Bad/vaskerom er fra 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-1

Føring og listverk til dør bør forseglet med fuge i underkant for å tåle fuktbelastning bedre.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Ja

Observerte avvik:

- Det er registrert hullyd under enkelte fliser. Det ble ikke observert sprekkdannelser eller løse fliser.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv — TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål. Servantskap med en bredde på 49cm og spileutforming på skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Eier opplyser at det er tece system (pose) for innebygd sisterne.

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-0**

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-0**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for våtrommet. Utførelse av membran, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikrende tiltak kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet og levetid, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.24 Våtrom: Bad kjeller TG-2



Sluk i bad.

Generell beskrivelse

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet er fra 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Föring og listverk til dør bør forseglet med fuge i underkant for å tåle fuktbelastning bedre.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Smøremembran under flis dokumentert utførelse
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Avløpsrør for servant er ikke forseglet med silikonfuge i vegg.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet

Servantskap med en bredde på 60cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra HansGrohe. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og innfellbare glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Eier opplyser at det er tece system (pose) for innebygd sisterne.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-0

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-0

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

UTKAST

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2026 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Oppsummering dokumentasjon	**TG-2**

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon for våtrommet. Utførelse av membran, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikrende tiltak kan derfor ikke verifiseres. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet og levetid, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.25 Garasje — TG-2

Beskrivelse

Det er utført en enkel beskrivelse av garasje.

Er det registrert avvik?	**Ja**

-alder på taktekking/undertak.
-sprekk i plast takrenne.
- glassfelt som kun er enkelt satt inn i vegg.

Oppsummering	**TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

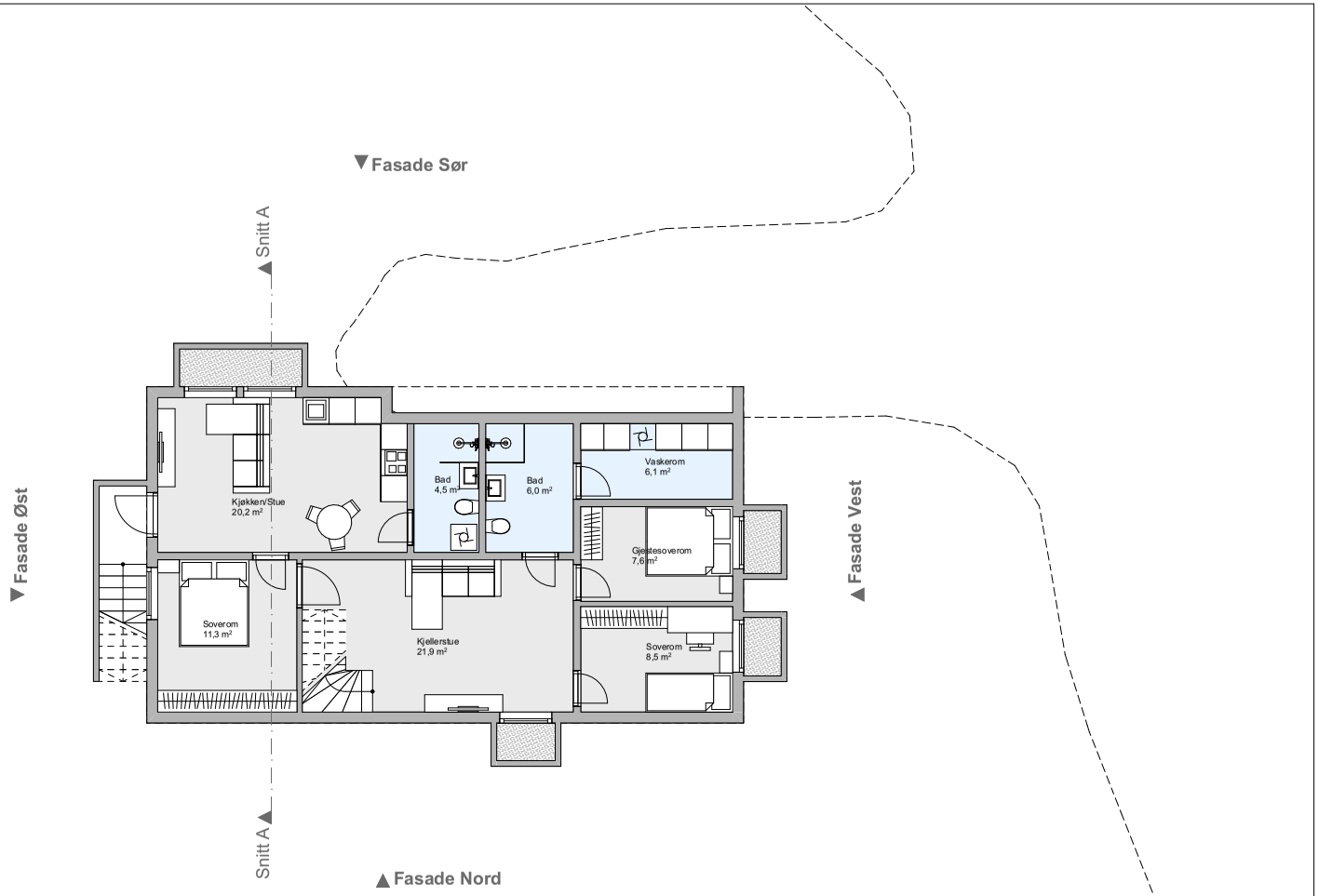
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte avvik anbefales.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

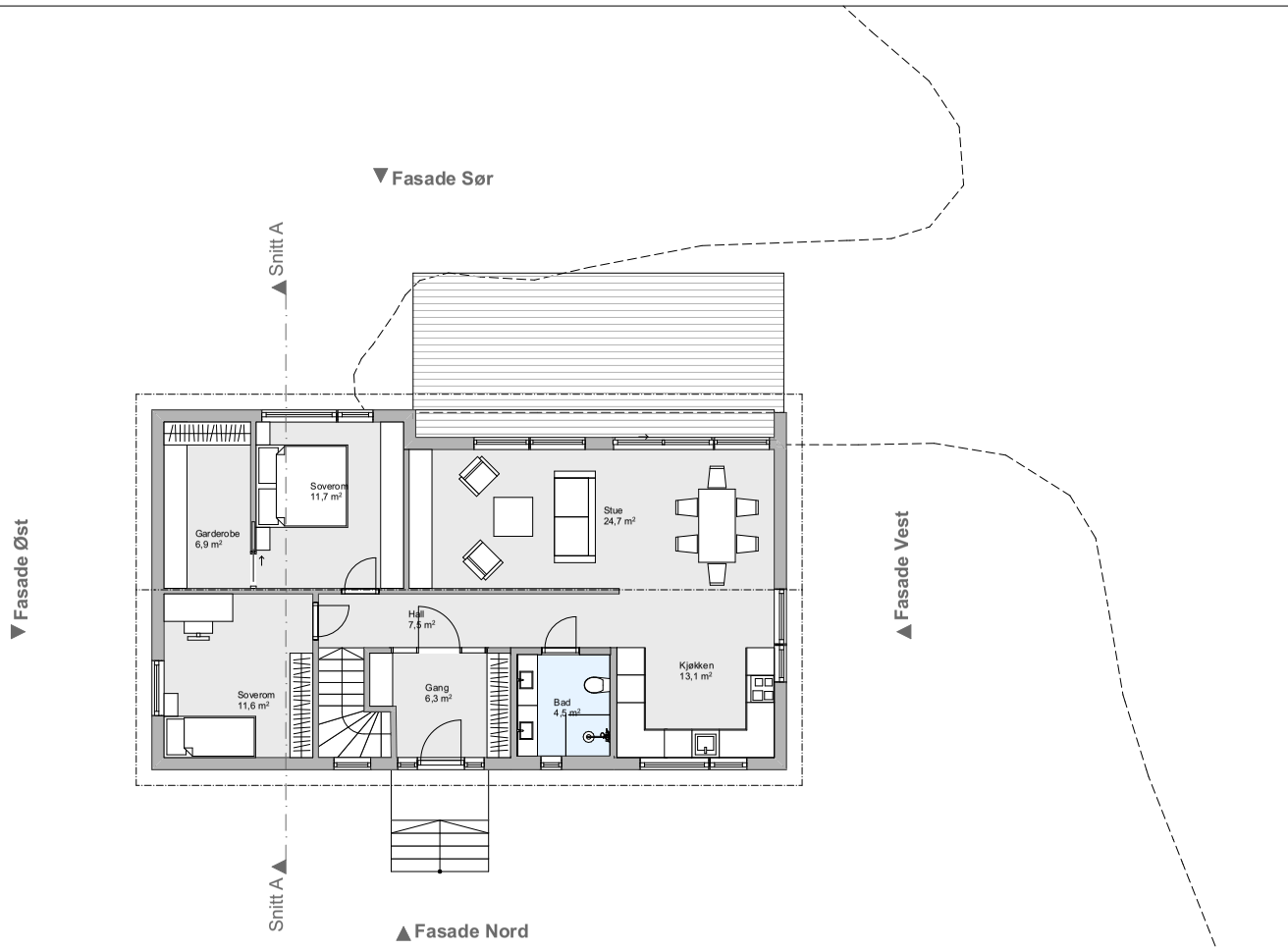
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Skorstein over tak
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Prosjekt: **Kjellstadveien 9**	
Tiltakshaver: **Lukas Jaje** **Torstadbakken 9** **1395 Hvalstad**	Gnr./Bnr.: **30/53**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.05.25**
Tegning: Plan Kjeller	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A15** / Rev.:

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: D:\Prosjekt\Kjellstadveien 9\PLN 25\13.05.25.pln



Prosjekt:
Kjellstadveien 9

Tiltakshaver:
Lukas Jaje
Torstadbakken 9
1395 Hvalstad

Gnr./Bnr.:
30/53

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
25.05.25

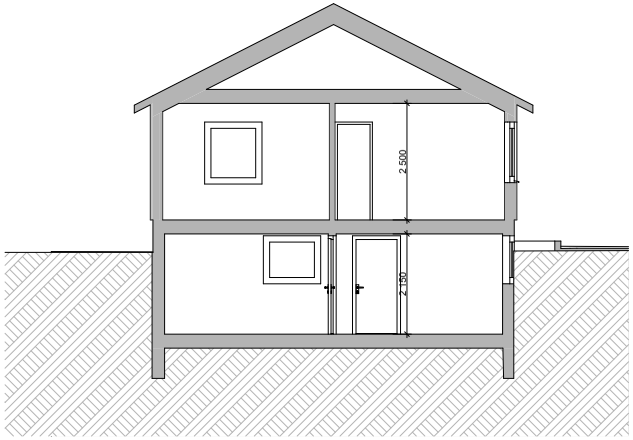
Tegning:
Plan 1. etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A16

Rev.:

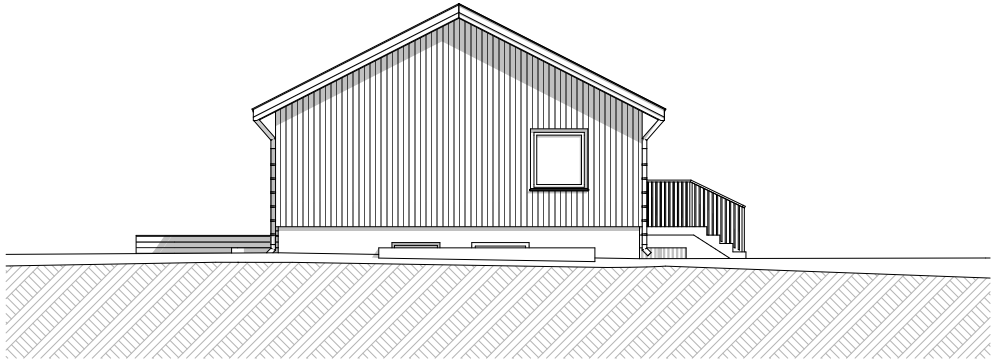
BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: D:\Prosjekty\Kjellstadveien 9\PLN 25\13.05.25.pln



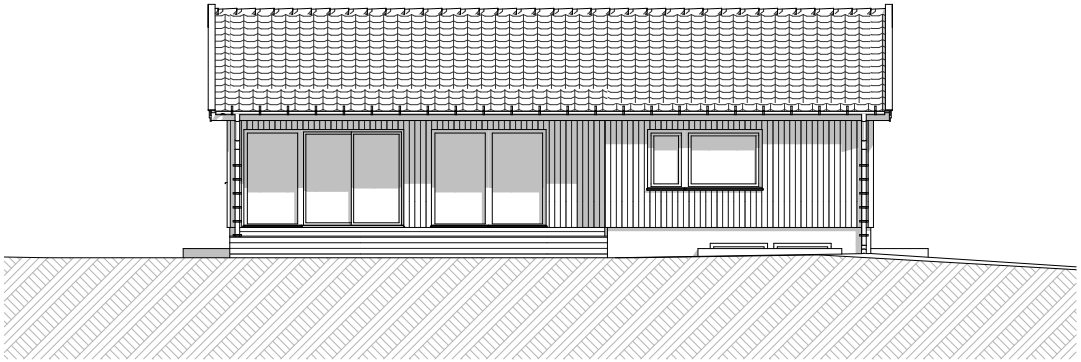
1:100 Snitt A-A

Prosjekt: **Kjellstadveien 9**	
Tiltakshaver: **Lukas Jaje** **Torstadbakken 9** **1395 Hvalstad**	Gnr./Bnr.: **30/53**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.05.25**
Tegning: Snitt A-A	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A17** / Rev.:

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: D:\Prosjekty\Kjellstadveien 9\PLN 25\13.05.25.pln



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Prosjekt:
Kjellstadveien 9

Tiltakshaver:
Lukas Jaje
Torstadbakken 9
1395 Hvalstad

Gnr./Bnr.:
30/53

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
25.05.25

Tegning:
Fasade Sør og Øst

Målestokk:
1:100

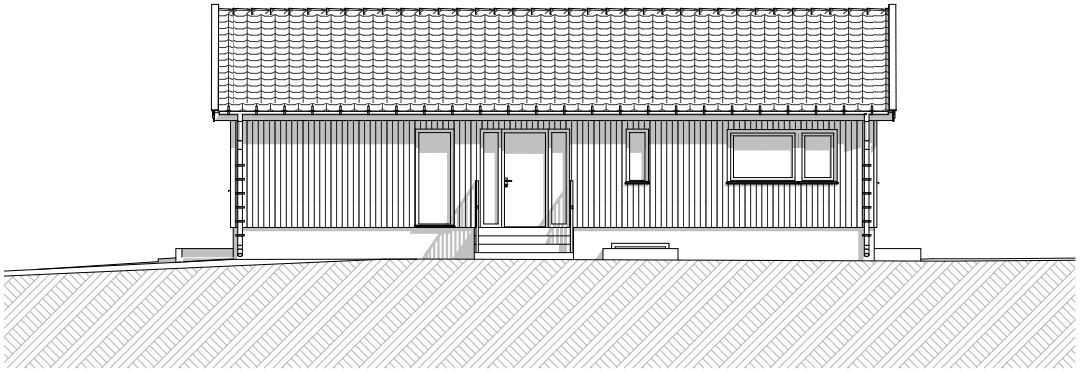
Tegningsnr.:
A19

Rev.:

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: D:\Prosjekty\Kjellstadveien 9\PLN 25\13.05.25.pln



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Prosjekt:
Kjellstadveien 9

Tiltakshaver:
Lukas Jaje
Torstadbakken 9
1395 Hvalstad

Gnr./Bnr.:
30/53

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
25.05.25

Tegning:
Fasade Nord og Vest

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A18

Rev.:

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: D:\Prosjekty\Kjellstadveien 9\PLN 25\13.05.25.pln

Lier kommune

Aleksandra Maria Jaje

Torstadbakken 9
1395 Hvalstad

Vår ref: HFU/2025/6451-14 Deres ref: Dato: 06.10.2026

Ferdigattest

Vedtaksnr: 520/26 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Kjellstadveien 9, 3402 Lier	Gnr/Bnr:	30/53
Tiltakshaver:	Aleksandra Maria Jaje	Adresse:	Torstadbakken 9, 1395 Hvalstad
Tiltakets art:	Bruksendring og fasadeendring	Bygningsnr.:	160874058
Tillatelse gitt:	30.09.2026	Vedtaksnr:	507/26

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 02.10.2026 og mottatt 02.10.2026.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Lukas Jaje, som er ansvarlig for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2025/6451.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Hans Furuvold
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Lukas Jaje	Hovfaret 13

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:	**30**	Bnr:	**53**	|Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjellstadveien 9, 3402 Lier**						
Eier:	**Lukas Jaje**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**Beregnet areal: 1014 m2**						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**M2? Må måles opp.**
Byggtype:	**Enebolig og garasje.**
Angivelse av alder:	**Bolig i 1966 og garasje i 1980.**

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):	Nei
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	Ja
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

Sist lagret: 29.07.2026

L I E R K O M M U N E
Bygningsvesenet

Lierbyen, den 29. mai 1967.

Midlertidig brukstillatelse.

Med dette bevitnes at det for Jorunn og Tore Paulsen, Kjellstad, anmeldte bygningsarbeide på g.nr. 30 br.nr. 53 ~~xxxxxxxxxx~~ ~~xxx~~ "Hagan" nemlig: Enebolig av tre i en etasje under oppførelse i samsvar med byggetillatelse gitt av Lier bygningsråd i sak nr. 281 den 30/6.1966.

Bebygget grunnflate 105.0 m²

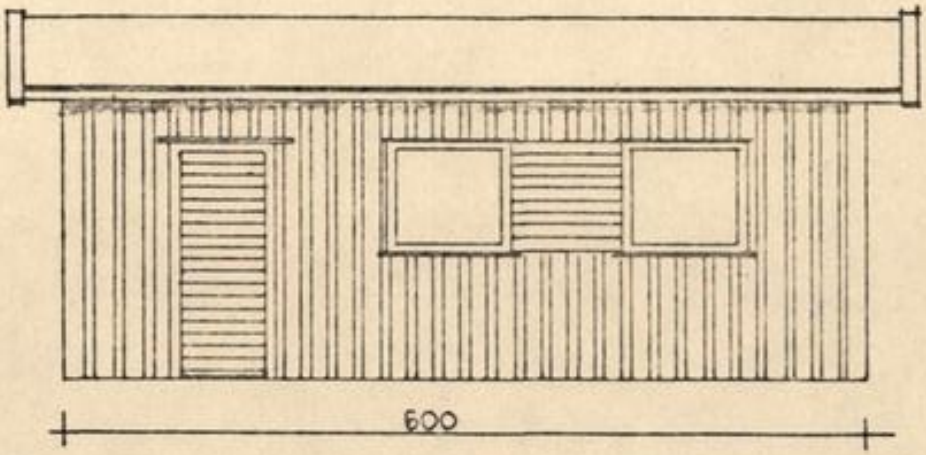
Gebyr kr. 54.00 betalt den 13/7.1966.

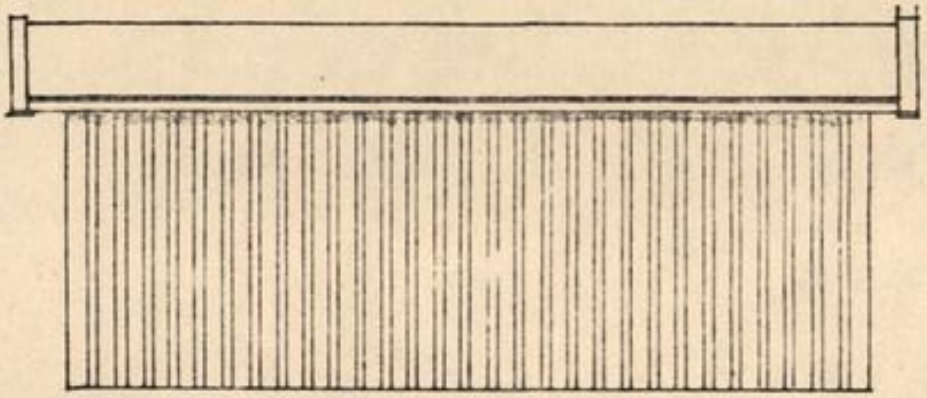
Igjenstående arbeider/betingelser må utføres og meldes for kontroll innen 1. oktober 1967 (dog med untakelse av eventuelle kortere frister - nevnt nedenfor - for enkelte arbeider/betingelser, spesielt nevnes:

1. Utvendig grunnmur må gjøres ferdig.
2. Inngangs- og havetrapp.
3. Utvendig sidelisting på vinduer, blir det tett for mørn?
4. Utvendig maling.
5. Pipe over tak er for kort.
6. Takstein ligger skjevt og for langt fra vindskiene.
7. Takrenner.
8. Kraver på rør gjennom badegulv sveiset til gulvbelegget.
9. Ventilasjon over tak fra bad/w.c. kjøkken og vaskerom må gjøres straks. Husk isolasjon av disse.
10. Isolasjonen i loftgulvet må fjernes fra takbordene ved raften, slik at lufting av loftet ikke hindres.
11. Dør til kjeller må skrus fast inntil kjellertrapp med rekkverk er på plass.
12. Kjeller må gjøres ferdig.
13. Andre mindre arbeider.
14. Som satt av helserådet ved erklæring av 18/5.67. Kopi av denne vedlegges til eieren.

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll
A. O. Reine
bygningskontrollør

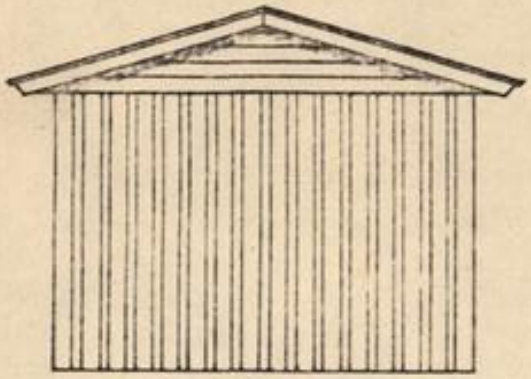
Kopi til: Alf B. Thomassen, St.Olavsgt. 4, Drammen.





APPROBERT AV BYGNINGSSJEFEN I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SKRIV DATERT 8/10-1980

BYGNINGSSJEFEN I LIER
19. 09. 80
511-30/52





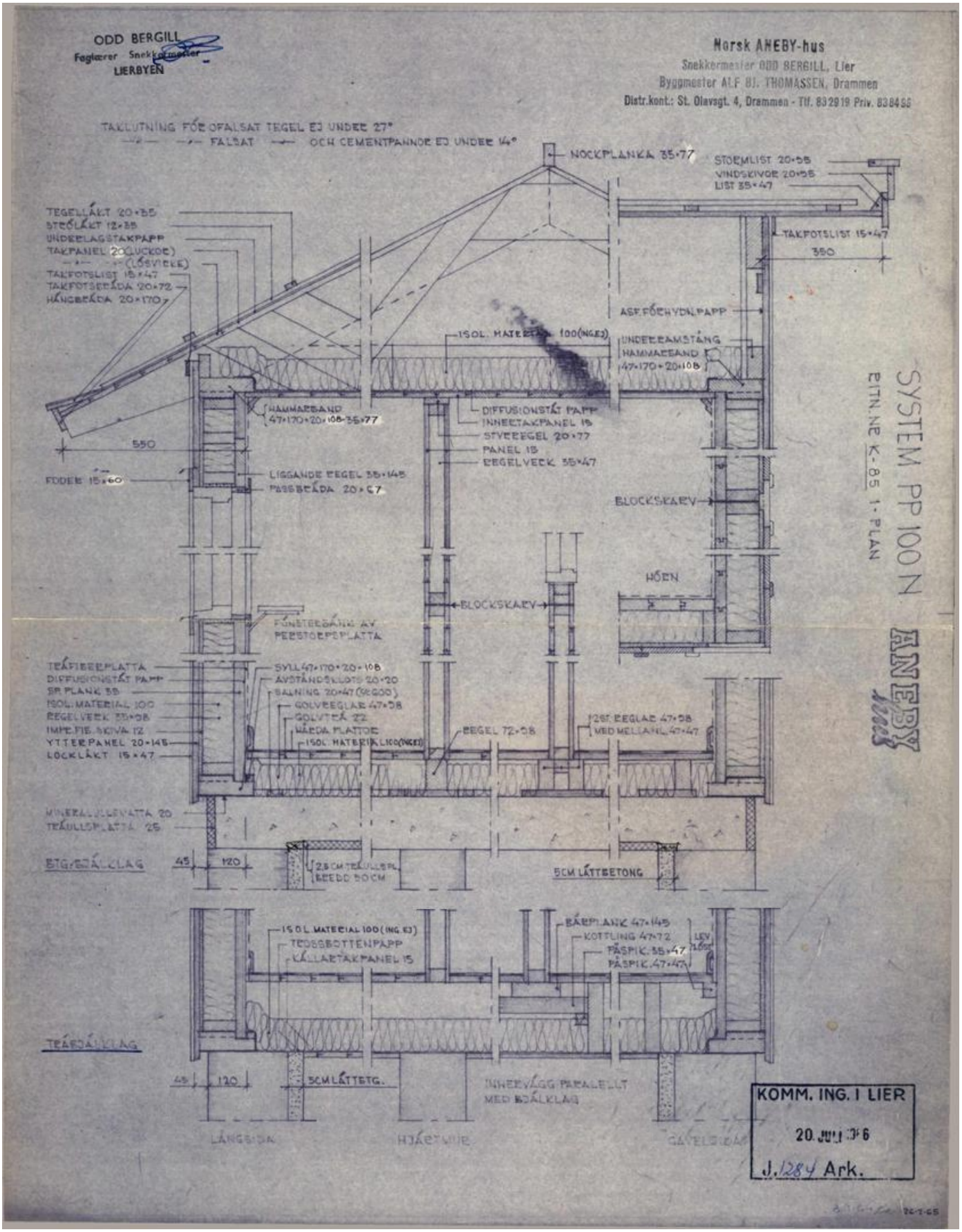
Målestokk: 1:50	Tegn	JN
	Trac.	
	Kfr.	

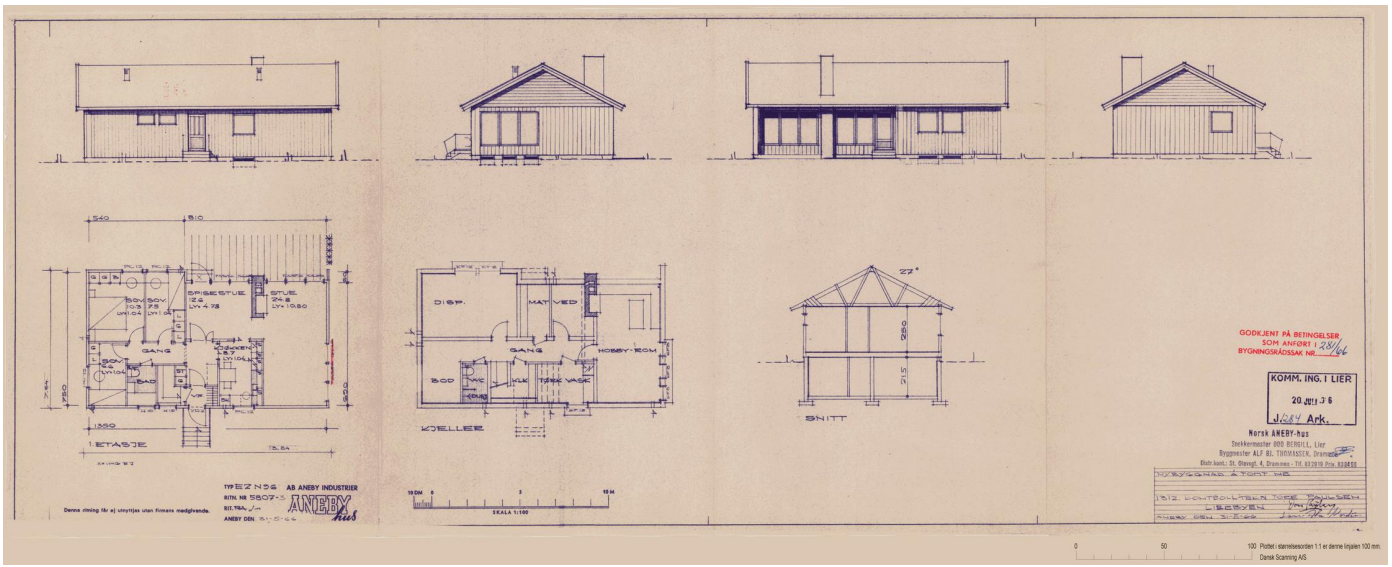
Erstatning for:

GARASJE TYPE 1A

KNUT W. FINSAND jr.

Erstattet av:


ODD BERGILL
Faglærer Snekkermester
LIERBYEN
Norsk ANEBY-hus
Snekkermester ODD BERGILL, Lier
Byggmester ALF BJ. THOMASSEN, Drammen
Distr.kont.: St. Olavsgt. 4, Drammen - Tlf. 832919 Priv. 838488
TAKLUTNING FÖR OFALSAT TEGEL EJ UNDER 27°
FALSAT OCH CEMENTPANNOR EJ UNDER 14°
NOCKPLANKA 35×77
STOMLIST 20×95
VINDSKIVOR 20×95
LIST 35×47
TEGELLÄKT 20×35
STÖDLÄKT 12×35
UNDERLAGSTAKPAPP
TAKPANEL 20 (LUCKOR)
(LÖSVIRKE)
TAKFOTSLIST 15×47
TAKFOTSBRÄDA 20×72
HÄNGBRÄDA 20×170
TAKFOTSLIST 15×47
350
ASFALTHYDNLPAPP
ISOL. MATERIAL 100 (NGE)
UNDERSAMSTÅNG
HAMMARBAND
47×170+20×108
HAMMARBAND
47×170+20×108-35×77
DIFFUSIONSTÄT PAPP
INNERTAKPANEL 15
STYVREGEL 20×77
PANEL 15
REGELVERK 35×47
550
FODER 15×60
LIGGANDE REGEL 35×145
PASSBRÄDA 20×67
BLOCKSKARV
HÖEN
BLOCKSKARV
FÖNSTERBÄNK AV
TERRAZZOPLATTA
TAKFIBERPLATTA
DIFFUSIONSTÄT PAPP
SP PLANK 38
ISOL. MATERIAL 100
REGELVERK 35×108
IMPREGN. SKIVA 12
YTTERPANEL 20×145
LOCKLÄKT 15×47
SYLL 47×170+20×108
AVSTÅNDSKLOTS 20×20
SALNING 20×47 (SE GOD)
GOLVREGLAR 47×98
GOLVTÄCK 22
HÅRDA PLATTOR
ISOL. MATERIAL 100 (NGE)
REGEL 72×98
I 26 C REGLAR 47×98
MED MELLANL. 47×47
MINERALULLSVATTA 20
TEKULLSPLATTA 25
BTG/BJÄLKLAG
45
120
25 CM TEKULLSPL.
LAGDD 50 CM
5CM LÄTTBETONG
ISOL. MATERIAL 100 (NGE)
TEGELBOTTENPAPP
KÄLLARTAKPANEL 15
BÄRPLANK 47×145
KOTTLING 47×72
PÄSPIK. 35×47
PÄSPIK. 47×47
LEV
TRÄBJÄLKLAG
45
120
5CM LÄTTBTG.
INNERVÄGG PARALELLT
MED BJÄLKLAG
LÄNGSIDA
HJÄRTMUR
GAVELSKIVA
SYSTEM PP 100 N
ANEBY
1968
BITN. NR K-85 1. PLAN
KOMM. ING. I LIER
20 JULI 196
J. 1284 Ark.


SPISESTUE
STUE
GANG
BAD
1. ETASJE
DISP.
MATVED
GANG
HOBBY-ROM
KJELLER
SNITT
27°
TYPE 2 N 26
AB ANEBY INDUSTRIER
Denna ritning får ej utnyttjas utan firmans medgivande.
SKALA 1:100
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I
BYGNINGSRÅDSSAK NR.
KOMM. ING. I LIER
Norsk ANEBY-hus
Elektrikermester ODD BERGILL, Lier
Byggmester ALF BI, TØNSASEN, Drammen
NYBYGGNAD A TOMT NR.
1512 LIGHTBOLTSEN
LIESEN
ANEBY DEL 3: ELEVATIONER

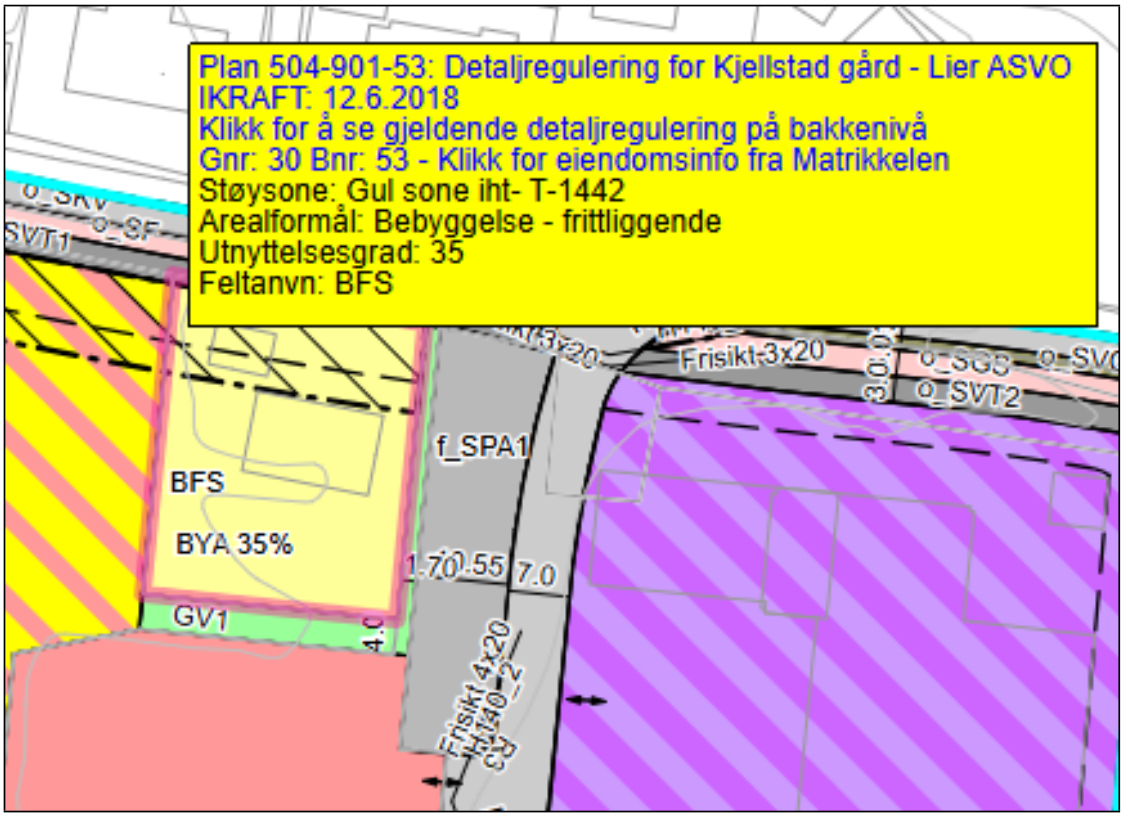
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

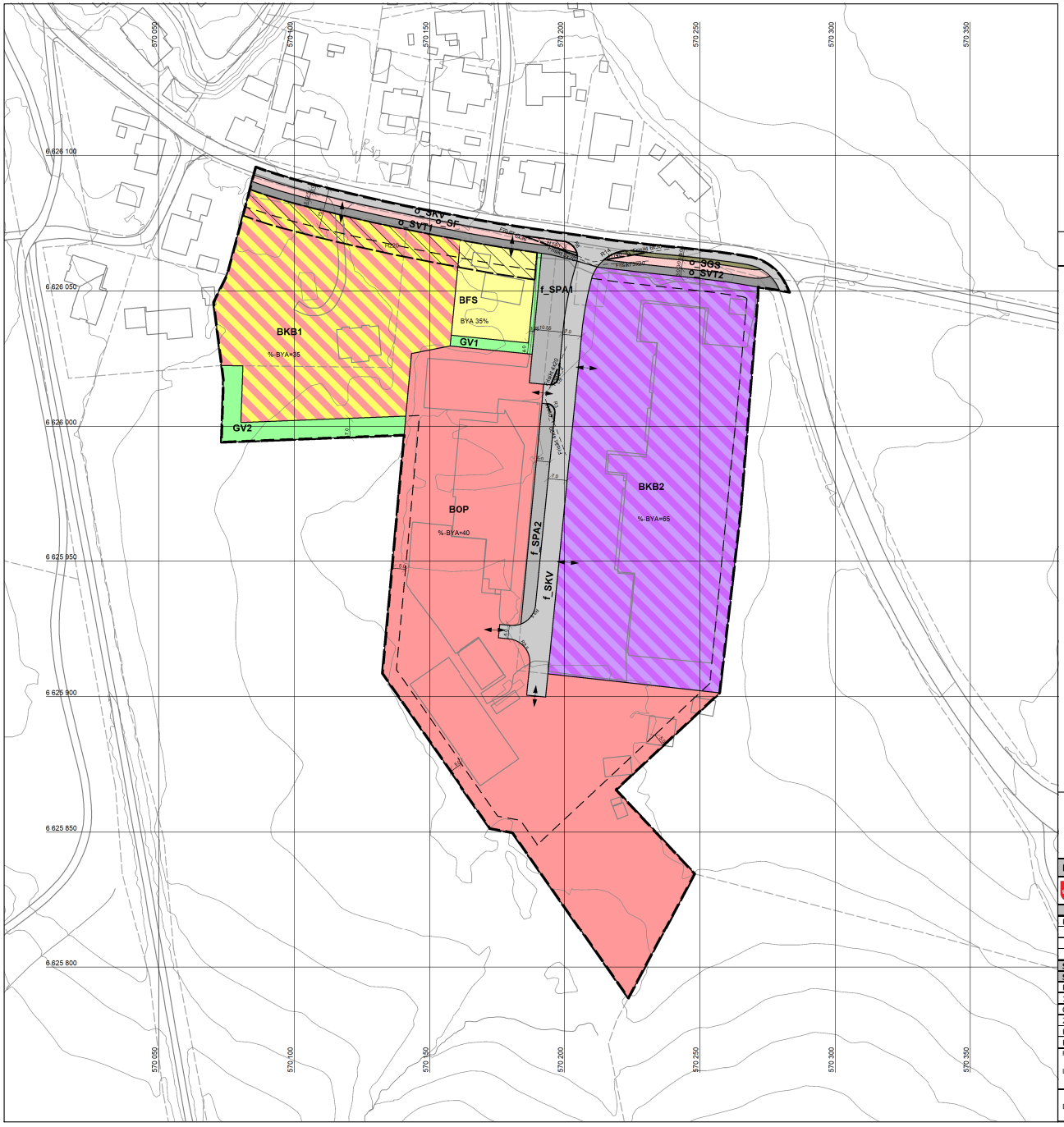
Gårdsnr:	**30**	Bruksnr.	**53**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjellstadveien 9, 3402 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 29.07.2026



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN SOSI ver. 4.5

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BOP	Offentlig eller privat tjenesteyting
BKB1	Bolig/Tjenesteyting
BKB2	Kontor/Industri/lager

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

o_SKV	Kjøreveg
f_SKV	Kjøreveg
o_SF	Fortau
o_SGS	Gang-/sykkelveg
o_SVT1-2	Annen veggrunn - tekniske anlegg
o_SVG	Annen veggrunn - grøntareal
f_SPA1-2	Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

GV1-2	Vegetasjonsskjerm

HENSYNSONER (PBL § 12-6) SIKRINGSONE

H140	Frisikt
H320	Gul sone iht. T-1442

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Plangrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for arealformål
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- o_ Offentlig arealformål
- f_ Felles arealformål

BASISKART

- EiendomsGrense

Geodetisk grunnlag : UTM sone 32 - Euref89

Geodetisk høydegrunnlag: NN2000

Siste uttaksdato basiskart: 27.06.2018

Vertikalnivå: 2 (på grunnen/vannoverflate)

Ekvidistanse: 1 m

Kartmålestokk: 1:1000 i A2 ark

0 15 30 45 60 75 Meters

N

Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
KJELLSTAD GÅRD – LIER ASVO **PLANID: 504-901-53**

Rev.	Dato:	Tekst	Saksnr.	Signatur
Planutvalget				

Saksbehandling i følge PBL § 12

Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur
Planoppstart kunngjort	13.06.16		
1. gangs behandling i planutvalget	23.01.18	3/2018	MTH
Offentlig ettersyn i tidsrommet	30.01.18 – 15.03.18		
2. gangs behandling i planutvalget	05.06.18	47/2018	MTH
Kommunestyrets vedtak	12.06.18	52/2018	MTH
Planvedtak kunngjort	28.06.18		

Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Plankart datert	Siste revisjonsdato plankart ihht. vedtak	Kommunens saksnummer
Lier ASVO AS	Arkitektgruppen Drammen AS	17.11.17		2016/532

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:

Ordfører

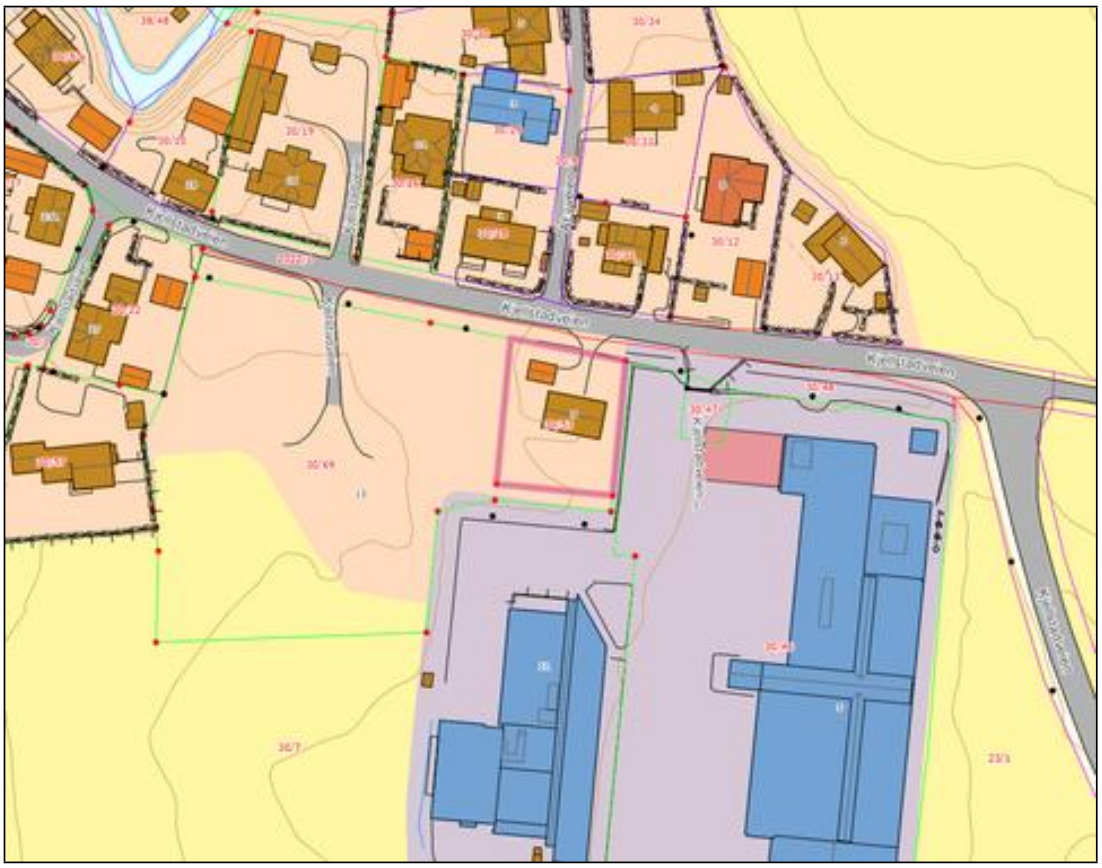
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**30**	Bruksnr.	**53**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjellstadveien 9, 3402 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 29.07.2026



Utskriftsdato: 27.07.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjellstadveien 9, 3402 LIER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	21 015,44 kr
Vann	12 796,68 kr
Sum	**33 812,12 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	673,13 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	606,82 kr
Målt forbruk vann	15%	41 m3	29.68	1/1	0 %	1 216,94 kr	1 216,94 kr
Målt forbruk avløp	15%	41 m3	58.02	1/1	0 %	2 378,72 kr	2 378,72 kr
					Sum	**7 435,51 kr**	**4 875,61 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 27.07.2026

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.**	30	**Bruksnr.**	53	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kjellstadveien 9, 3402 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
78681347	794	30.04.2026	Stipulert forbruk	399

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LIER KOMMUNE **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:	**30**	Bnr.	**53**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Kjellstadveien 9, 3402 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?		

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.

Sist lagret: 29.07.2026

PlanID: ***504-901-53***

Egengodkjent av Lier kommunestyre 12. juni 2018, Sak 52/2018

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELLSTAD GÅRD – LIER ASVO
(*detaljregulering*)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål
Planens formål er å legge til rette for at eksisterende næringsvirksomhet på g/bnr. 30/46 (Romika-bygget) kan utvikles i samsvar med kommuneplanen, og at tjenesteyting ved Lier ASVO reguleres i samsvar med eksisterende utbygging på eiendommen. Videre skal det legges til rette for boliger og/eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet.

§ 1-2. Planens avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-901-53

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer
Før det gis tillatelse til tiltak for områdene BKB1, BKB2 og BOP skal det utarbeides utomhusplan i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2-7.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

a) Før det gis tillatelse til tiltak for nye boliger for område BKB1 og BFS, skal det dokumenteres at kravene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 «Støy i arealplanlegging» kan oppfylles.

b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.

c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det utredes muligheter for materialvalg, tekniske løsninger, energitilførsel mv. i ny bygningsmasse ved miljøvennlige og klimanøytrale løsninger i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-13.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

b) Det skal utarbeides en geoteknisk rapport på bakgrunn av foretatte grunnundersøkelser. Anbefalinger og tiltak i denne skal gjennomføres og følges opp, og aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Alle utomhustiltakene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom likevel ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse, skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak i områder for bebyggelse og anlegg skal fortau o_SF1 og o_SGS med tilhørende teknisk vegareal være ferdig opparbeidet. Terrengforming, beplantning mv. av annet veiareal i tilknytning til fortauet skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.

c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKB1 og BFS skal nødvendig støyreduserende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.

d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKB1 og BFS skal vegetasjonsskjermer GV1 og GV2 være ferdig opparbeidet.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

a) **Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet, med alle nødvendige romfunksjoner.

b) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.

c) **Konsentrert småhusbebyggelse:** Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

§ 2-4. Utforming

a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

b) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

c) Bevaring av matjord: Jordsmonn som er klassifisert som dyrkbart, skal tas vare på og benyttes i forbindelse med evt. grøntanlegg på området. Jord kan alternativt overtas av andre eiendommer for å utvide eller forbedre vekstgrunnlaget her.

§ 2-5. Parkering

Krav til parkeringsdekning:

a) BOLIGER BFS:
   1. Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m^2 BRA, skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.

b) BOLIG/ TJENESTEYTING BKB1:
   1. Bolig: Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
   2. Tjenesteyting: Det skal avsettes og opparbeides én biloppstillingsplass pr. boenhet, Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
   3. Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal én plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.

c) NÆRINGSVIRKSOMHET BKB2 OG OFFENTLIG/ PRIVAT TJENESTEYTING BOP:
   - Lager – én biloppstillingsplass pr. 200 m^2 gulvflate.
   - Industri/ produksjon - én biloppstillingsplass pr. 100 m^2 gulvflate.
   - Kontor - én biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvflate.

§ 2-6. Tekniske anlegg

a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

§ 2-7. Håndtering av overflatevann

a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

b) Håndtering av overflatevann, skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

c) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.

§ 2-8. Støy

a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3:

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L_{den} 55 dB	L_{SAF} 70 dB	-		
Bane	L_{den} 58 dB	L_{SAF} 75 dB	-		
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{SAS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB og $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB og $L_{evening}$ 45 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L_{den} 50 dB Med impulslyd: L_{den} 45 dB	Uten impulslyd: L_{den} 45 dB Med impulslyd: L_{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB	L_{night} 45 dB, L_{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L_{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L_{SAF} 60 dB		
Skytebaner	L_{den} 30 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L_{Amax} 60 dB		
Vindturbiner	L_{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L_{AFmax} 60 dB				

b) Boliger i felt BKB1 skal ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået skal være mindre enn L_{den}=55 dBA.

c) Boliger i felt BKB1skal ha tilgang til felles lekeplass der støynivået skal være mindre enn L_{den}=55 dBA.

d) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq\,12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ($L_{pAeq\,4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq\,16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ($L_{pAeq\,8h}$ 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

e) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav ved byggesøknad.

§ 2-9. Krav til egnet uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal og fellesareal for boenheter skal blant annet tilfredsstille følgende krav:

a) Det skal være sollys på 50 % av arealet klokka 15.00 vår- og høstjevndøgn.

b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.

c) Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.

d) Støyforholdene på arealet skal ikke overstige L_{den} = 55 dBA. Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning.

e) Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg.

f) Arealet skal inneha soner for lek, sosialt samvær og ha områder uten direkte innsyn.

§ 2-10. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, arbeidsbygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.

§ 2-11. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeide straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse (BFS)

a) Området BFS kan bebygges med enebolig med sekundærleilighet og/eller tomannsbolig.

b) Boligene skal utformes slik at alle boligenheter har direkte kontakt med terreng.

c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % for eneboligbebyggelse og 35 % for tomannsboliger.

d) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m^2 for feltet, pluss 50 m^2 pr. boenhet.

e) Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng

f) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

g) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

h) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

i) For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks bruksareal på 70 m^2.

j) Adkomst til tomten som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

§ 3-2. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

a) I området BOP kan det oppføres bebyggelse for produksjon, lager, kontor, kursvirksomhet og servering med tilhørende anlegg, for tilrettelagt arbeid og kompetanseheving for personer med nedsatt funksjonsevne, psykisk utviklingshemming og tilsvarende. Salg av produkter tilvirket på stedet tillates.

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %.

c) Gesims- og mønehøyde må ikke overskride 9 meter over ferdig planert terreng.

d) Tiltak i planområdet skal ikke påføre bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav ved byggesøknad.

e) Dersom det planlegges oppført bebyggelse med bruksareal (BRA) mer enn 15.000 m2, kreves det utarbeidet ny detaljert reguleringsplan for området med konsekvensutredning (KU).

§ 3-3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3.3.1 Bolig /Tjenesteyting (BKB1)

a) Området BKB1 kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med formål boliger og/eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet.

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.

c) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m^2 for feltet, pluss 30 m^2 pr. boenhet.

d) Innenfor området skal det etableres lekeplass på minimum 100 m^2. Plassen skal tilrettelegges for variert aktivitet for ulike aldersgrupper. Beliggenhet, utforming, utstyr mv. skal dokumenteres i utomhusplanen.

e) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

f) Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.

g) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

h) Det skal ikke for byggeområdene gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

i) Adkomst til tomten som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

3.3.2 Kontor/ industri/ lager (BKB2)

a) I området BKB2 kan det oppføres bebyggelse for kontor-, industri- og lagervirksomhet.

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 65 %. I dette inngår parkeringsareal i henhold til bestemmelser i § 2-5, som ikke kan løses innenfor f_SPA1 og f_SPA2.

c) Gesims- og mønehøyde må ikke overskride 12 meter over ferdig planert terreng.

d) Tiltak i planområdet skal ikke påføre bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav ved byggesøknad.

e) Dersom det planlegges oppført ny bebyggelse med bruksareal (BRA) mer enn 15.000 m2, kreves det utarbeidet detaljert reguleringsplan for området med konsekvensutredning (KU).

§ 3-4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (SKV)

1. Kjøreveg o_SKV er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

2. Kjøreveg f_SKV er privat felles avkjørsel og skal benyttes som avkjørsel og adkomst for BKB2 og BOP.

b) Fortau (SF)

1. Fortau o_SF skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

c) Gang- og sykkelveg (GS)

1. Gang- og sykkelveg o_GS skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

1. Annen veggrunn o_SVT er offentlig og omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og hvor trær og busker vil bli holdt nede eller ikke vil gro. Dette omfatter vegens vedlikeholdssoner med bl.a. rabatter, grøfter, snøopplag, frisiktsoner og tekniske installasjoner.

2. o_SVT1 og o_SVT2 skal være overkjørbart der det etableres adkomster til eiendommer. For o_SVT2 gjelder dette adkomst til landbrukseiendom 23/1.

e) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

1. Annen veggrunn o_SVG er offentlig og omfatter veggrunn som er nødvendig for å ivareta vegens funksjon, utenom selve trafikkarealet, og som har en grønn opparbeidelse, som bl.a. grønne rabatter og grøfter, tilsådde fyllinger, m.m.

2. o_SVG skal om nødvendig være overkjørbart der det etableres adkomst til landbrukseiendom 23/1.

f) Parkering (SPA)

1. Parkeringsplass f_SPA1 og f_SPA2 er felles for BKB2.

§ 3-5. Grønnstruktur (G)

Vegetasjonsskjerm (GV)

a) I område GV1 skal eksisterende vegetasjon bevares og suppleres slik at tilstrekkelig skjerming mot parkeringsarealer oppnås.

b) Område GV2 skal beplantes slik at tilstrekkelig skjerming mot landbruksarealer oppnås.

c) Område for vegetasjonsskjerm skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.

d) Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Sikringssone (H100)

Frisiktsone (H140)

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

§ 4-2. Støysone (H200)

Gul sone (H220)

For tiltak innenfor sonen skal det dokumenteres hvordan anbefalingene i Miljøvern-departementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 ivaretas.

D1

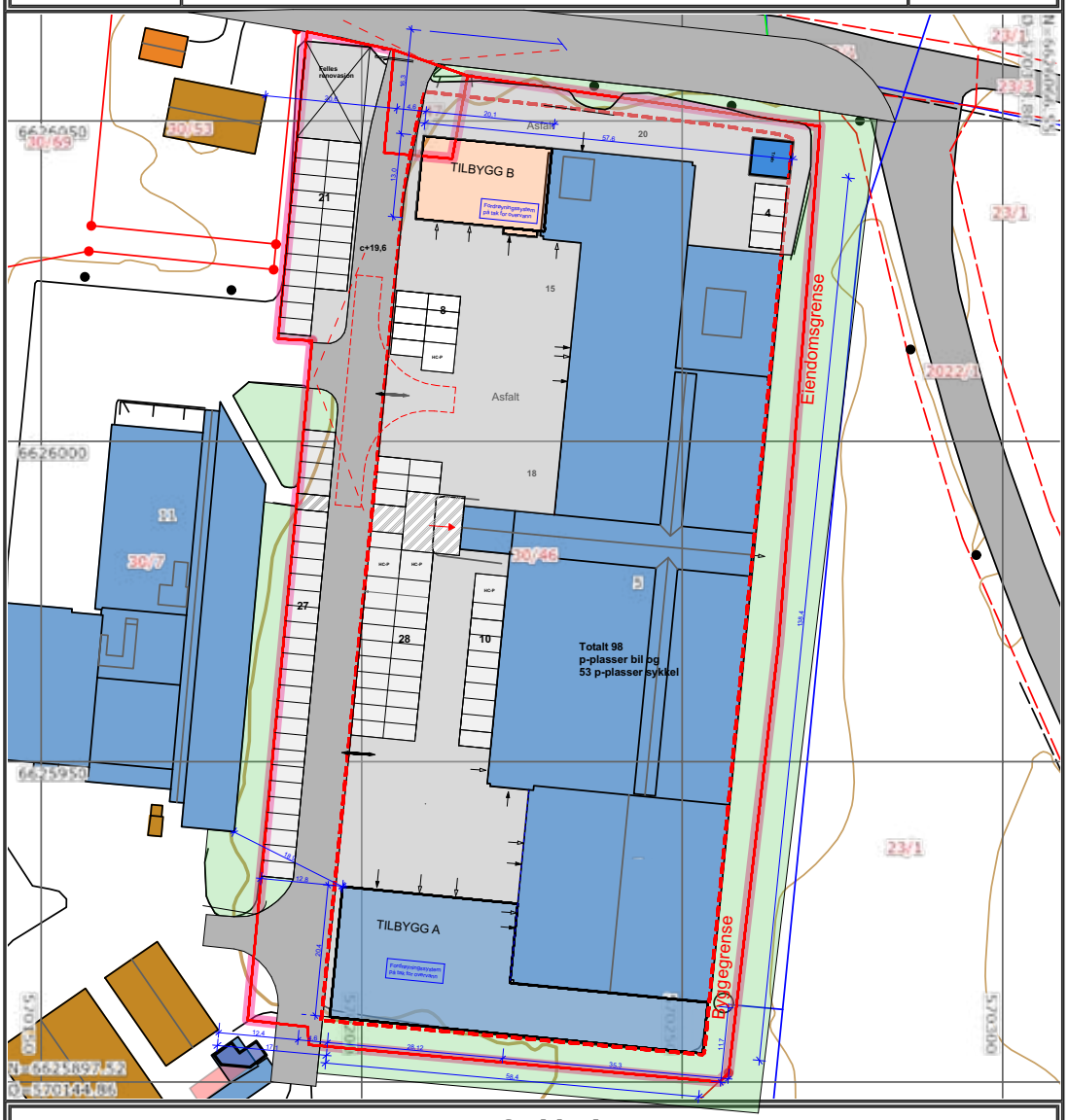
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 30	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kjellstadveien 5, 3402 LIER			
Hjemmelshaver:				

LIER KOMMUNE

Dato: 14/11-2019 Sign:

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

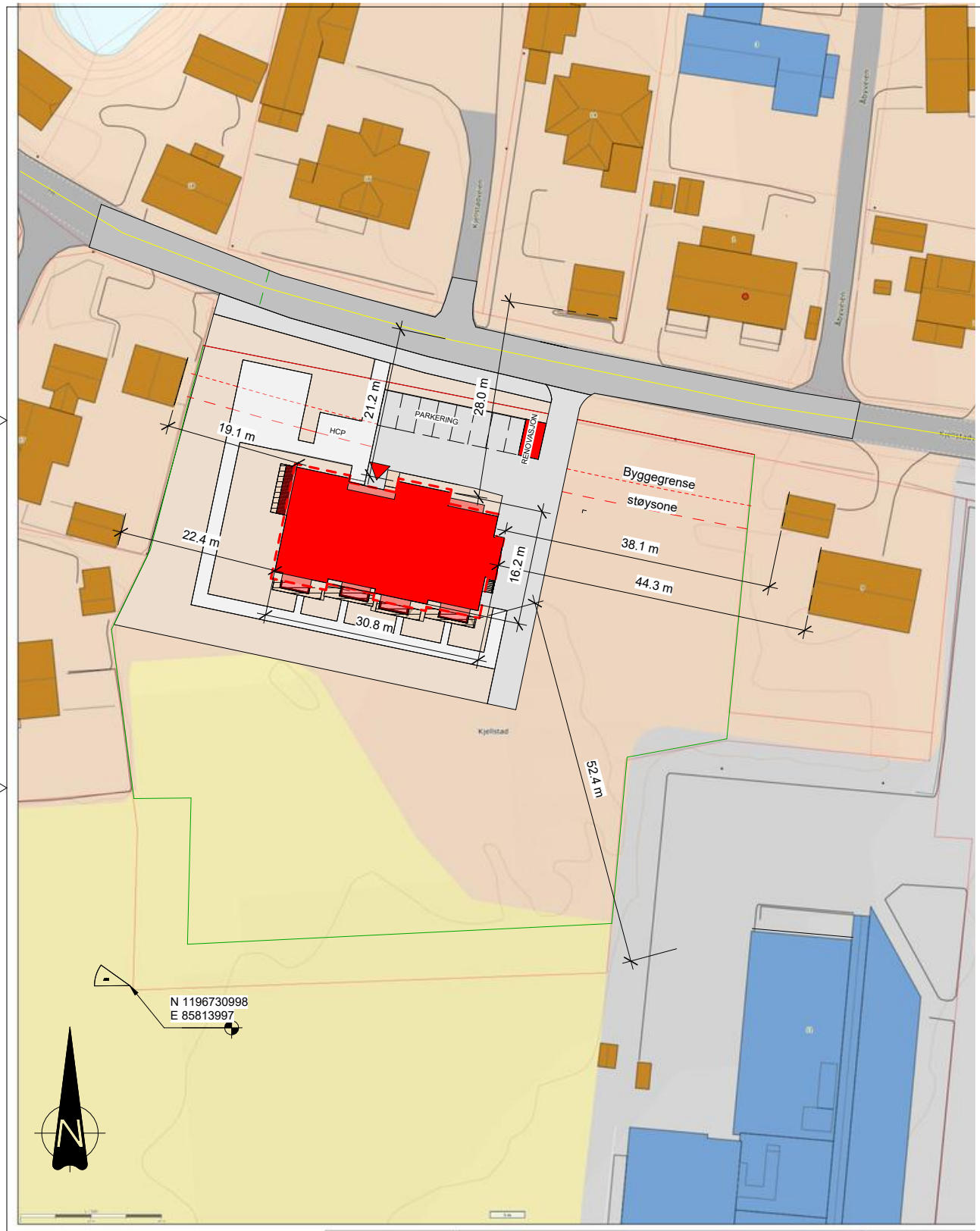
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kan ikke benyttes til utstikking eller koordinatfesting av bygninger. Høyder må kontrolleres av oppmålingsfirma

arkitektkompaniet

Arkitektkompaniet AS
Bragernes torg 1a
3017 Drammen
31 00 18 00
post@arkitektkompaniet.as

Tegningsinnhold Kjellstadveien 5, 3402 Lier (gnr 30 / bnr 46) **TILBYGG B** - Situasjonsplan	Fase RAMMESØK	Tegningsnr **07014-**	Format A4
	Dato 07.11.2025	Tegnet HSG/JET	Målestokk **1:1000**



AFRY Architects
Lilleakerveien 8,
0283, Oslo
Tel: 24 10 10 10

AFRY

NABOVARSEL

Dato: 14.08.2026

Kjellstad gård omsorgsboliger
Gnr 30 / Bnr 69 Lier Eiendomsselskap KF

Tegnet: CBR
Kontrollert: BLI

Etasje	Fag	Systemkode	Tegn.type	Løpenr
00	A	200	10	3

Situasjonsplan

Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:500
Dato:19/6-2025
Format A3

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

07.11.2025 12:36:56 AR706891015

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Kjellstadveien 5, 3402 Lier
Kommune:	LIER

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
30	46	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal større enn 50 m2
Tiltaksformål:	Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om tilbygg til eksisterende næringsbygg.
Tilbygget har blitt søkt og godkjent med en endringssøknad i 2023, men på bakgrunn av at rammetillatelsen (som ble godkjent i 2020) er utgått må tiltaket søkes om på nytt. Det er ingen endringer for øvrig i prosjektet.

07.11.2025 12:36:56 AR706891015

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Detaljregulering
Navn på plan:	Detaljregulering for Kjellstad Gård/Lier Asvo

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Arkitektkompaniet AS, Hilde Gudbjørgsrud
E-post:	hilde@arkitektkompaniet.as
Telefon:	31001800 / 96944929

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Arkitektkompaniet AS
Organisasjonsnummer:	939373233
Telefon:	31001800 / 96944929
E-post:	hilde@arkitektkompaniet.as
Postadresse:	Bragernes torg 1A , 3017 DRAMMEN

Nabovarselet er signert av

HILDE SOMMERSTAD GUDBJØRGSRUD på vegne av ARKITEKTKOMPANIET AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

07.11.2025 12:36:56 AR706891015

07.11.2025 12:36:56 AR706891015

Filvedlegg:

D2 - Utomhusplan tilbygg B.pdf
D1 - Situasjonskart tilbygg B.pdf
E2 - Fasader og snitt tilbygg B.pdf
E1 - 1.- og 2.etg tilbygg B.pdf

Nabovarsel

Etter plan- og bygningsloven § 21-3

Du kan sende merknader til nabovarselet hvis du mener at planene påvirker deg negativt. Vi som er ansvarlige for tiltaket må ha mottatt merknadene senest 28. august 2026.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Kommune
Lier

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Kjellstadveien 13 3402 LIER	30	69	0	0	-	-
(Adresse mangler) Lier	30	48	0	0	-	-

Prosjektnavn
Kjellstadveien 13 - 3312 - 30/69

Vi varsler herved om

Type tiltak
- Nytt bygg – blandet formål næring og bolig
- Vei
- Parkeringsplass

Formål med tiltaket
- Annet

Beskrivelse av planlagt formål
Tjenesteyting

Følgebrev
Se vedlagt følgebrev

Disse bestemmelsene regulerer eiendommen

Detaljregulering
LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELLSTAD GÅRD – LIER ASVO

Har du spørsmål til nabovarselet?

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
Halvor André Saga	93090560	andre.saga@afry.com

Har du merknader til nabovarselet?

Du kan sende inn merknader til nabovarselet hvis du mener at byggeplanene påvirker deg negativt. Vi må ha mottatt merknadene senest 28. august 2026.

Merknader til nabovarselet kan leveres via Altinn eller sendes til søker:

Navn	Telefonnummer	E-postadresse
AFRY NORWAY AS Organisasjonsnummer: 915229719	93090560 93090560	andre.saga@afry.com

Adresse
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Hva skjer med merknadene dine?

Vi som har sendt deg nabovarselet, skal sende inn merknadene til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi må beskrive hvordan merknadene er vurdert, og forklare hva som eventuelt er gjort for å ta hensyn til disse. Kommunen vurderer om merknadene fra deg og andre naboer påvirker tiltaket/byggeplanene.

Vi kan også velge å endre byggeprosjektet på bakgrunn av merknadene. Dette kan føre til at det blir nødvendig å sende deg et nytt nabovarsel.

Denne har signert på vegne av AFRY NORWAY AS

Saga Halvor André h

Digitalt signert gjennom Altinn 14.08.2026 kl. 15:36

Oversikt over vedlegg

- Situasjonsplan — D-01 Situasjonsplan.pdf
- Tegning ny fasade — E-01 Fasader.pdf
- Tegning nytt snitt — E-02 Snitt - Aa-Bb.pdf
- Annet — E-03 Illustrasjonsplan.pdf
- Følgebrev — Følgebrev nabovarsel.pdf
- Dispensasjonssøknad — Redegjørelse over dispensasjonsforhold.pdf



1 Omsorg Nord
1 : 100



3 Omsorg Vest
1 : 100



2 Omsorg Syd
1 : 100



4 Omsorg Øst
1 : 100

NCS- fargekoder fasade:

Grønn:	S 2010-G40Y
Lys terracotta:	S 1020-Y70R
Blå:	S 2030-R70B
Burgunder:	S 4040-R

Kontrastfelt ved vindu og dører:

Lysere grønn:	S 1005-G40Y
Lysere terracotta:	S 0510-Y60R
lysere blå:	S 0520-R80B
Lysere burgunder:	S 2020-R

Dører og vindu utvendig:
RAL 8003 Clay brown

Rev.	Endring	Utført	Kontr.	Dato

Rolle nr.	Rekkef.	Fag	Konstruksjon	Tegn.type	Løpenr.	Prosjektnr.
A	01	A	200	40	001	D0251843

AFRY Architects
Lilleakerveien 8, 0283 Oslo
+47 24 15 10 10

ARK:
ARK:
LARK:
FOK:
KIE:
KIV:
KIE:
KIN:
KIG:
RIA:

Leiekontrakt fig.

Prosjekt: Kjellstad gård omsorgsboliger
Gnr 30 / Bnr 69

Tiltakshaver: Lier Eiendomsselskap KF
Postboks 205, 3401 LIER

AFRY Architects
Lilleakerveien 8,
0283, Oslo
Tel: 24 15 10 10

Fase:	Ansvarlig:	Tegnet:	Kontrollert:
NABOVARSEL	BL	CB/BL	BL

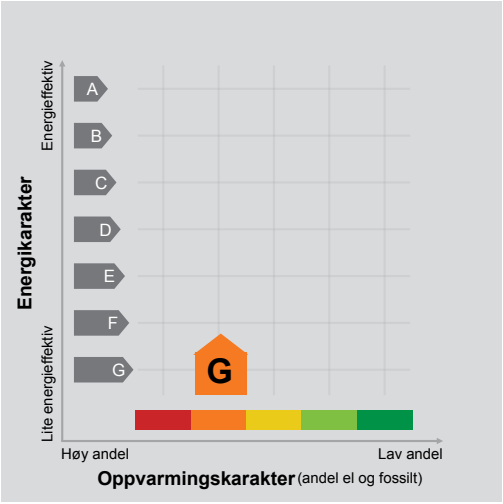
Prosjekt nr.	Dato:	Målestokk:	Format:
D0251843	14.08.2026	1 : 100	A1

Fasader NSØV

Rolle nr.	Rekkef.	Fag	Konstruksjon	Tegn.type	Løpenr.	Rev.
A	01	A	200	40	001	

ENERGIATTEST

Adresse	Kjellstadveien 9
Postnummer	3402
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160874058
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-163495
Dato	03.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

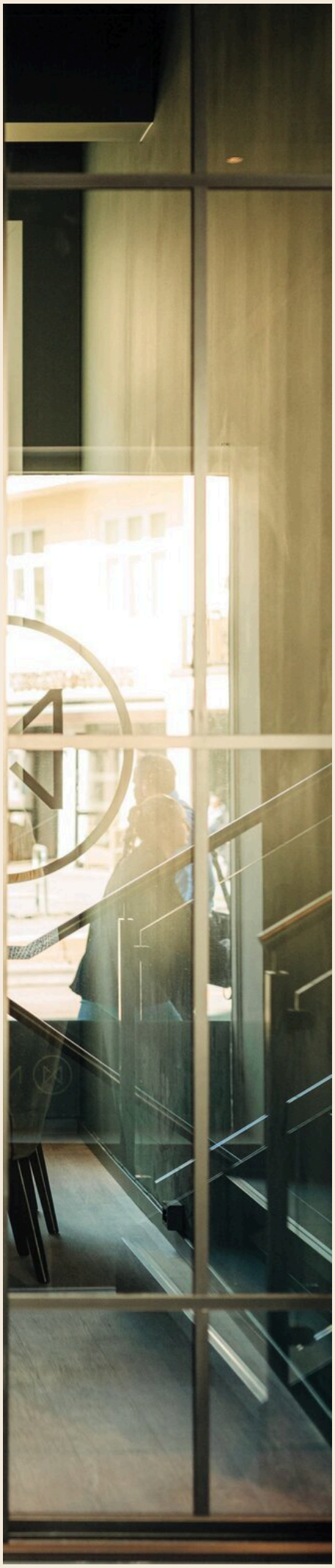
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

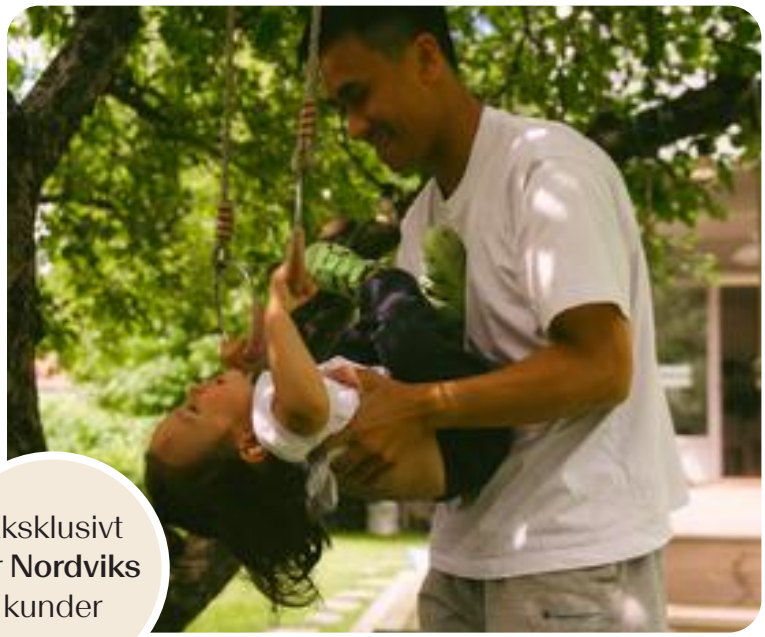


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kjellstadveien 9 3402 LIER
Matrikkel: Gnr 30, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sebastian Chodkowski

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540