NORDVIK

Rypeveien 56

4 soverom | 201.5 kvm | Enebolig

Velkommen til

Rypeveien 56

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Nabolagsprofil
9	Om boligen
16	Andre vedlegg
49	Vedlegg
55	Kontaktinfo
58	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
61	Forbrukerinformasjon om budgivning
62	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Prosjektert enebolig over to plan med fleksibel planløsning -
Mulighet for utleie - Solrikt - 4 sov, 3 bad, 2 stuer

Prisantydning	**11 490 000,-**
Omkostninger	**76 090,-**
Totalpris	**11 566 090,-**
BRA-i	**201.5 kvm**
Soverom	**4 (mulighet for 5)**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Rypeveien 56!

Dette er en meget innholdsrik og flott prosjektert enebolig.
Boligen strekker seg over 2 plan, med en praktisk fordeling mellom etasjene.

Boligens høydepunkter:

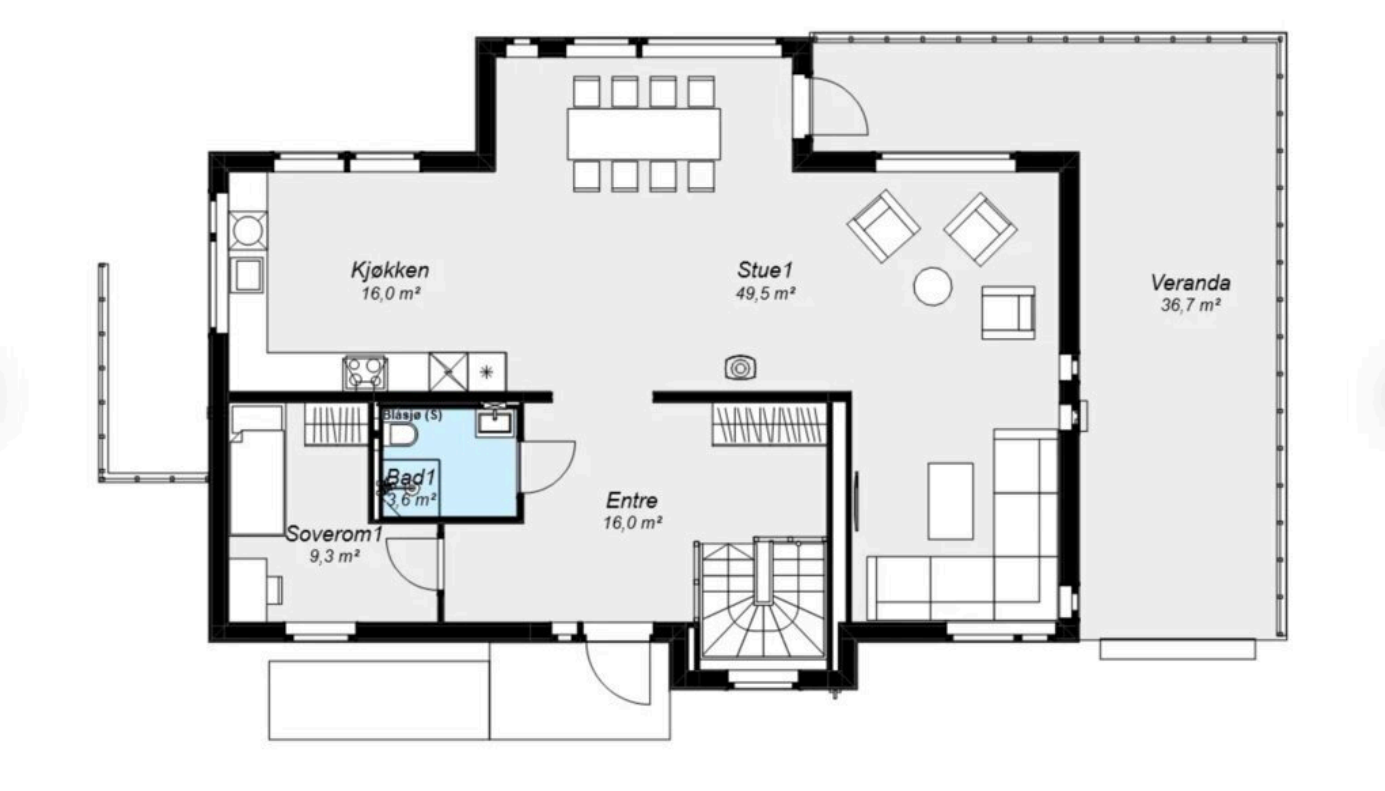
- Meget god planløsning
- Hovedetasje med entré, stue, kjøkken, soverom og bad
- U. etasje med gang, stue, 3 soverom, 2 bad og vaskerom
- Mulighet for utleiedel
- Balansert ventilasjon
- Peis
- Solrike uteområder

Antatt innflytting ca 1. kvartal 2027, avhengig av salgstidspunkt/byggestart.
Ta kontakt med megler for mer info.

Boligens beliggenhet er helt ypperlig, med nærhet til det meste.
Barnevennlig og stille, dog sentralt og pendlervennlig.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm





Underetasje
BRA-i: 102.5 kvm
Total BRA: 102.5 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





Rypeveien 56

Nabolaget Ovenstad/Rype - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Heia skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	11 min 5.9 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	13 min 7.9 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	18 min 13 km
Lier videregående skole 550 elever	19 min 13.4 km

Offentlig transport

Rypeveien Linje 72, 73, 79	7 min 0.6 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	10 min 7.1 km
Oslo Gardermoen	59 min

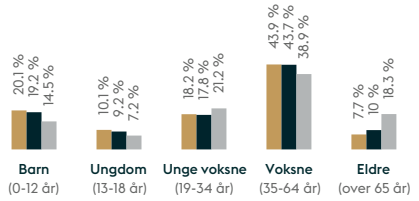
Barnehager

Regnbuen barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.8 km
Heia FUS barnehage (1-5 år) 81 barn	13 min 1.1 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år... 53 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Lierskogen	13 min
Meny Liertoppen	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ovenstad/Rype	1 939	678
Kjenner	2 684	970
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lierskogen balløkke	7 min
Heia skole ballbinge	11 min
Actic Liertoppen	4 min
Feel24 Tranby	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

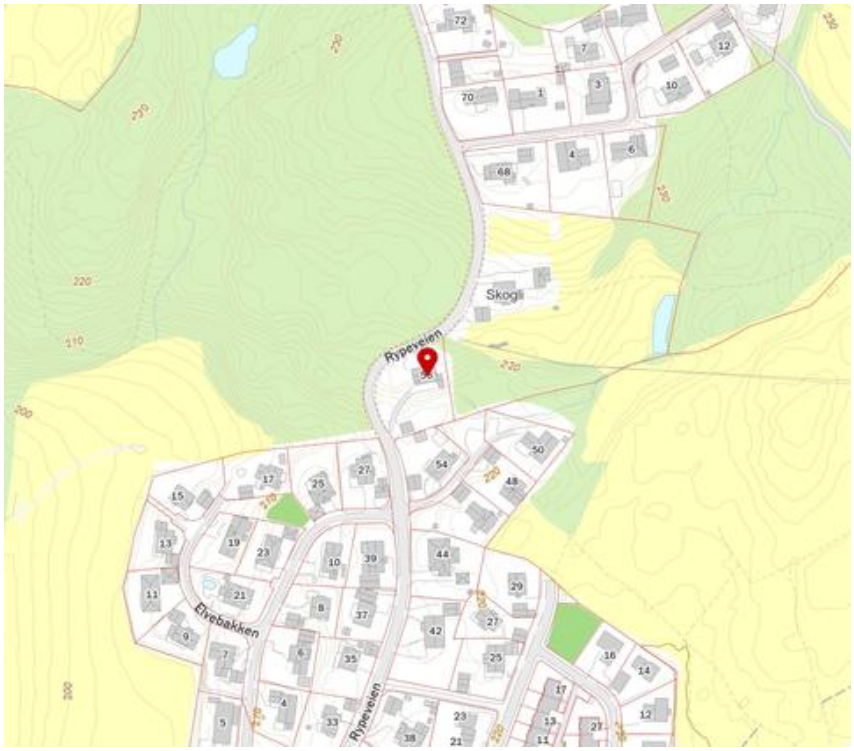
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 93/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100



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
10-0100/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rypeveien 56, 3420 LIERSKOGEN
Gnr 157, bnr 11 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selger
Jckeiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
11 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
75 000,- (Dokumentavgift (2,5% av tomteverdi kr 3 000 000,-))
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
76 090,- (Omkostninger totalt)
---
11 566 090,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Avgiftsgrunnlag for dokumentavgift er kr. 3.000.000,-.

Om boligen

Byggeår
2026

Antall soverom
4 (mulighet for 5)

Arealer
BRA-i: 202 kvm
Totalt BRA: 202 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 102.5 kvm. Gang, stue, 3 soverom, 2 bad, vaskerom.
Total BRA: 102.5 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré/hall, stue/kjøkken, soverom, bad. Mulighet for ekstra soverom i del av stue.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 37.2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppgitt av arkitekt. Avvik kan forekomme ved fysisk oppmåling.

Solforhold
Boligen ligger sydvent og har gode solforhold, fra ca kl 09 til 21 sommerstid.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, stue/kjøkken, bad, soverom. Mulighet for ekstra soverom i del av stue.
2. etasje: Gang, 3 soverom, vaskerom, 2 bad og stue. Del av underetasje kan etableres som utleiedel.

Standard
Innvendig:

Gulv
Laminat Seaside Oak (1-stav). Legges iht leverandørens anbefaling.
60x60 cm flis i lys grå farge i entré
30x30 cm flis i lys grå farge med sokkelflis i vaskerom

Vegger
Glatte gipsvegger malt i fargen Washed Linen (NCS 2393-Y14R).
Tak og vegger leveres sparklet og malt i henhold til malerklasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggevirkninger vil være synlige. Det leveres listefritt mellom tak og vegg, samt rundt takvinduer. Listefrie løsninger i overganger mellom ulike flater, som for eksempel mellom vegg og himling eller rundt åpninger, kan medføre synlige riss eller sprekker. Listverk i overgang tak/vegg kan leveres på forespørsel. Standard innervegger leveres med isolasjon. Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i
leveranse. Gulv- og karmlist, samt utforing leveres i klassisk hvite (NCS S0500-N).

Dører
Innvendige dører leveres i slett kompakt, klassisk hvit med terskel i hvitlasert eik. Døren leveres med låskasse og vrider i matt krom.
Ytterdør leveres i fargen Antrasitt (NCS 7500-N) med sort vrider. Hoveddøren har felter med klart glass.

Trapp
Trapp leveres i fargen klassisk hvit med stusstrinn.

Bad 1
Gulvflis 60x60 lysgrå
Veggflis 30x60 lysgrå
Gulvflis i dusjsone 5x5 cm, lys grå
Badet inneholder servantskap med tilhørende speil, dusjhjørne med rainshower og vegghengt toalett.

Bad 2
Gulvflis 60x60 lysgrå
Veggflis 30x60 lysgrå
Gulvflis i dusjsone 5x5 cm, lys grå
Badet inneholder servantskap med tilhørende speil, dusjhjørne med rainshower, badekar og vegghengt toalett.

Bad 3
Gulvflis 60x60 lysgrå
Veggflis 30x60 lysgrå
Gulvflis i dusjsone 5x5 cm, lys grå
Badet inneholder servantskap med tilhørende speil, dusjhjørne med rainshower og vegghengt toalett.

Kjøkken
Innholdsrikt og stilrent kjøkken fra Drømmekjøkkenet/Ballingslöv av typen Bistro.
Hvitlaminerte fronter og skrog.
Laminert benkeplate fra Drømmekjøkkenet.
Integrerte hvitevarer fra Siemens (induksjonstopp 60 cm, innbyggingsovn, kombiskap, oppvaskmaskin).
Vask leveres fra Franke. Ventilasjon fra Røroshetta.

Utvendig:

Kledning
Kledning leveres med liggende dobbelfals, fabrikkmalt med hvit grunning og ett strøk. Toppstrøk må påregnes innen påfølgende sommer. Boligen males i Dempet sort eller tilsvarende.
Materialene er behandlet på 3 sider. Etterbehandling av baksiden på forkantbord, vindskibord, og synlige kuttflater er ikke en del av leveransen.
Impregnerte materialer leveres umalt, eks. rekkverk og søyler, det samme gjelder synlige konstruksjonsmaterialer.

Det leveres en utekran med kaldt vann. Rekkverk på terrasse leveres med spiler av treverk.

Tak
Leveres med grå papptekking.

Vindu
3-lags energiglass m/alubekledning.
Innvendig leveres de i fargen klassisk hvit, utvendig leveres de sorte med sorte vannbrettbeslag.

Teknisk:
Boligen har tilvalg med Lyspakke 2 og Varmepakke 2.
Det vil si at det er varmekabler i hele underetasjen, samt oppgradert med varmefolie i stue/kjøkken. Badene og vaskerom, samt entré i hovedetasje, leveres med varmekabler.
Lyspakke 2 gir ekstra downlights i stue/kjøkken i hovedetasje, samt er det downlights i entré og bad. I underetasje leveres det med downlights i alle bad, stue, og gang.
Utvendig er det oppgradert med 7 stk utelamper, samt stikk for terrassevarmer på egen kurs.
Boligen er oppgradert med komplett opplegg for el-billader. Selve boksen må kjøpes og installeres selv.
Boligen leveres med smarthusløsning (Kardia) som gir appstyrt kontroll over hjemmets tekniske enheter.
Boligen har balansert ventilasjon.
Teknisk enhet plasseres på vaskerom/teknisk rom.

Parkering
Tomten blir opparbeidet med gårdsplass med 3 parkeringsplasser (en i carport og to på gårdsplass).

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen leveres med følgende oppvarming:
- Varmekabler
- Varmefolie
- Peis montert i stue i hovedetasje

Se mer informasjon under standard.

Informasjon om strømforbruk

Historiske kostnader finnes ikke, da boligen er under oppføring.

Økonomi

Kommunale avgifter
Det må påregnes kostnader for vann, avløp og renovasjon. Historiske kostnader finnes ikke, da boligen er under oppføring. Kostnaden vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter
Kjøper må regne med utgifter til årlig bygningsforsikring, TV/internett og strøm. Da boligen ikke er ferdigstilt, har man ikke informasjon om disse beløpenes størrelse. Kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt kommer i tillegg.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen leveres med Datapakke 1 som inkluderer tomrørsanlegg til nettverkspunkter i alle soverom og oppholdsrom i boligen iht. NEK700:2020 og ekstra stikkontakter ved alle nettverksuttak iht. NEK400:2022.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 911 kvm (Eiertomt)
Tomten blir utskilt fra bnr 11 og vil få sin egen matrikkel.
Rypeveien 56 er ikke endelig adresse.
Antatt størrelse på tomten blir ca 911 bruttoareal, men vil bli endelig oppmålt ved igangsetting. Endringer kan forekomme.

Tomten blir opparbeidet med gårdsplass med 3 parkeringsplasser (en i carport og to på gårdsplass), samt øvrig tomt med mulighet for å anlegge hage, gangstier, platting etc.

Tomten blir levert med gruset gårdsplass (topplag 020) og øvrig tomt/hage maskinplaneres klart for gress/ferdigplen. Tilsåing av gress/beplantning og eventuelt hekk/gjerde må besørges av kjøperne.

Radonmåling
Boligen er bygget iht TEK17 sine krav til radonforebygging.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Rypeveien ligger stille og barnevennlig til i et meget populært område. Her bor man stille og fint til i et veletablert boligområde, samtidig som man har en praktisk beliggenhet til påkjøringen til E-18 med gode pendlermuligeter. Kombinasjonen med naturskjønne omgivelser sammen med ca 10 minutters kjøring til Asker, 15 minutter til Drammen og 30 minutter til Oslo gir mange muligheter.
Gang/- og sykkelavstand til bussholdeplass med lokalbusser til Asker, Tranby og Drammen. Nærmeste togstasjon er Asker.

Lierskogen har blitt et meget attraktivt boligområde, kjent for gode oppvekstsvilkår og tilbud i nærmiljøet. Få minutters gange til barnehage på feltet, samt nærhet til skole.
Ved innkjøringen til Rypeveien ligger det et fint nærsentrum med serveringstilbud hos populære La Trattoria, KIWI, Circle K, helsetilbud og et skole- og idrettstilbud. Det er også et samfunnshus som kan leies for større selskap og arrangementer. Ved Heia skole ligger både Heiahallen som er en flerbrukshall med bla håndballbane, basketbane, lekeplass, barnehager mm. Liertoppen kjøpesenter ligger også få minutter unna med bil. Her har man en god butikkmiks og kan tilby gratis parkering og shopping i 80 forskjellige butikker. Her er blant annet apotek, postkontor, kles- og interiørbutikker, vinmonopol m.m. Bauhaus ligger også like ved.

Både Asker og Drammen er gode alternativer for de større handlingene. Asker sentrum ligger ca 7 minutter unna med bil. Her finner man alt man trenger av handels- og servicetilbud, både i handlegatene med ulike nisjebutikker mm, samt Trekanten kjøpesenter. Trekanten senter har mange varierte butikker å velge mellom. For de kulturinteresserte kan Asker kulturhus samt Baracoa bar tilby konserter med flere kjente artister. I Asker kulturhus er det også bibliotek, kino, teatersal og galleriutstilling.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til bussforbindelse mot Asker, Drammen og Oslo. Fra Gamle Drammensvei går det ulike bussruter, samt fra Drammensveien går det også ekspressbuss. Ved påkjøringen til E-18 er det også pendlerparkering. Det er enkel adkomst til Asker, Bærum, Oslo og Drammen via påkjøring E-18.

Skoler og barnehager
Boligen ligger barnevennlig til med kort vei til et lite "sentrum" med barneskole, barnehage, idrettshall, fotballbane, samfunnshus osv. Det er flere barnehager i området.
Skolekrets Lierskogen er Heia Barneskole.
Lierskogen sogner til ungdomsskole på Tranby skole. For mer informasjon se Lier Kommunes hjemmeside.
Lier har to videregående skoler (St. Halvard videregående skole og Lier Videregående skole) med mange ulike studieretninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger skal fremskaffe ferdigattest. Boligen kan likevel overtas av kjøper dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale kjøpesummen eller overta boligen før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler at kjøper holder tilbake deler av kjøpesummen, tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen/fremskaffe ferdigattest. Av den midlertidige brukstillatelsen skal det fremgå hvilke arbeider som gjenstår før ferdigattest kan utstedes. Selger er forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen utløper.

Overtagelse kan ikke gjennomføres dersom midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ikke foreligger. Blir overtakelsen forsinket som følge av manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan kjøper ha rett til dagmulkt. Overtakelse uten at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse frarådes, da det ikke er lov å ta boligen i bruk. Velger kjøper likevel å overta boligen, mister kjøper muligheten til å kreve dagmulkt.

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 boligformål under reguleringsplanen for Lierskogen sentrum, datert 20.06.1983.
Denne reguleringsplanen legger blant annet føringer for BYA som er mindre enn dagens løsning.
I tillatelse til tiltaket, datert 28.04.2026, er disse forholdene gitt dispensasjon for.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3312/157/11:
22.08.1975 - Dokumentnr: 404548 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett og / eller disposisjonsrett.
Rettighetshaver: Lier kommune
Areal av eiendommen

20.10.2025 - Dokumentnr: 1259321 - Jordskifte
Sak: 24-098045RFA-JVVI/JDRA Tomter Rypeveien
Grensefastsetting
Gjelder denne registerenheten med flere

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 byggrengjort stand, noe som vil si en enklere standard.

GARANTI:
Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Dersom selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er oppfylt eller bortfalt. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Tilvalg og endringer som bestilles etter at avtalen er inngått medfører ikke at størrelsen på garantien endres.

Kjøper er ikke forpliktet å betale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova §12. Dersom det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, skal selger i tillegg stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

TILVALG OG ENDRINGER:
Kjøper vil få tilgang til ABChus sin tilvalgsbutikk for oppgraderinger. Besøk gjerne tilvalgsbutikken på https://abchus.no/tilvalgsbutikken/ for å se mulige tilvalg/endringer.
Kjøper kan kreve at selger utfører endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen, jf. bustadoppføringslova § 9.

Kjøper kan likevel ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller mer.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene. I avtalen skal det fremgå hva som er avtalt om prisjustering og eventuell fristforlengelse som følge av endrings- eller tilleggsarbeidene.

Selger kan kreve vederlag for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.m i forbindelse med endrings- og tilleggsarbeider.

AVBESTILLING:
Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Selger kan kreve erstatning for økonomisk tap så langt kjøper rimelig kunne regne med som en følge av avbestillingen.

AREALBEREGNINGER:
Oppgitt areal er hentet fra arkitekttegninger, datert . Arealene må anses som et estimat, da boligen ikke er ferdigstilt. Det tas forbehold om mindre avvik.

Forklaring av arealbegrep:
BRA (bruksareal): Boligens samlede areal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger).

BRA består av:
- BRA-i: Boligens interne bruksareal innenfor omsluttende vegger (yttervegger/skillevegger), inkludert innvendige vegger, boder, sjakter etc.
- BRA-e: Ekstern bruksareal, for eksempel bod som ikke er direkte tilknyttet boligen (innvendig adkomst).
- BRA-b: Areal av innglasset balkong.
- TBA: Areal av terrasse og balkonger som er tilknyttet boenheten.

Arealet som er oppgitt på det enkelte rom på tegningene, er netto gulvareal uten omsluttende vegger. Sum av oppgitt areal på hvert enkelt rom utgjør derfor ikke bruksarealet for boligen.

INFORMASJON OM KJØP AV NYBYGG:
Alle perspektiver, tegninger, illustrasjoner og møblerte planskisser i salgsoppgaven er illustrasjoner og kan inneholde detaljer som eksempelvis innredning, møbler og beplantning som ikke inngår i selgers leveranse. Kjøper kan ikke bygge rettslige krav på bakgrunn av disse. Det kan forekomme avvik mellom materiell i salgsoppgaven og leveransebeskrivelse – i slike tilfeller er det leveransebeskrivelsen som gjelder.

Plantegningene i prospektet må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik fra endelige bygg kan forekomme.

Boligene selges på prosjekteringsstadiet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger som er nødvendige i forbindelse med detaljprosjektering uten forutgående varsel, så lenge dette ikke reduserer boligens kvaliteter.

Kjøper aksepterer slike endringer uten krav om prisavslag. Dersom det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter, nedforinger/innkassing og innvendige rørføringer, tekniske installasjoner (VVS, ventilasjon, elektro) ikke nødvendigvis er tegnet inn på plantegninger og illustrasjoner. Installasjoner på bad og kjøkken kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Ovennevnte gir ikke kjøper grunnlag for prisavslag.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. I nye bygg vil det oppstå sprekker (svinnriss) ved skjøter og sammenføyinger. Det påpekes spesielt at oppsprekking mellom tak- og veggflater samt dør- og vindusbelistning er normalt.

Med dagens krav til tetthet i boliger og i kombinasjon med miljøvennlige malingsprodukter, kan det oppstå «heksesot» (kjemisk sverting) i boligen. Det er derfor viktig med god ventilering og forsiktighet med bruk av gass og levende lys.

Det må påregnes at parkettgulv kan gi fra seg lyd/ knirk i løpet av en sesong. Parkett er et «levende» materiale, og det er forutsatt at gulvet skal utvide seg om sommeren og krympe om vinteren.
Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Det finnes i dag effektiv skadedyrbekjempelse mot disse.

Ovennevnte forhold utgjør ingen mangel med mindre det kan påvises monterings- og/eller produktfeil eller avvik fra normal håndverksmessig kvalitet.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON:
Transport av kontraktsposisjon forutsetter samtykke fra selger. Selger står fritt til å nekte å gi slikt samtykke.

Dersom samtykke gis vil ny kjøper tre inn i alle de avtaler som er inngått, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger.

Ved transport av kontraktsposisjon påløper et gebyr på kr 50.000,- til selger og kr 50.000 til eiendomsmegler.

Dersom kjøper ikke har solgt kontraktsposisjonen innen overtakelse plikter kjøper å overta boligen og få den overskjøtet til seg.

Overtagelse
Forventet ferdigstillelse er i løpet av 1. kvartal 2027, forutsatt byggestart 2. kvartal 2026. Dette tidspunktet er foreløpig, ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Sentrale lover
Avtaler mellom forbruker og entreprenør om kjøp av ny bolig under oppføring reguleres av bustadoppføringslova. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garanti for oppfylling av avtalen etter bustadoppføringslova § 12.

Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Dersom kjøper ikke er forbruker, eller boligen er ferdigstilt på avtaletidspunktet, vil avtalen reguleres av avhendingslova, og rettigheter som følger av bustadoppføringslova vil ikke gjelde, selv om de er beskrevet i salgsoppgaven.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger, må hjemmel til eiendommen være overført kjøper eller selger har stilt forskuddsgaranti for hele kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 47.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst, eventuelt selger dersom det er stilt forskuddsgaranti. Renter av omkostninger som er innbetalt tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Dersom selger har tatt forbehold som gir utsatt garantiplikt, blir kjøpers betalingsplikt og selgers plikt til å stille garantier, utsatt inntil forbeholdene er opphevet.

Viktig informasjon om budgivning
Boligene selges i utgangspunktet til fastpris. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

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 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.

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

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.
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 vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 91 920,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Nordvik Ekstra Large kr. 18 500,-
Oppgjørshonorar prosjekt kr. 8 500,-
Salgsoppgave 10 stk kr. 2 100,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Utlegg Hjem.no-annonse kr. 1 699,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg Finn-annonse pr mnd. kr. 3 000,-
Utlegg foto - dronefoto med markering av grense kr. 4 700,-
Utlegg Hjem.no-annonse pr mnd kr. 1 699,-
Utlegg plakat til tomt HG Media kr. 886,-

Samlet skal selger betale kr. 171 604,- 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
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 22. mai 2026

Ansvarlig megler
Simen Eknes Slotsvig, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

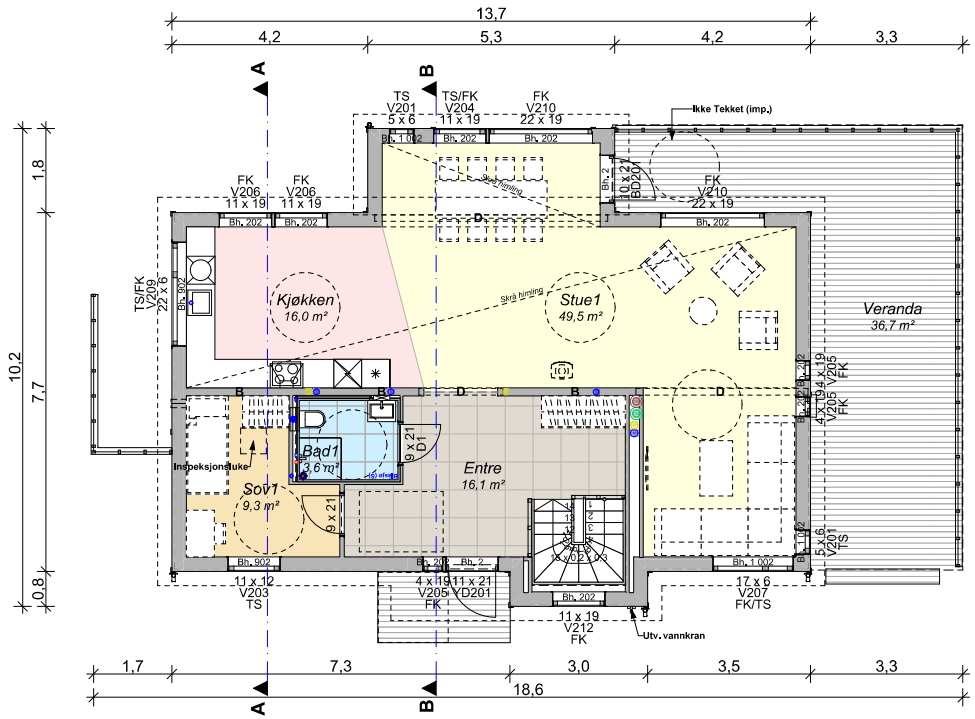
Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- 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.

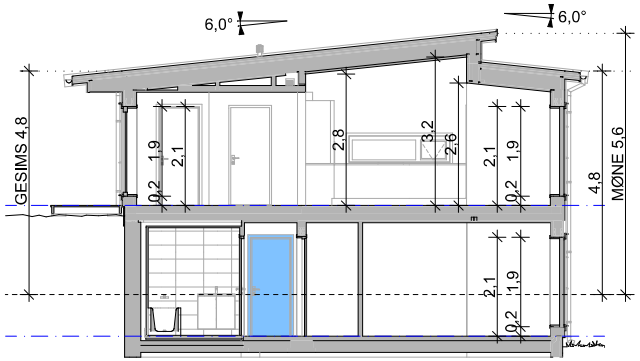
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8001-981 - 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - PLN - Rev.G - 27.01.2026.pln**



Hovedetasje



B

BRA (Bruksareal)	
Hovedetasje	*102,5*
Underetasje	*98,9*
	201,4 m²
BRA (Overbygget)	
Underetasje	*30,4*
	30,4 m²
BTA (Bruttoareal)	
Hovedetasje	*117,2*
Underetasje	*116,1*
	233,3 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Underetasje	*149,9*
	149,9 m²
Grunnflate	
Underetasje	*114,8*
	114,8 m²

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

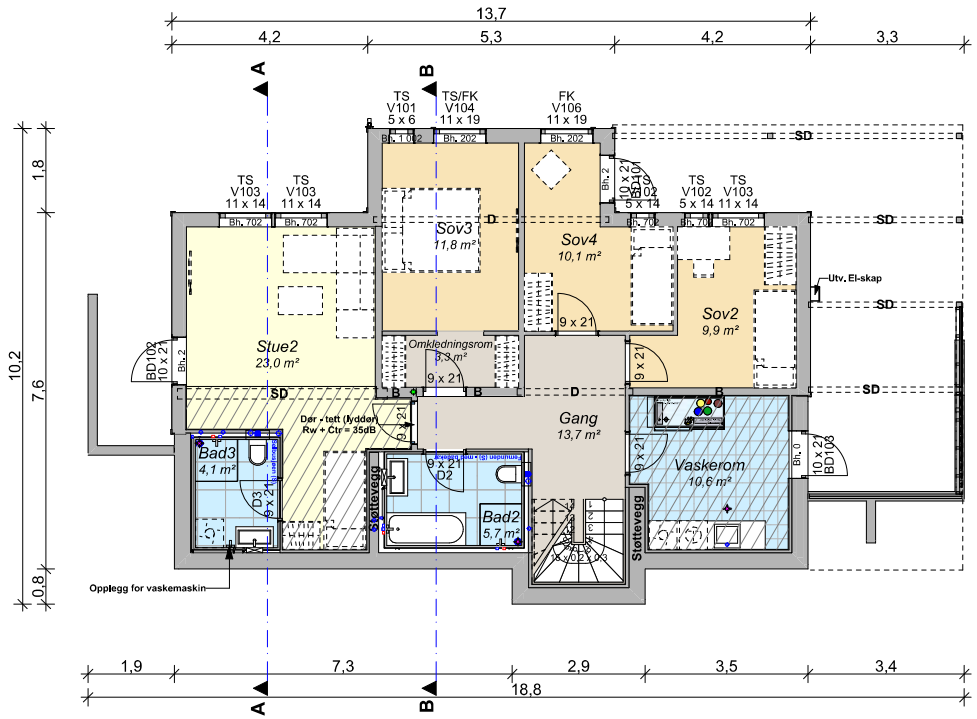
Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda
Flis
Ventilasjonskasse / nedsenket himling
Støydempende
Gass- og røyktett
Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjennomføringer
Brannprosjekteringslinje
Ikke ABChus levering

TEGNINGSNAVN Hovedetasje, Snitt B AR HUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	PUBLISERING TID 02.02.2026 - 09.27 SKALA 1:100 / FORMAT A3 / TEGN.-NR. 2	TILTAKSHAVER JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen BYGGEPLASS Eypeveien 56, 3420 Lierskogen	KOMMUNE Lier Gnr./Bnr. 157/11	Moh. +216,23 m	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN 1030454 BESKRIVELSE Aurora Skrå	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	NS	02.02.2026
							F	Kontraktstegning	BS	NS	14.01.2026
							REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8001-981 - 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - PLN - Rev.G - 27.01.2026.pln**





Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *Sikringsskap*
VANN - *Vannskap*

- *Sluk*
- *Avløpsrør*

Målsetting viser boligens hovedmål til ytterkant kledning

Veranda

Flis

Ventilasjonskasse / nedsenket himling

Støydempende

Gass- og røyktett

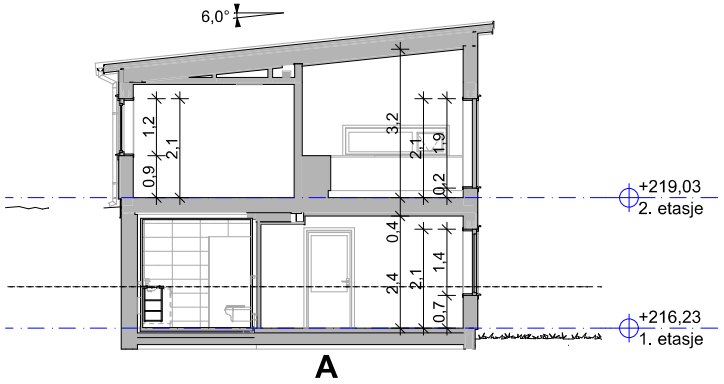
Brannkrav. Vegger må ikke brytes med rørgjennomføringer

Brannprosjekteringslinje

Ikke ABChus levering

Underetasje

BRA (Bruksareal)	
Hovedetasje	*102,5*
Underetasje	*98,9*
	201,4 m²
BRA (Overbygget)	
Underetasje	*30,4*
	30,4 m²
BTA (Bruttoareal)	
Hovedetasje	*117,2*
Underetasje	*116,1*
	233,3 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Underetasje	*149,9*
	149,9 m²
Grunnflate	
Underetasje	*114,8*
	114,8 m²



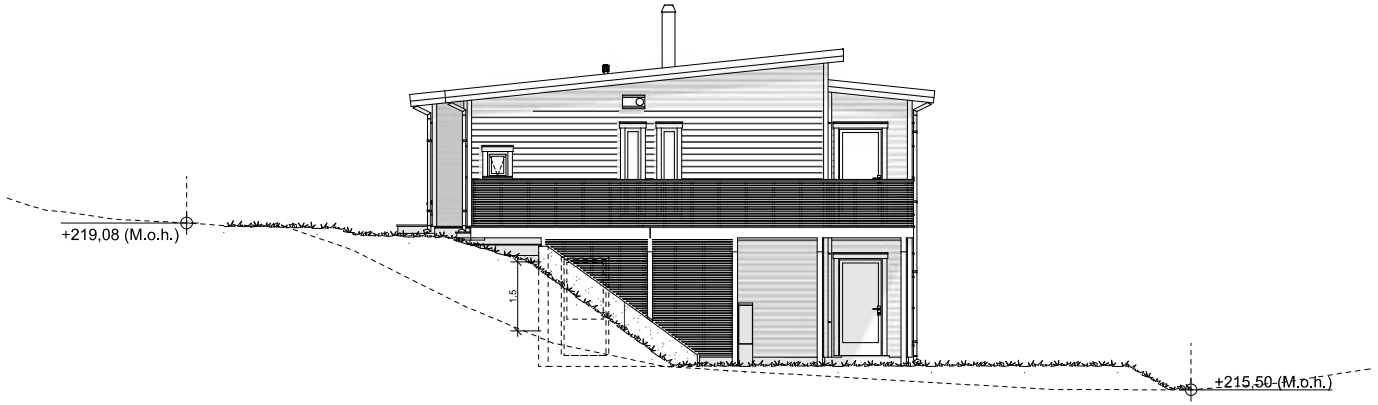
TEGNINGSNAVN: Underetasje, Snitt A	PUBLISERING TID: 02.02.2026 - 09.27	TILTAKSHAVER: JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen	KOMMUNE: Lier	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 1030454	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	NS	02.02.2026
AR HUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:100 FORMAT: A3 TEGN.-NR.: 3	BYGGEPLASS: Eypeveien 56, 3420 Lierskogen	Gnr./Bnr.: 157/11 Moh.: +216,23 m	BESKRIVELSE: Aurora Skrå		F	Kontraktstegning	BS	NS	14.01.2026
						REV	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8001-981 - 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - PLN - Rev.G - 27.01.2026.pln**



(1) Fasade Sør



(2) Fasade Vest

Eksisterende terreng

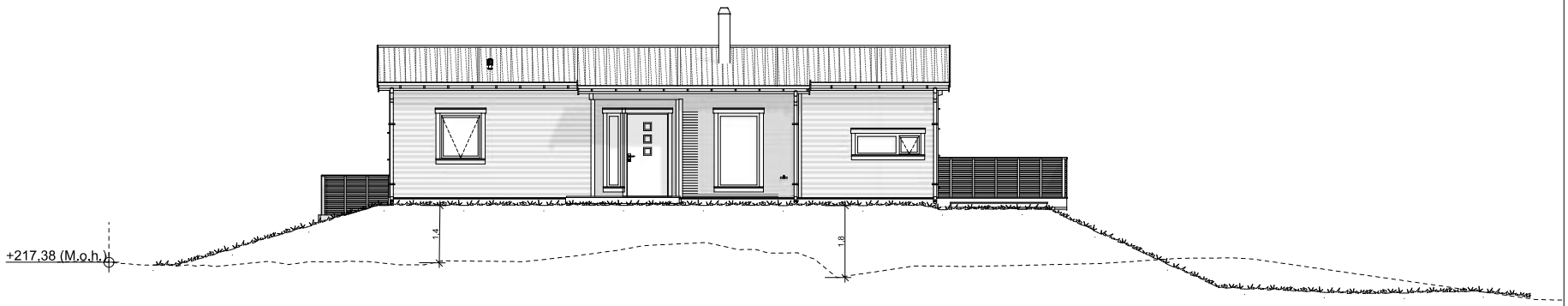
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

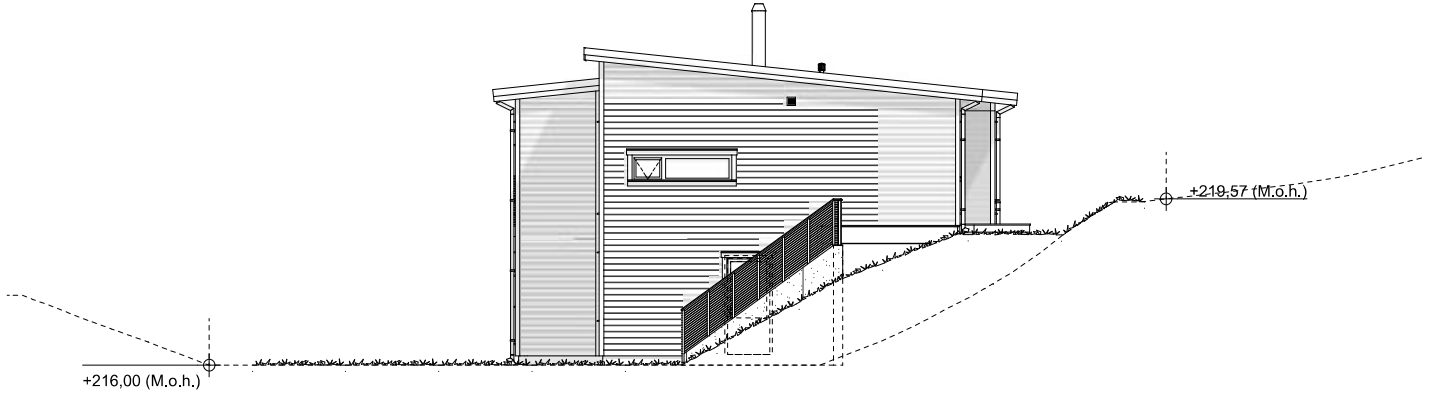
TEGNINGSNAVN: Fasade 1 og 2	PUBLISERING TID: 02.02.2026 - 09.27	TILTAKSHAVER: JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen	KOMMUNE: Lier	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 1030454	abchus	G Byggemeldingstegninger BS NS 02.02.2026
AR HUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:100 FORMAT: A3 TEGN.-NR.: 4	BYGGEPLASS: Eypeveien 56, 3420 Lierskogen	Gnr./Bnr.: 157/11 Moh.: +216,23 m	BESKRIVELSE: Aurora Skrå		F Kontraktstegning BS NS 14.01.2026
						REV BESKRIVELSE SIGN. TAG DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

Fil Navn: **8001-981 - 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - PLN - Rev.G - 27.01.2026.pln**



(3) Fasade Nord



(4) Fasade Øst

---------- Eksisterende terreng

Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

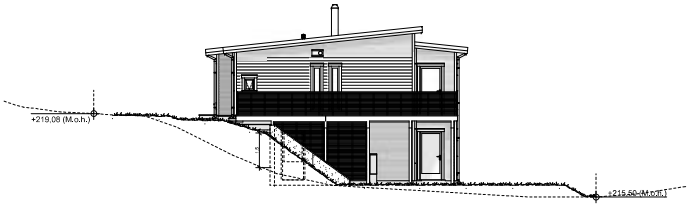
TEGNINGSNAVN: Fasade 3 og 4	PUBLISERING TID: 02.02.2026 - 09.27	TILTAKSHAVER: JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen	KOMMUNE: Lier	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 1030454	G	Byggemeldingstegninger	BS	NS	02.02.2026
AR HUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:100 / FORMAT: A3 / TEGN.-NR.: 5	BYGGEPLASS: Eypeveien 56, 3420 Lierskogen	Gnr./Bnr.: 157/11 / m.o.h.: +216,23 m	BESKRIVELSE: Aurora Skrå	F	Kontraktstegning	BS	NS	14.01.2026
					REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

Disse tegningene er ABChus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

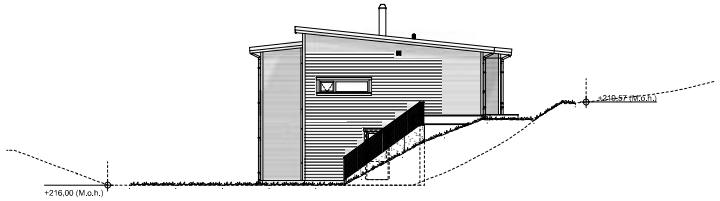
Fil Navn: **8001-981 - 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - PLN - Rev.G - 27.01.2026.pln**



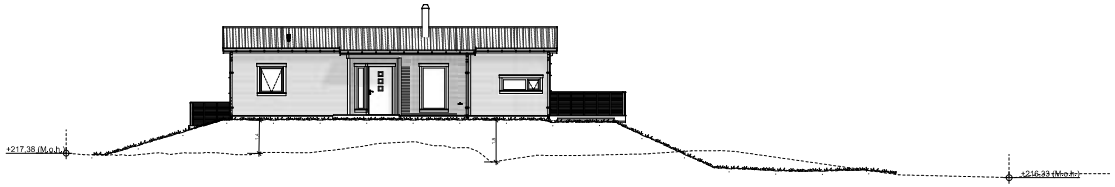
(1) Fasade Sør



(2) Fasade Vest

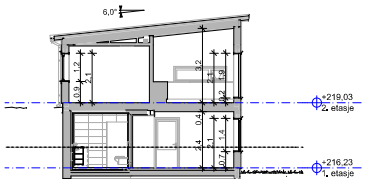


(4) Fasade Øst

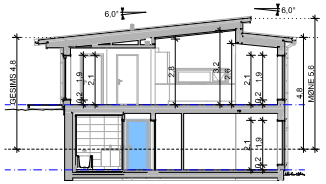


(3) Fasade Nord

BRA (Bruksareal)	
Hovedetasje	*102,5*
Underetasje	*98,9*
	201,4 m²
BRA (Overbygget)	
Underetasje	*30,4*
	30,4 m²
BTA (Bruttoareal)	
Hovedetasje	*117,2*
Underetasje	*116,1*
	233,3 m²
BYA (Bebygd Areal)	
Underetasje	*149,9*
	149,9 m²
Grunnflate	
Underetasje	*114,8*
	114,8 m²



A



B

---------- Eksisterende terreng

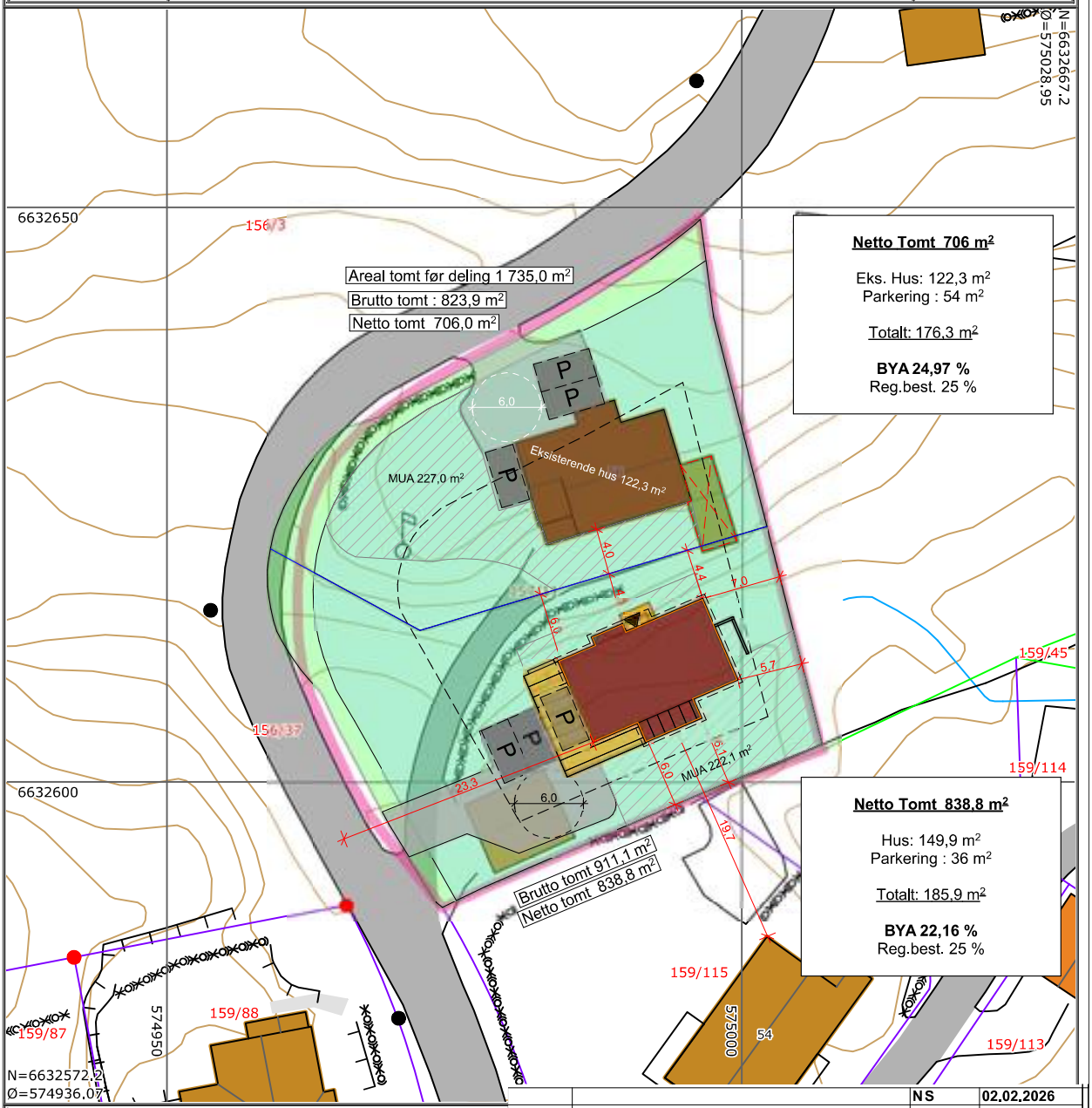
Nytt terreng

Rekkverk / gjerder på murer, støttemurer og skjæringer er ikke enn del av ABChus sin leveranse

TEGNINGSNAVN: Alle Fasader og Snitt	PUBLISERING TID: 02.02.2026 - 09.28	TILTAKSHAVER: JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen	KOMMUNE: Lier	PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 1030454	abchus	G	Byggemeldingstegninger	BS	NS	02.02.2026
AR HUS MODELL NAVN (Type) - VERSJON - PROSJEKTDEL - REVISJON - DATO: 2024 Aurora Skrå (R) - v1.0 - ARK - Rev.A - 01.12.2024	SKALA: 1:200 / FORMAT: A3 / TEGN.-NR.: 6	BYGGEPLASS: Eypeveien 56, 3420 Lierskogen	Gnr./Bnr.: 157/11 / Moh.: +216,23 m	BESKRIVELSE: Aurora Skrå		F	Kontraktstegning	BS	NS	14.01.2026
						REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	TAG	DATO

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:				
LIER KOMMUNE	Dato: 9/9-2025 Sign:			Målestokk 1:500



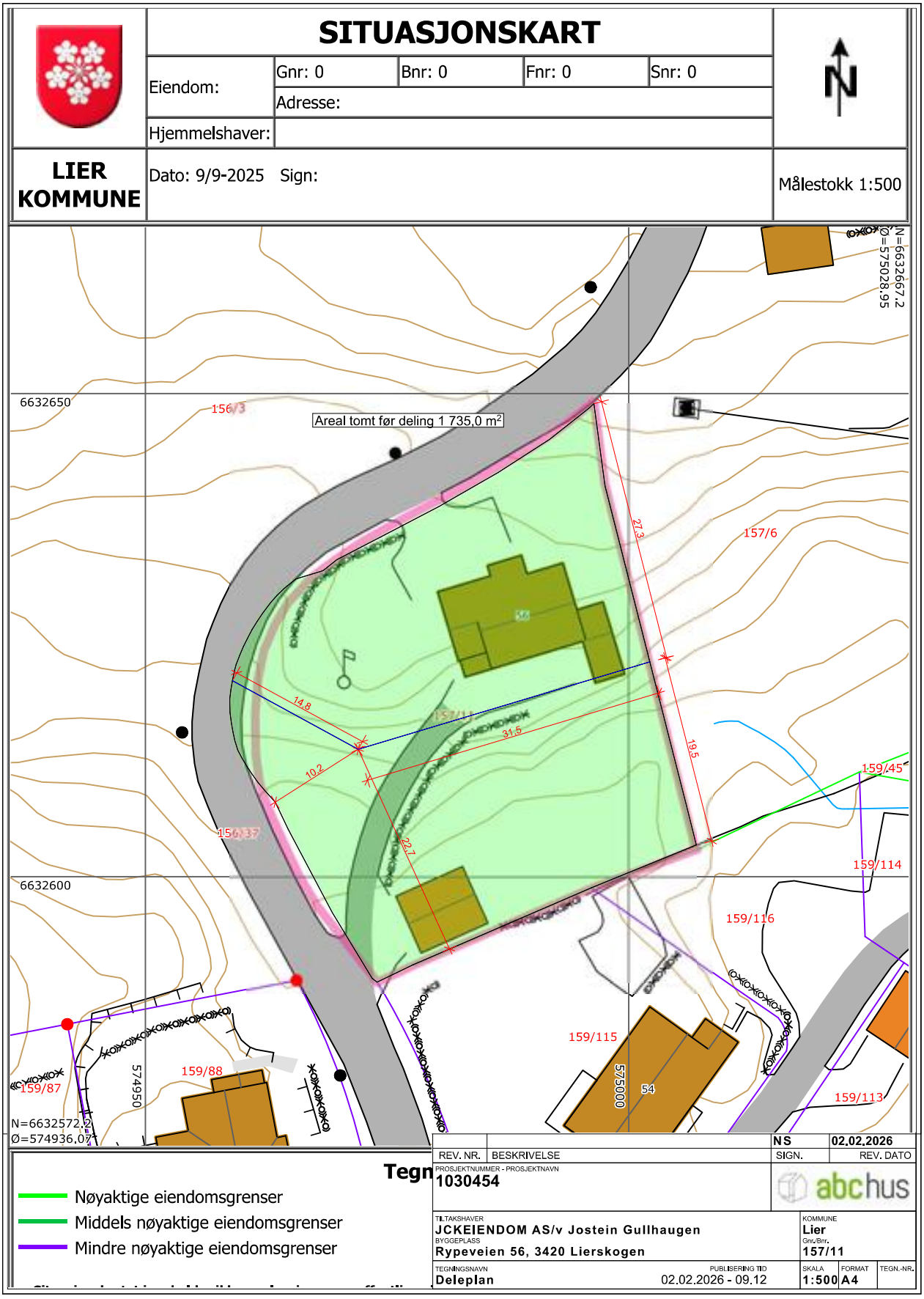
REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		NS	02.02.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 1030454

abchus

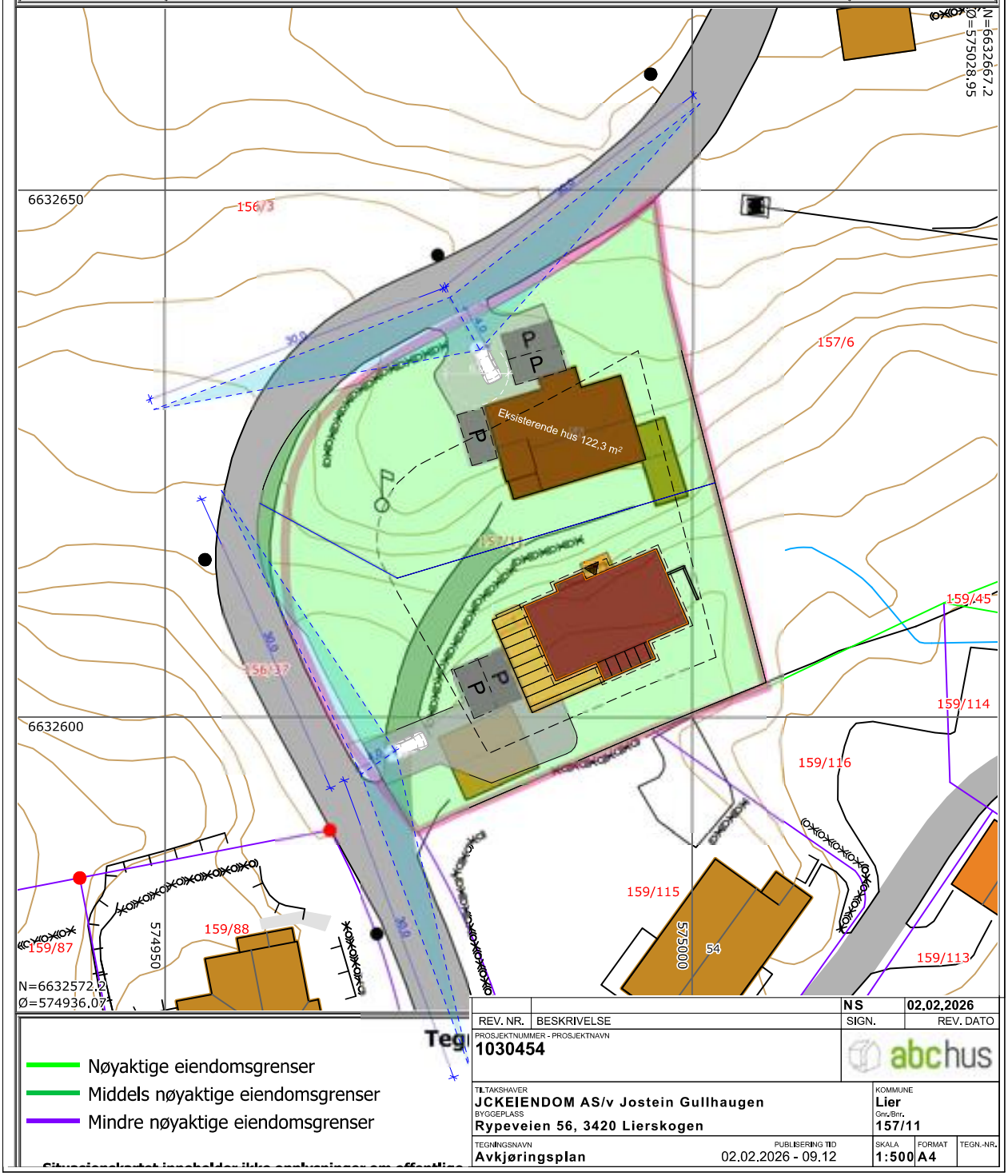
TILTAKSHAVER: JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen
BYGGEPLASS: Rypeveien 56, 3420 Lierskogen
KOMMUNE: Lier
Gnr./Bnr.: 157/11

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
Situasjonsplan	02.02.2026 - 09.12	1:500	A4	


SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 0
Bnr: 0
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse:
Hjemmelshaver:
LIER KOMMUNE
Dato: 9/9-2025 Sign:
Målestokk 1:500
N=6632667.2
Ø=575028.95
6632650
156/3
Areal tomt før deling 1 735,0 m²
157/6
27.3
14.8
31.5
19.5
10.2
22.7
159/45
159/114
159/116
6632600
159/115
159/88
159/87
574950
575000
54
159/113
N=6632572.2
Ø=574936.07
Nøyaktige eiendomsgrenser
Middels nøyaktige eiendomsgrenser
Mindre nøyaktige eiendomsgrenser
REV. NR.
BESKRIVELSE
NS
02.02.2026
SIGN.
REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1030454
abchus
TILTAKSHAVER
JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen
BYGGEPLASS
Rypeveien 56, 3420 Lierskogen
KOMMUNE
Lier
Gnr./Bnr.
157/11
TEGNINGSNAVN
Deleplan
PUBLISERING TID
02.02.2026 - 09.12
SKALA
1:500
FORMAT
A4
TEGN.-NR.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:				
LIER KOMMUNE	Dato: 9/9-2025 Sign:			Målestokk 1:500



REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		NS	02.02.2026

PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN
1030454

abchus

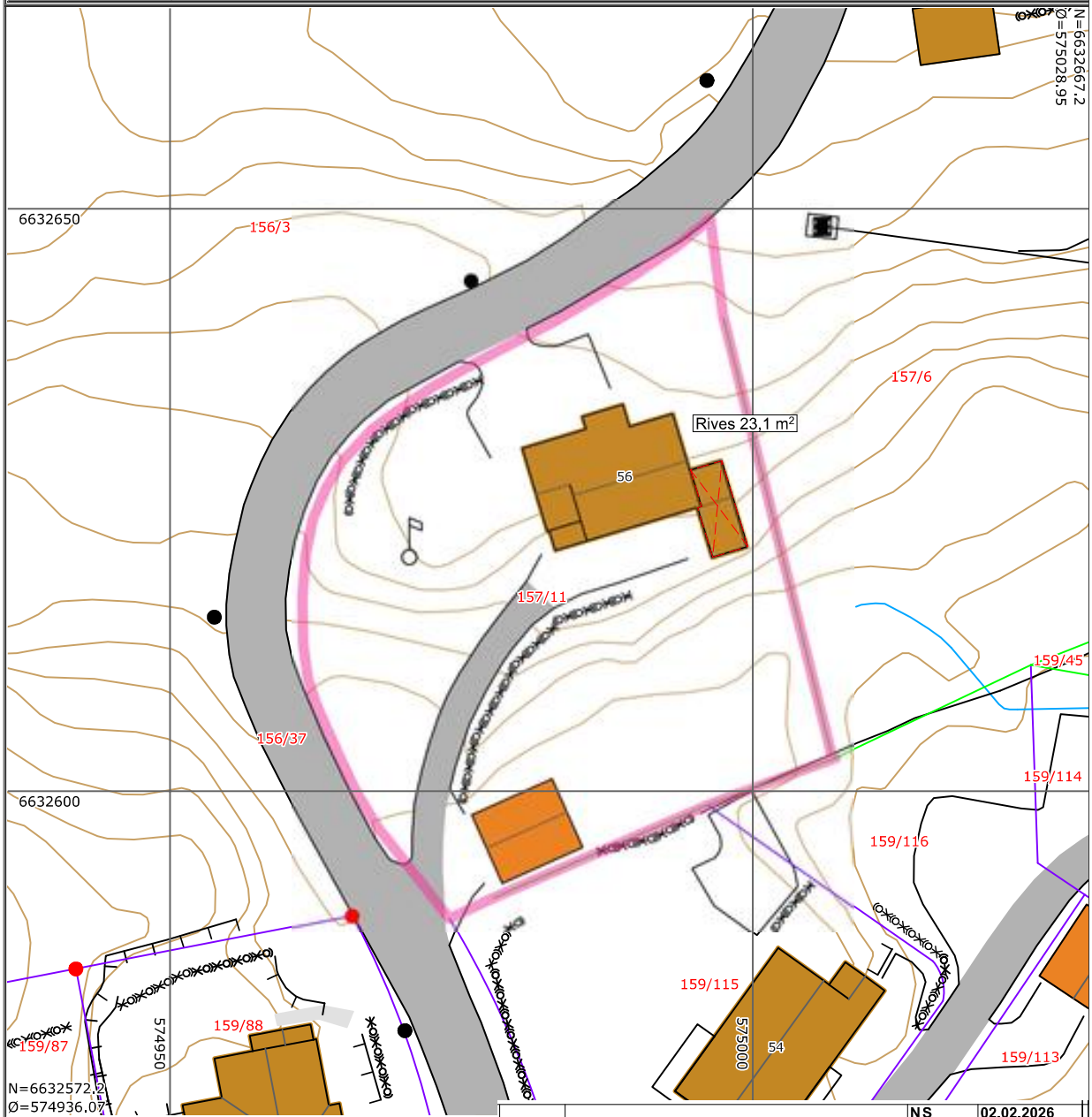
TILTAKSHAVER
JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen
BYGGEPLASS
Rypeveien 56, 3420 Lierskogen

KOMMUNE
Lier
Gnr./Bnr.
157/11

TEGNINGSNAVN	PUBLISERING TID	SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
Avkjøringsplan	02.02.2026 - 09.12	**1:500**	**A4**	

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hjemmelshaver:				
LIER KOMMUNE	Dato: 9/9-2025 Sign:			Målestokk 1:500



Nøyaktige eiendomsgrenser
Middels nøyaktige eiendomsgrenser
Mindre nøyaktige eiendomsgrenser

Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige

REV. NR.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
		NS	02.02.2026

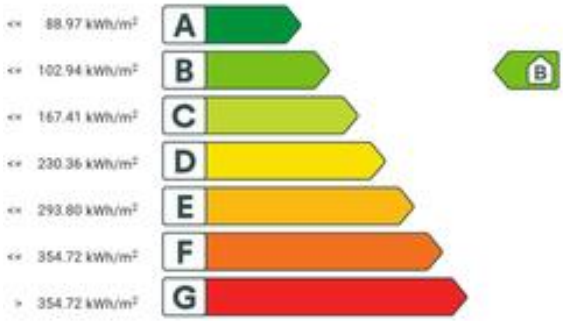
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN: 1030454

abchus

TILTAKSHAVER: JCKEIENDOM AS/v Jostein Gullhaugen
BYGGEPLASS: Rypeveien 56, 3420 Lierskogen
KOMMUNE: Lier
Gnr./Bnr.: 157/11

TEGNINGSNAVN: Riveplan
PUBLISERING TID: 02.02.2026 - 09.12
SKALA: 1:500
FORMAT: A4
TEGN.-NR.:

Energimerke



Beregnet klimakorrigert vektet levert energi: 99.76 kWh/m²

Energiflyt [kWh/m²]

Energipost	Netto (A)	Distr./Akk.	Brutto (B)	SPF	Tilført (C)
Romoppvarming	35,1	0	35,1	1	35,1
Ventilasjonsvarme	0,3	0	0,3	0,98	0,3
Varmtvann	25,1	5,8	30,9	1	30,9
Romkjøling	0	0	0	0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
Vifter	4,5	0	4,5	-	4,5
Pumper	0	0	0	-	0
Belysning	11,4	0	11,4	-	11,4
Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	-	17,5
Totalt	93,9	5,8	99,7	-	99,8

Årlig levert og eksportert energi

Energibærer	[kWh/m²]
Levert elektrisitet	99,8
Fossil olje	0
Fossil Gass	0
Fossilt fast brensel	0
Bio-olje	0
Bio-gass	0
Bio fastbrensel	0
Sum brensel	0
Fjernvarme	0
Fjernkjøling	0
Annen energivare	0
Totalt levert energi	99,8
Eksportert elektrisitet	0
Netto levert energi	99,8

Elektrisk energibudsjett

Elektrisitetsposter	[kWh]	[kWh/m²]
1 El-spesifikke energiposter	6 740	33,5
2 Tilført el. til oppvarmingsanlegg	7 120	35,4
3 Tilført el. til varmtvannssystemer	6 232	30,9
4 Tilført el. til kjølesystemer	0	0
5 Egenprodusert el. til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet, sum 1-5	20 092	99,8
6 Egenprodusert el. til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	20 092	99,8

Årlig klimakorrigert vektet levert energi

Energibærer	Klimakorr. [kWh/m²]	Vektningsfaktor	Vektet [kWh/m²]
Levert elektrisitet	99,8	1	99,8
Fossil olje	0	1	0
Fossil Gass	0	1	0
Fossilt fast brensel	0	1	0
Bio-olje	0	0,45	0
Bio-gass	0	0,45	0
Bio fastbrensel	0	0,45	0
Sum brensel	0	-	0
Fjernvarme	0	0,45	0
Fjernkjøling	0	0,45	0
Annen energivare	0	1	0
Totalt levert energi	99,8	-	99,8
Eksportert elektrisitet	0	0	0
Netto levert energi	99,8	-	99,8

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner.Leilighet 1.

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Odeta Vitkauskaite
Ansvarlig firma	UAB Econdo Production LT
Eksisterende bygning, byggeår	2 000
Styringssystem lys	Konstantlys

Dokumentasjon av inndata for bygningskropp

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	207	
Areal tak [m²]	103	
Areal gulv [m²]	99	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	45,9	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	201	
Oppvarmet luftvolum [m³]	538	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,17	
U-verdi tak [W/m²K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,09	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,87	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	22,8	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	27,9	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	1	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,5	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,23	

Dokumentasjon av inndata for ventilasjon, internlaster, oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	83	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	1,55	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Årlig energibehov belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig varmetilskudd belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig energibehov utstyr [kWh/m²]	17,54	
Årlig varmetilskudd utstyr [kWh/m²]	10,52	
Årlig energibehov varmtvann [kWh/m²]	25,09	
Årlig varmetilskudd varmtvann [kWh/m²]	0	
Årlig varmetilskudd personer [kWh/m²]	13,14	
Settpunkttemp. for romoppv. i driftstiden [°C]	22	
Settpunkttemp. for romoppv. utenfor driftstiden [°C]	22	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	80	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonsvarme [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmtvann (sirkulasjon) [kW/(l/s)]	0,2	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonskjøling [kW/(l/s)]	0	
Gjenvinningsprosent gråvann [%]:	0	
Besparelse hot-fill hvitevarer [%]:	0	

Dokumentasjon av inndata for distribusjonssystemer (oppvarming og kjøling)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
U-verdi distribusjonrør romoppvarming [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romoppvarming [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonsvarme [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonsvarme [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør varmtvann [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør varmtvann [m]:	60,42	
U-verdi distribusjonrør romkjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romkjøling [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonskjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonskjøling [m]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Årsvirkningsgrad (SPF) elekrisk oppvarming:	1	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov el. [%]:	100	
Årsvarmefaktor (SPF) varmepumpe:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov varmepumpe [%]:	0	
Årsvarmefaktor (SPF) solfanger:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov solfanger [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) forbrenningssystem:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov forbrenningssystem [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) varmeveksler fjernvarme:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov fjernvarme [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) annen energikilde:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov annen energikilde [%]:	0	
Kjølefaktor kjølemaskin:	0	
Energidekningsgrad kjølemaskin [%]:	0	
Virkningsgrad kjøleveksler fjernkjøling:	0	
Energidekningsgrad fjernkjøling [%]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for elektrisk energiproduksjon

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Gjennomsnittlig virkningsgrad solpaneler [%]:	0	
Installert effekt (STC) solpaneler [kW]:	0	
Energidekningsgrad elektrisitet solpaneler [%]:	0	
Energidekningsgrad elektrisitet vindkraft [%]:	0	

Dokumentasjon av primærenergifaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Primærenergifaktor elektrisitet	1	
Primærenergifaktor fossil olje	2,7	
Primærenergifaktor fossil gass	1,9	
Primærenergifaktor fast fossilt brensel	0,37	
Primærenergifaktor bio-olje	0,37	
Primærenergifaktor bio-gass	0,37	
Primærenergifaktor fast bio-brensel	0,37	
Primærenergifaktor fjernvarme	0,43	
Primærenergifaktor annen energikilde	1	
Primærenergifaktor fjernkjøling	0,37	
Primærenergifaktor eksportert elektrisitet	0	

Dokumentasjon av CO2-utslippsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
CO2-utslippsfaktor elektrisitet [g/kWh]	40	
CO2-utslippfaktor fossil olje [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fossil gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast fossilt brensel [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-olje [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast bio-brensel [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor fjernvarme [g/kWh]	0	
CO2-utslipp annen energikilde [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor fjernkjøling [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor eksportert elektrisitet [g/kWh]	65	

Dokumentasjon av energipris for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Energipris elektrisitet [kr/kWh]	0,8	
Energipris fossil olje [kr/kWh]	0	
Energipris fossil gass [kr/kWh]	0	
Energipris fast fossilt brensal [kr/kWh]	0	
Energipris bio-olje [kr/kWh]	0	
Energipris bio-gass [kr/kWh]	0	
Energipris fast bio-brensel [kr/kWh]	0	
Energipris fjernvarme [kr/kWh]	0	
Energipris annen energikilde [kr/kWh]	0	
Energipris fjernkjøling [kr/kWh]	0	
Energipris eksportert elektrisitet [kr/kWh]	1	

Dokumentasjon av politiske vektingsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Vektingsfaktor elektrisitet	1	
Vektingsfaktor fossil olje	2,7	
Vektingsfaktor fossil gass	1,9	
Vektingsfaktor fast fossil brensel	2,7	
Vektingsfaktor bio-olje	0,37	
Vektingsfaktor bio-gass	0,37	
Vektingsfaktor fast bio-brensel	0,37	
Vektingsfaktor fjernvarme	0,43	
Vektingsfaktor annen energikilde	1	
Vektingsfaktor fjernkjøling	0,37	
Vektingsfaktor eksportert elektrisitet	0	

Inndataverdier yttervegger

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/36mm bindingsverk, 250mm isolasjon	0,17	51,8
Leilighet 1/Øst - 198+48mm/36mm bindingsverk, 250mm isolasjon	0,17	36,5
Leilighet 1/Øst - Sundolitt (0mm oppfyling)/Egendefinert	0,17	3,8
Leilighet 1/Øst - Sundolitt (2mm oppfyling)/Egendefinert	0,15	4,4
Leilighet 1/Sør - 198+48mm/36mm bindingsverk, 250mm isolasjon	0,17	28,7
Leilighet 1/Sør - Sundolitt (2m oppfyling)/Egendefinert	0,15	32,4
Leilighet 1/Vest - 198+48mm/36mm bindingsverk, 250mm isolasjon	0,17	41,4
Leilighet 1/Vest - Sundolitt (0mm oppfyling)/Egendefinert	0,17	1,7
Leilighet 1/Vest - Sundolitt (2mm oppfyling)/Egendefinert	0,15	6,7
Sum/snitt	0,17	207,5

Inndataverdier vinduer

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V101/Standardvalg	0,86	0,3
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V102/Standardvalg	0,86	0,7
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V102/Standardvalg	0,86	0,7
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V103/Standardvalg	0,86	1,6
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V103/Standardvalg	0,86	1,6
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V103/Standardvalg	0,86	1,6
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V104/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V106/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V201/Standardvalg	0,86	0,3
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V204/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V206/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V206/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V210/Standardvalg	0,86	4,3
Leilighet 1/Nord - 198+48mm/V210/Standardvalg	0,86	4,3
Leilighet 1/Øst - 198+48mm/V201/Standardvalg	0,86	0,3
Leilighet 1/Øst - 198+48mm/V205/Standardvalg	0,86	1,6
Leilighet 1/Øst - 198+48mm/BD101/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Øst - 198+48mm/BD201/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Øst - Sundolitt (0mm oppfyling)/BD103/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Sør - 198+48mm/V203/Standardvalg	0,86	1,4
Leilighet 1/Sør - 198+48mm/V205/Standardvalg	0,86	0,8
Leilighet 1/Sør - 198+48mm/V207/Standardvalg	0,86	1,1
Leilighet 1/Sør - 198+48mm/V212/Standardvalg	0,86	2,2
Leilighet 1/Vest - 198+48mm/V209/Standardvalg	0,86	1,4
Leilighet 1/Vest - 198+48mm/BD102/Standardvalg	0,86	2,2
Sum/snitt	0,86	43,5

Inndataverdier ytterdører

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Leilighet 1/Sør - 198+48mm/YD201/Egendefinert	1,1	2,4

Inndataverdier gulv

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Leilighet 1/Gulv - 250mm/Egendefinert	0,1	99,3

Inndataverdier tak

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Leilighet 1/Tak - Skrå - 300mm/Egendefinert	0,13	103,3

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot

Lier kommune

ABCHUS AS
Att.Josefine Monsen
Postboks 399
1401 SKI

Vår ref: HEPE/2025/11631-21 Deres ref: Dato: 28.04.2026

Tillatelse til tiltak

Vedtaksnr: 213/26 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Rypeveien 56, 3420 LIERSKOGEN	Gnr/Bnr:	157/11
Tiltakshaver:	JCKEIENDOM AS	Adresse:	Andorsrudveien 153, 3039 DRAMMEN
Tiltakets art:	Fradeling, riving av bygg, ny enebolig		

VEDTAK

Tillatelse til tiltak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4 jf. § 20-3 godkjennes søknaden om tillatelse til tiltak, datert 09.02.2026 og mottatt komplett 17.03.2026, for opprettelse av ny grunneiendom, riving av bygg og oppføring av ny enebolig.

Dispensasjon
I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanens § 1 nr. 2 for opprettelse av ny grunneiendom, riving av bygg og oppføring av enebolig.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser vil ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg er fordelene med dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

VILKÅR

Høydeplassering

- Høydeplasseringen fastsettes til kote 216,23 (overkant sokkel).

Den faktiske høydeplasseringen kan justeres med inntil 0,20 meter i forhold til tegningsgrunnlaget (toleransegrense). Dette gjelder imidlertid ikke mot kritiske

høyder som for eksempel regulerte kotehøyder på gesims og møne. Større endringer enn 0,20 meter må på forhånd godkjennes av kommunen.

Plassering i horisontalplanet
Den faktiske plasseringen av tiltaket kan justeres med inntil 0,20 meter i forhold til tegningsgrunnlaget (toleransegrense). Dette gjelder imidlertid ikke mot kritiske avstander som for eksempel regulerte byggegrenser og minimumsavstand til nabogrense. Større endringer enn 0,20 meter må på forhånd godkjennes av kommunen.

Dokumentasjon på tiltakets plassering skal sendes inn samtidig med søknaden om brukstillatelse, enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på situasjonsplan.

Andre vilkår

1. Arbeidene kan ikke igangsettes før de ansvarlige foretakene har sendt erklæring om ansvar til kommunen.
2. Ansvarlig søker skal sende inn skriftlig bekreftelse på godkjent opparbeiding av avkjøring til offentlig vei sammen med søknaden om brukstillatelse.
3. Før eventuelle gravearbeider igangsettes må det undersøkes om det ligger ledninger og kabler i grunnen (kontakt Lier VVA KF og se gravemelding.no/kartportal). Egen gravemelding må innsendes før graving på offentlig sted.
4. Hvis det oppdages automatisk fredete kulturminner under arbeidet, må arbeidet stanses straks og utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

SAKSUTREDNING

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden gjelder fradeling av ny boligeiendom fra gnr. 157 bnr. 11 på ca. 911 m2, og oppføring av enebolig med ca. 201 m2 BRA. Det søkes også om riving av to mindre bygninger på eiendommen (garasje og skur).

Den nye boligeiendommen vil ha en BYA på 22,1 %. Avgivende eiendom vil ha et gjenværende areal på ca. 824 m2, og en BYA på 24,9 %.

Vedtaket er fattet på bakgrunn av blant annet følgende dokumentasjon:

- Situasjonskart datert 02.02.2026.
- Tegninger datert 02.02.2026.
- Gjennomføringsplan datert 09.02.2026 (versjon 1).

Dispensasjoner
Det søkes dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans § 1 nr. 2 med krav om bebyggelsesplan (plankrav).

Søknaden om dispensasjon er i hovedsak begrunnet med følgende:

- Eiendommen er en naturlig del av et utbygd boligområde.
- Det foreligger ikke et behov for en bebyggelsesplan for eiendommen.

KOMMUNENS VURDERING AV SØKNADEN OM DISPENSASJON
Kommunen kan gi dispensasjon når vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt. § 19-2 ledd lyder:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."

Hensynene bak plankravet er å sikre en planprosess som skal i detalj fastsette hvordan arealet skal benyttes, og sikre en forutsigbar, demokratisk og helhetlig utvikling av et område.

Tiltaket gjelder opprettelse av ny grunneiendom og oppføring av en ny enebolig. Tiltakene er i tråd med arealformålet (bolig), men reguleringsplanen krever at det lages en bebyggelsesplan før det kan gis tillatelser til tiltak på eiendommen. Alle relevante krav til infrastruktur er ivaretatte i byggesaken, herunder vann- og avløp og ny avkjøringstillatelse. Eiendommen er i gangavstand (ca. 650 m) til bussholdeplass, og det foreligger ordning med skolebuss knyttet til denne holdeplassen. Det er en pågående reguleringsplanprosess som omfatter eiendommen siden 2023. Denne prosessen er pågående, med uklar tidshorisont for ferdigbehandlig, og det er ikke sikkert behandligen blir gjennomført. Den nye reguleringsplanen vil ikke endre i det vesentlige dagens plansituasjon for eiendommen, og den er har som formål og omregulere tilstøtende nærområde til boligutbygging.

Kommunen konkluderer følgelig at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen.

Hensynene i lovens formålsbestemmelse er å sikre/fremme:

- bærekraftig utvikling for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner,
- samordnet bruk og vern av ressurser,
- åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter,
- langsiktige løsninger med gode og positive konsekvenser for miljø og samfunn,
- universell utforming
- hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår,
- god estetisk utforming og
- forsvarlig utførelse av tiltak.

Kommunen kan ikke se at dispensasjonen vil i vesentlig grad negativt berøre hensynene bak lovens formålsbestemmelse.

På denne bakgrunn konkluderer kommunen med at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale/regionale interesser ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Spørsmålet blir etter dette om fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

En fordel ved at det gis dispensasjon er at en ressurskrevende planprosess unngås. Ulempen er at det ikke gjennomføres en like omfattende, grundig om demokratisk behandling av tiltaket som ved en reguleringsprosess. Men det er kommunens vurdering at hensynene bak planprosessen blir godt ivaretatt i byggesaken. Tiltaket vil ikke endre det bestående nærområdet som består av boliger, og ikke utløse behov for andre tiltak som kan gi større virkninger på nærområdet. Det er også en fordel at eksisterende boligområder blir utbygget.

På denne bakgrunn konkluderer kommunen med at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Lovens rettslige vilkår for dispensasjon er dermed oppfylte.

Når lovens rettslige vilkår for dispensasjon er oppfylte, kan kommunen vurdere om dispensasjonen skal gis. Kommunen vektlegger i denne vurderingen at tiltaket er i tråd med arealformålet, og at hensynene bak plankravet blir tilstrekkelig ivaretatte gjennom byggesaksprosessen. En planprosess er vurdert som unødvendig tyngende sett i lys tiltakets omfang, og at eiendommen ligger innenfor et av kommunens utviklingsområder.

Etter en samlet vurdering konkluderer kommunen med at det skal gis dispensasjon fra plankravet som følger av kommuneplanens bestemmelser.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Lierskogen sentrum vedtatt 17.12.1985, og er regulert til bolig.

Med unntak for de forholdene det søkes dispensasjon fra, vurderes tiltaket å være i samsvar med gjeldende plangrunnlag.

Uttalelse fra andre myndigheter
Det er mottatt uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Uttalelsen går i hovedsak på at de mener tiltaket slik det er omsøkt er uheldige av hensyn overordnede føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging. Det er også uheldig å gi dispensasjon før den pågående planprosessen har avklart arealbruken for eiendommen, slik at man får gjort en helhetlig vurdering av utviklingen av dette området, og de fraråder at det innvilges dispensasjon. De ber om at vedtaket oversendes.

Atkomst/avkjørsel
Eiendommen skal ha atkomst direkte fra kommunal vei. Lier VVA KF har som veimyndighet gitt avkjøringstillatelse på vilkår i sitt vedtak av 17.02.2026. Kravet til atkomst er derfor oppfylt.

Uteoppholdsareal
Gjeldende krav til minste uteoppholdsareal framgår av §§ 3-7 og 3-8 i

kommuneplanens arealdel. Dokumentasjonen i søknaden tilsier at kravet er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7 til 12
Det er foretatt en vurdering opp mot naturmangfoldlovens krav til vurdering, jf. §§ 7-12. Vurderingen er basert på innhenting av eksisterende kunnskap om naturmangfoldet som er tilgjengelig i databasene Naturbase og Artsdatabanken. Videre er det vurdert skjønnsmessig hvorvidt tiltaket bidrar til en negativ effekt for økosystemer samlet sett. Det konkluderes med at innhentet kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig til å fatte avgjørelse i denne saken. Det er ikke registrert særskilte naturmangfoldinteresser i tiltaksområdet eller i influensområdet av tiltaket. Natur som blir negativt berørt vil kun være vanlig forekommende arter som vokser i tiltaksområdet. Det er vurdert at tiltaket er så begrenset i omfang at det ikke vil ha vesentlige konsekvenser for naturmangfold, ha landskapsmessig betydning eller vesentlig betydning for økosystemer samlet sett. Videre vurdering av tiltakets betydning opp mot naturmangfoldet anses unødig.

Plassering i plan og høyde
Tiltakets plassering er i samsvar med minimumsavstandene fastsatt i plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan. Tiltakets høyde er i samsvar med maksimale gesims- og mønehøyder fastsatt i kommuneplanens arealdel § 3-2.

Parkeringsløsninger

Gjeldende krav til parkeringsdekning for bil framgår av § 2 nr. 5 i reguleringsplanen for området. Det kreves tre biloppstillingsplasser for det omsøkte tiltaket, og dette er planlagt løst med en plass i garasje og to på terreng.

Ansvarsrett
Gjennomføringsplanen datert 09.02.2026 (versjon 1) gir en fullstendig beskrivelse av fagområder, ansvarsområder og tiltaksklasser som tiltaket omfatter. Det foreligger videre erklæring om ansvar for relevante ansvarsområder slik at tillatelse til tiltak kan gis.

For de arbeidene som foreløpig ikke er belagt med ansvar, må ansvarlige foretak sende kommunen erklæring om ansvar før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Vi anbefaler at erklæringene sendes via ansvarlig søker.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og sende den til kommunen.

Kvalitetssikring
Det er i gjennomføringsplanen bekreftet at de aktuelle fagområdene er ferdig prosjektert og kontrollert for igangsettingstillatelse.

Kontroll
I følge byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 er det for dette tiltaket krav om obligatorisk uavhengig kontroll av:

- Våtrom
- Lufttetthet

Nabovarsling
Det foreligger nabomerknad fra Tom Bernhard Løvåsdal, eieren av gnr. 157 og bnr. 6. Merknaden er i hovedsak begrunnet med følgende:

Dobbeltgarasjen er for lengst revet.

Bekkelukking er ikke vist på mottatt ledningskart, ei heller påpekt Vilttrekk i konflikt med nye eneboliger.

Vedrørende utkjøring til Rypeveien har jeg selv tegnet et forslag, og tenkt felles utkjørsel med eksisterende, for en ny enebolig nord for Rypeveien 62. Dette forslaget ble blankt avvist av administrasjonen med bakgrunn i manglende fortau langs en overbelastet/trafikkfarlig Rypevei. Dersom Lier Kommune gir denne byggesaken med to nye eneboliger, en positiv behandling vil jeg påberope meg vesentlig forskjellsbehandling.

Ansvarlig søker har svart ut merknaden:
Nabo påpeker at garasje er revet, bekkelukking ikke er vist på kartet og vilttrekk kommer i konflikt med tiltaket.
Dersom omsøk tiltak får lov til å kjøre ut på Rypeveien, vil han påberope seg forskjellsbehandling.

Vedr garasje, se over. Mht bekkelukking er det på kommunens kart vist en overvannsledning gjennom eiendommen. Denne vil bli lagt om for ikke å komme i konflikt med omsøkt bolig, for øvrig har tiltakshaver dialog med VA-etaten om denne. I den grad det er et vilttrekk gjennom eiendommen, er det snakk om rådyr som finner seg veier der de kan. Med store åpne områder i umiddelbar nærhet vil dyra komme seg frem der de ønsker. Naboen påstand om forskjellsbehandling vil vi ikke kommentere. Vi kan tilføye at denne naboen har solgt omsøkt eiendom til tiltakshavere, og har fra før overdragelsen vært kjent med planene for utvikling av eiendommen.

Kommunens vurdering av merknader:
Dersom rivingen av garasjen var søknadspliktig, anser kommunen denne søknaden som en retting av et ulovlig forhold.

Bekkelukkingen er ivaretatt som er del av prosjekteringsgrunnlaget i tiltaket, og gjennom dialog med Lier VVA KF. Kommunen har ikke kjennskap til noe eksisterende viltrekk på eiendommen, og kan heller ikke finne noen dokumentasjon på dette. Eiendommen er i dag en boligeiendom på ca. 1 735 m2 i et etablert boligområde med tilstøtende offentlig vei, med en eksisterende avkjørsel over deler av eiendommen. Det er ikke videre påpekt hvor et eventuelt vilttrekk ligger heller. Kommunen legger søkers bekrivelse av forholdet sitert over, og vurderer at det ikke er behov for videre oppfølging av forholdet.

Når det gjelder tidligere administrativ avvisning av en endring av avkjøring, kan ikke kommunen finne dette i sitt arkiv. Det fremkommer ikke av merknaden noe ytterligere om dette var ved vedtak, eller om det snakk om en ren vurdering av forslaget. I alle tilfeller har søker en rett til å få sin søknad behandlet, og basert på beskrivelsen så er de nye avkjøringene annerledes enn det som er beskrevet i nabomerknaden (med felles avkjørsel). Videre foreligger det konkret i saken en endret avkjøringstillatelse i form av vedtak fra veiforvalter Lier VVA KF for tiltaket. De rettslige kravene jf. pbl § 27-4 er derfor oppfylte for tiltaket, og forholdet er avklart.

Sikkerhet mot flom, skred m.m.
Ansvarlig søker har bekreftet at det er tilfredsstillende sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av flom, skred og andre natur- og miljøforhold, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Det forligger et overvannsnotat for tiltaket med prosjektering av flomveier.

Vannforsyning og avløp
Det framgår av plan- og bygningsloven § 27-1 første ledd at det må foreligge tilfredsstillende drikkevannsforsyning før det kan gis tillatelse til tiltak. Videre framgår det av § 27-2 første ledd at det også må foreligge godkjent avløpsløsning.

Bygningen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Lier VVA KF har som eier av ledningsnettet godkjent søknad om sanitærabonnement på vilkår i sitt vedtak av 13.02.2026. Stikkledningene blir videre liggende over annen eiendom, og det foreligger tinglyst avtale som sikrer nødvendige rettigheter til dette. Kravene til vannforsyning og avløpsløsning er derfor oppfylt.

Visuell utforming
Plan- og bygningsloven § 29-2 krever at tiltak har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Etter kommunens skjønn er disse kravene oppfylt for det omsøkte tiltaket.

ANDRE FORHOLD

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. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, jf. forvaltningsloven § 27b.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse/tillatelse til tiltak er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Anmodning om ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Denne gis av kommunen når ansvarlig søker har sendt inn komplett søknad om ferdigattest og samtlige vilkår for ferdigattest er oppfylt.

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og kommunen finner det ubetenkelig, kan det etter forutgående søknad gis midlertidig brukstillatelse for hele eller deler av tiltaket. I følge kommunens gebyrregulativ skal det betales gebyr for behandling av en slik søknad.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ulovlig bruk kan blant annet medføre overtredelsesgebyr, jf. plan- og bygningsloven § 32-8 og byggesaksforskriften § 16-1.

Tiltakshaver sitt ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med gjeldende regelverk, og kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver, jf. plan- og bygningsloven § 23-1.

Tiltakshaver skal engasjere nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver skal også sørge for at det iverksettes kontroll der dette kreves.

Saksbehandlingsgebyr

Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 94 752, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***
3.2.3	*Grunngebyr*	*Kr 4 110*
3.2.3	*Situasjonskart – matrikkelføring*	*Kr 2 277*
3.2.3	*Dispensasjon – søknadspliktig tiltak*	*Kr 22 605*
3.2.5.2	*Boligbygging – første boenhet*	*Kr 43 155*
3.2.5.3	*Riving av bygg – uten kulturminne, uten avfallsplan*	*Kr 6 165*
3.2.4.2	*Opprettelse av ny grunneiendom – regulert område*	*Kr 16 440*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2025/11631.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Henrik Pettersson
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

Informasjon om rett til å klage på vedtaket Forvaltningsloven § 27 tredje ledd	
I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett	
Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennom-føringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.

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:	**157**	Bnr.	**11**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Rypeveien 56, 3420 Lierskogen**						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Sist lagret: 04.05.2026

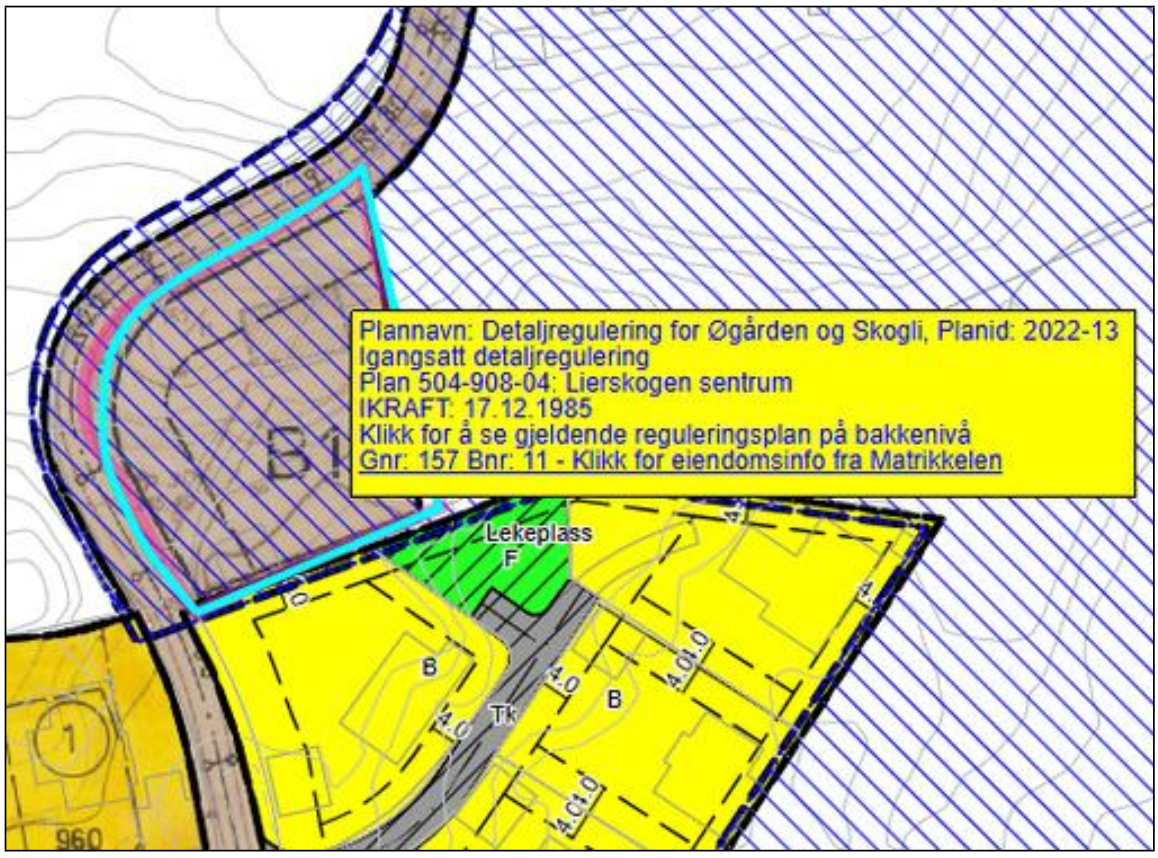
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**157**	Bruksnr.	**11**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Rypeveien 56, 3420 Lierskogen**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 04.05.2026

Oversiktsnr: ***71***

Stadfestet av Fylkesmannen i Buskerud 17. desember 1985

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIERSKOGEN SENTRUM

§ 1
GENERELT

1. Det regulerte område på plankart, datert 20.06.83, tegn. nr. 1.504.53, er vist som forenklet reguleringsplan etter bygningslovens § 26, pkt. 2.

2. Før byggemelding behandles skal det foreligge tomtedelings- og/eller bebyggelses-plan godkjent av bygningsrådet for så stor del av vedkommende byggeområde/eiendom som etter bygningsrådets skjønn bør detaljreguleres under ett.

§ 2
OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

1. For feltene nummerert fra B1 til B18 er største tillatte utnyttelsesgrad U = 0,12.
For felt B19 er utnyttelsesgraden U = 0,20.

2. Boligene skal oppføres i 1 etasje. Boligene kan tillates oppført i 2 etasjer eller 1 etasje med underetasje når terrenget og forholdene forøvrig etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det.

3. Bygningsrådet kan ved behandling av bebyggelsesplan tillate at boliger oppføres i tomtegrense når vegger som støter til tomtegrense er uten åpninger eller med minimale åpninger. Garasjer kan likeledes plasseres 1 m fra tomtegrense.

4. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha tilnærmet lik takform og takvinkel.

5. Når parkeringen løses individuelt for den enkelte bolig skal det i tillegg til en garasje avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

6. Før ny boligbebyggelse kan tillates må støyforholdene være tilfredsstillende i henhold til enhver tid gjeldende retningslinjer.

§ 3
OMRÅDE FOR INDUSTRI (I), FORRETNING/KONTOR (F), OG KOMBINERT INDUSTRI/FORRETNING (I/F)

1. De enkelte anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende kan forbys av bygningsrådet. Det skal spesielt tas hensyn til tilliggende boligbebyggelse.

2. I de på planen viste vegetasjon/beplantningsområder skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. I glisne og vegetasjonsfrie deler av vegetasjons/beplantningsområdene skal det i nødvendig utstrekning foretas nyplanting, slik at det oppnås god visuell avskjerming av industrifeltene. Vegetasjon skal i nødvendig utstrekning pleies, for til enhver tid å oppnå denne virkning. Vegetasjons/beplantningsområdene kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

3. Bebyggelsen skal oppføres som branntrygge bygninger og ikke overstige 2 etasjer eller 6 m gesimshøyde, og 10 m totalhøyde.

4. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde , konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot vegetasjons-belte, settes gjerde i grensen mellom tomt og vegetasjonsbelte.
Vegetasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

5. Bedriften skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m^2 gulvflate for lager.

6. På forretnings- og industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.

7. Største tillatte utnyttelsesgrad er:
I1, I2, F1, F2, F/I1, F/I2 : u = 0.3
I4, I5 : u = 0.5
I3 : u = 0.2.

8. Felt F/I2 er beregnet for sentrumsorienterte funksjoner med hovedvekt på forretnings- og kontorvirksomhet, men deler av området kan også benyttes til lettere former for industrivirksomhet såfremt dette ikke er til hinder for nødvendig utvikling av sentrums-funksjonene.

§ 4
OMRÅDE FOR OFF. BEBYGGELSE (O)

1. Største tillatte utnyttelsesgrad er
O2 : u = 0.15
O3 : u = 0.20

2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5
OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL (A)

1. Største tillatte utnyttelsesgrad er 0.15.

2. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 2 etasjer.

§ 6
FRIOMRÅDE (P)

I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet når dette, etter rådets skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk til friområde.

§ 7
FELLESBESTEMMELSER

1. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen og gjerders oppførelse får en god form, farge og materialbehandling og at byggefeltet får en harmonisk utforming.

2. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

3. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

4. I frisiktsoner må hverken terreng eller vegetasjon rage mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

5. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig, og mest mulig trafikksikker.

6. Avkjørslene skal være horisontale i avstand av minst 1,5 m fra opparbeidet veg.

7. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygnings-vedtektene for Lier kommune.


B 18
B11
SE: 504-908-24
B16
B10
B9
B8
SE: 504-908-04-02
SE: 504-908-38
B15
B19
B7
504.908.04.05
B14
B6
B13
B12
504.908.04.03
B5
I/F 1
B2
B1
TEGNFORKLARING
BL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Boliger
Forretning, kontor
Industri
Offentlige bygninger
Almennyttig formål
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Jordbruk
3. TRAFIKKOMRÅDER
Kjøreveg
Gangveg, fortau
4. FRIOMRÅDER
Park, turveg, lek
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
BL. § 28 ANDRE BESTEMMELSER
Felles avkjørsel/parkering
gangveg
lekeområde
STREKSYMBOLER
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Byggegrense
Tomtegrense
Frisiktlinje
Senterlinje regulert vei
Omriss av planlagt bygg
Omriss av eks. bygg som inngår i planen
Vann
NORD
MÅLESTOKK 1:1000
10 0m 50
Tegn.: 504.908.04.01
REGULERINGSPLAN FOR
LIER KOMMUNE
LIERSKOGEN SENTRUM
⑤-10.11.14.15.
REVISJONER
KORRIGERT AREALENE FELT B 10, B 15, B 17 OG B 19
23.05.84
SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVEN
Bygningsrådets vedtak
Utlegg til offentlig ettersyn
Kommunestyrets vedtak
Stadfestet
PLANLEGGER
LIER KOMMUNE REGULERINGSAVDELINGEN 20.06-83
~~1-504-53~~

Meglerforetakets org.nr: **921442564**
Oppdragsnr.: **10-0100/26**
Omsetningsnr.:

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - Rypeveien 56

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Jckeiendom AS	Rypeveien 56, 3420 Lierskogen Tlf: 928 23 237 / E-post: jck.servicetjenester@gmail.com	930 810 568

heretter kalt Selger, og

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig på fradelt tomt med gnr. 157, bnr. 11 (ideell andel 1/1) i Lier kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er **Rypeveien 56 - Aurora skrå**

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr 11 490 000** - kroner.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift:	kr	75 000
Tinglyst pantedokument:	kr	545
Tinglyst skjøte:	kr	545
Omkostninger i alt	**kr**	**76 090**
Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**76 090**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 545,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Dokumentavgift er beregnet av andel av tomteverdien (kr 3.000.000,-).

Digital samhandling:

Ved digital samhandling mellom kjøpers bank og meglerforetaket, må følgende informasjon benyttes:

Drammen Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer: 921442564

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 5, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Drammen Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Nordvik Oppgjør AS
Postboks 397 Skøyen
0213 Oslo
Tlf: 90412700. E-post: oppgjor@nordvikbolig.no.

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Hele kjøpesummen betales ved overtakelse:

Eiendommen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtakelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil kjøper har fått tinglyst hjemmel, eller det er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer: **94930731824** med **KID: 2102601008** innen dato for overtakelse.

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtakelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtakelsen.

Selger gir herved eiendomsmegler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

- 3312/157/11: 22.08.1975 - Dokumentnr: 404548 Erklæring/avtale
  Best. om bruksrett og/eller disposisjonsrett.
  Rettighetshaver: Lier kommune
  Areal av eiendommen

- 20.10.2025 - Dokumentnr: 1259321 - Jordskifte
  Sak: 24-098045RFA-JVVI/JDRA
  Tomter Rypeveien
  Grensefastsetting
  Gjelder denne registerenheten med flere

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler.

Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er x. kvartal åååå, forutsatt byggestart i x. kvartal åååå. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til

kjøper.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret og selger besørger forsikring frem til overtagelse. Ny kjøper må selv besørge ny bygningsforsikring og innboforsikring fra overtagelsesdato.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

17. Diverse - andre avtaler

Kjøper har gitt kjøpetilbud med følgende forbehold:

Beskriv om forbeholdet er avklart, eventuelt frist for avklaring av forbehold dersom dette ikke er satt av kjøper.

Særskilte avtaler.....

18. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med leveransebeskrivelse
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 20.05.2026
3. Utskrift av tinglyste erklæringer
4. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
5. Opplysninger fra kommunen
6. Målebrev/arealbekreftelse
7. Overtakelsesprotokoll

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og 1 eksemplar beror hos megler. Dersom kontrakten signeres elektronisk får hver av partene en kopi, og megler beholder en kopi.

Drammen, den dd.mm.åååå

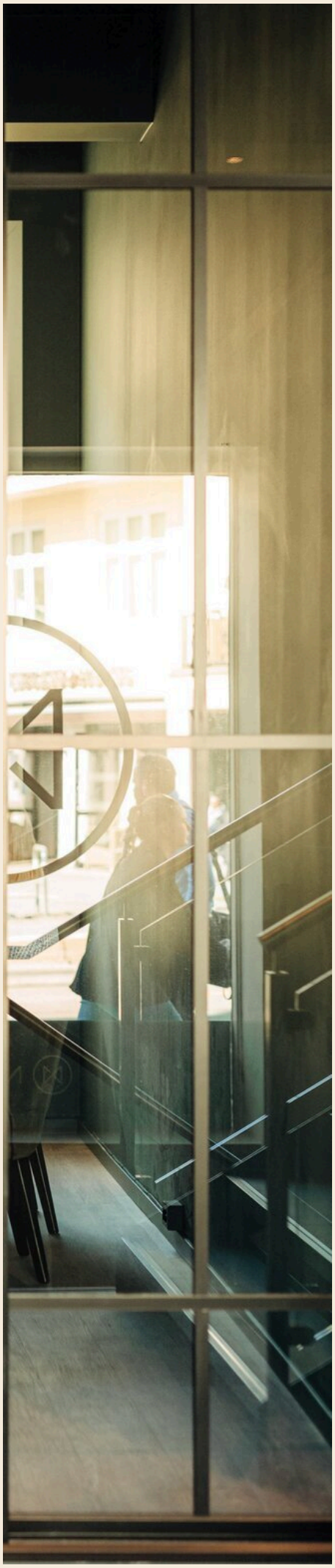
Selger	**Kjøper**
Jckeiendom AS v/Jonathan Caceres Kjøsterud	

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

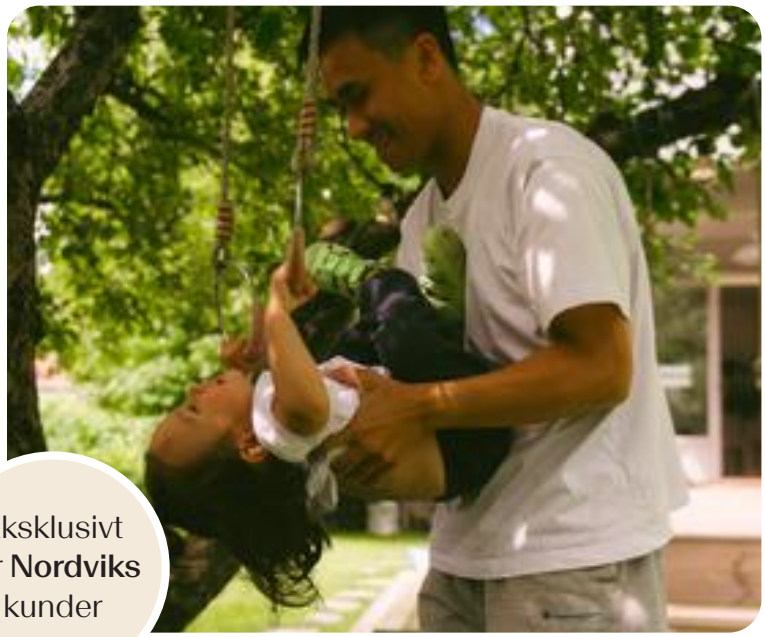


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 10-0100/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rypeveien 56 Aurora skrå 3420 LIERSKOGEN
Matrikkel: Gnr 157, bnr 11 (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:

Simen Eknes Slotsvig

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.slotsvig@nordvikbolig.no
404 83 252