

Øvre Lianvei 22B



Velkommen til

Øvre Lianvei 22B



Salgsoppgaven produsert 25. august 2025

Stoppenkollen

Lekker og påkostet tomannsbolig med flotte uteområder og utsikt - 4 sov /2 stuer /2 bad - Dobbelgarasje - Familievennlig

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 850,-
Totalpris	9 738 850,-
BRA-i	182 kvm
Totalt BRA	215 kvm
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	2010
Ansvarlig megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Øvre Lianvei 22B!

Dette er en lekker og påkostet bolig beliggende i et attraktivt og familievennlig nabolag på Stoppenkollen.

Noen høydepunkter:

- 2 stuer med store vindusflater og utsikt
- 2 bad
- 4 soverom
- Separat vaskerom
- Balansert ventilasjon
- Peis
- Betydelig oppgradert i 2024/25
- Eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- Screens m/appstyring på flere vinduer
- Ny belysning inkl. smartstyring i alle rom
- Romslig dobbeltgarasje m/elbilllader og god plass til 2 biler
- Loft på 19m2 måleverdig areal
- Flotte opparbeidede uteområder med hage og terrasser

Boligen ligger barnevennlig til, med få minutters gange til skole, barnehage, idrettsanlegg og bussholdeplass. Boligen sogner til Høvik skolekrets. Umiddelbar utgang til flotte tur og rekreasjonsområde.

Arealer og innhold

BRA-i:	182 kvm
BRA-e:	33 kvm
Totalt BRA:	215 kvm
TBA:	95 kvm

Beskrivelse

Hovedbygning
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 88 kvm. Terrasse på fremsiden av huset og terrasse med adkomst fra stue

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, 3 soverom, bad
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong med adkomst fra soverom

3. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Uinnredet loft (deler av loftet har en takhøyde på ca. 190,1–190,8cm. Dersom himling og gulv kles igjen kan takhøyden bli redusert til under 1,90 meter, noe som medfører at arealet ikke lenger er måleverdig)
Total BRA: 19 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 33 kvm.

1. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

2. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK


















AEG






Vaskemiddel
neutral
LG
LG
A-10%
OSO
HOTWATER










Barns
verden
























Stoppen
Idrettspark
St. Hallvard vgs
Høvik skole
Hasselbakken
Fus Barnehage

Informasjon

Øvre Lianvei 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0288/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Øvre Lianvei 22B, 3413 LIER
Gnr 34, bnr 122, snr 1 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Alexander Berg Gustafsson
Angelica Engebretsen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
258 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 758 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2010

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 182 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 215 kvm
TBA: 88 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygning
1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 88 kvm. Terrasse på fremsiden av huset og terrasse med adkomst fra stue

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, 3 soverom, bad

Total BRA: 81 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong med adkomst fra soverom

3. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Uinnredet loft (deler av loftet har en takhøyde på ca. 190,1–190,8cm. Dersom himling og gulv kles igjen kan takhøyden bli redusert til under 1,90 meter, noe som medfører at arealet ikke lenger er måleverdig)
Total BRA: 19 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 33 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasje som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne seksjonen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Deler av loftet har en takhøyde på ca. 190,1–190,8 cm og er medtatt i arealet i henhold til NS3940. Rommet har åpne konstruksjoner, og dersom himling og gulv kles igjen kan takhøyden bli redusert til under 1,90 meter, noe som medfører at arealet ikke lenger er måleverdig.

Solforhold

Selger opplyser om sol fra tidlig morgen til ca. 19:30 midtsommers.

Innhold

1. Etasje: Hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.
2. Etasje: Stue, 3 soverom og bad.

Loft: Uinnredet loft (Deler av loftet har en takhøyde på ca. 190,1–190,8 cm og er medtatt i arealet i henhold til NS3940. Rommet har åpne konstruksjoner, og dersom himling og gulv kles igjen kan takhøyden bli redusert til under 1,90 meter, noe som medfører at arealet ikke lenger er måleverdig).

Loft på ca. 19 kvm måleverdig areal, med god lagringsplass.
Balkong fra stue i 2. etasje på ca. 7 kvm.
Terrasse på framsiden av boligen på ca. 13 kvm.
Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 75 kvm.
Frittstående dobbel garasje tilhørende seksjonen.

Standard

1. Etasje:

Boligen har fått nytt vindfang inkludert spotter og takrenne, samt kledd i jernvitrol som resten av boligen og vil få lik farge med tiden.
For øvrige er hele boligen kledd i jernvitrol som er et vedlikeholdsfritt materiale.

Hall:
Velkommen hjem. Meget lys og romslig hall med flislagt gulv og behagelige varmekabler. Det er god plass til garderobeskap for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har slette malter overflater samt innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Stue:
Lys og flott stue som også er oppgradert i 2024/25. Alle overflater er malt og sparklet, samt malt i lekre fargetoner. Det er også montert downlights i tak for tilpasset belysning, hvor det i tillegg er etablert smartstyring i hele boligen. Det er satt inn ny, lekker peis med innsats fra Nordpeis som bidrar til en lun atmosfære i

oppholdsrommet. I tillegg er det montert varmepumpe. Fra stuen er det adkomst til de flotte uteområdene med både terrasser, hage og utestue.
Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet. Her kan man enkelt møblere med langbord som gir plass for hele familien eller mange gjester ved sammenkomster. Verdt å nevne er at vinduene er etablert med screens som styres via app.

Kjøkken:
Boligen har en svært delikat og eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenet er utstyrt med steinplate fra Easystone også på hele bakveggen, samt hvitevarer fra AEG som inkluderer stekeovn, kombiovn, komfyrtopp, helt kjøleskap, eget fryseskap og oppvaskmaskin. Det er også integrert vinskap fra Temptech med 2 soner, kjøkkenvifte fra Røroshetta, blandebatteri fra Tapwell med uttrekk og underlimt vask fra Blanco. Kjøkkenet er også påkostet med praktisk belysning med dimbart ledlys under alle skap, og innfelte downlights i tak.

Bad:
Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjnisje. Med 2 bad i huset bidrar det til en effektiv logistikk på morgninger, samt til gjester.

Vaskerom:
Romslig vaskerom med flislagte overflater og varmekabler. Praktisk med adkomst til vaskerommet ved inngangsdør både utvendig og fra hallen. Vaskerommet er utstyrt med benkeplate med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt er anlegg for balansert ventilasjon og varmtvannsbereder plasser her.

Soverom:
I boligens første etasje finner du et romslig soverom som praktisk kan benyttes som kontor eller gjesterom. Soverommet er i likhet med resten av boligen oppgradert med helsparklede og malte overflater.

2. Etasje:

Stue:
I boligens andre etasje finner du en stor og lys stue nummer to. Stuen er innredet med sofagruppe og tilhørende tv-møblement, samt garderobeskap som gir god plass for oppbevaring. Stuen har fine overflater og hvitpigmentert parkett. De store vindusflatene bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold i oppholdsrommet. Praktisk med montert screens på vinduer som gir behagelig temperatur og skjerming på varme sommerdager.

Soverom:
I denne etasjen finner du tre gode soverom. Hovedsoverommet kan enkelt møbleres med dobbeltseng og tilhørende nattbord. Deler av soverommet er etablert med åpen garderobeløsning, som gir god plass for oppbevaring av garderoben. Soverom 2 og 3 er også lyse og fine og passer perfekt som barnerom. Det er etablert screens på flere av soverommene. Verdt å nevne er at begge barnerommene er vendt ut mot egen hage.

Bad:
Stort flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dobbel servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, massasjebadekar fra Victory Spa, samt dusjnisje med glassdører. Badet ble i 2024 oppgradert med ny innredning samt dusjhode.

Parkering

Parkering i frittstående dobbel garasje tilhørende seksjonen, samt 1 biloppstillingsplass i tilknytning til garasje. Gjesteplass som deles med den andre boenheten. Dette er i henhold til avtale mellom seksjonene.

Modernisering og påkostninger

2024:

- Nytt kjøkken inkl. alle hvitevarer
- Malt og sparklet alle overflater
- Bygd nytt soverom i 2. etasje inkl. dør, gulv og spotter i tak
- Stort nytt vindfang utenfor hoveddør
- Byttet alle innvendige dører i huset (7 stk inkl. kompaktdører og tettelister)
- Rehabilitert utetrapp opp mot garasje
- Slipt og hvitpigmentert alle gulv i 2. etasje (stue + 3 sov) samt trapp
- Montert varmepumpe inkl. ny kurs
- Satt inn ny luftekanal for å få balansert ventilasjon på det nybygde soverommet + gjennomført full service på hele anlegget.
- Slipte og beiset 3 strøk på hele terrassen
- Satt inn spongulv på hele kaldloftet, samt lampe med sensor i taket
- Byttet ut alle 75 halogen-spotter i huset med nye led-spotter med smartstyring, samt nye dimmere i alle rom
- 3 stk nye taklamper på gjesterom, soverom og vaskerom + Montering av pleid stikkkontakt på disse + nye dimmere. Byttet også lampe på bad i 1 etg til led
- Ny peis med innsats fra Nordpeis (modell Praha)
- Satt opp 4 meter Ikea-skap i 2 etg langs vegg
- Satt opp solskjerming (doble plisse) på flere rom
- Satt inn nytt ekspansjonskar til varmtvannsbereder for å unngå for høyt trykk

2025:

- Alle lys i boligen er oppgradert til smartstyring via app, samt alle screens
- Ny baderomsinnredning på bad i 2.etasje, samt nye dusjhoder på begge bad.
- Installert Screens på vinduer i begge stuer og 2 soverom i 2 etg
- Slip og beis av terrasse
- Satt inn ny ekstra utekran på hagesiden av huset med både kaldt og varmt vann

Alle oppgraderinger i boligen er i følge selger utført av faglærte og det foreligger dokumentasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt baderomsmøbel på badet i 2.etasje- utført av Lier Rørsenter i 2024. Byttet belysning på begge bad. Ledspotter i taket på bad i 2.etg og lys i speilskap. Byttet lampe i tak på bad i 1.etg. Utført av Lysaker Elektro og Boligelektrikeren i 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis fra Norpeis med innsats fra Komplett Peis AS i mai 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Alt av elektro ifbm nytt kjøkken er utført av Lysaker Elektro juni 2024. 2) Nye ledspotter i hele huset 75 stk (ink ny dimmere og plejd smartstyring via app av lys i alle rom) ble utført av Boligelektrikeren AS i juni 24. 3) Ny kurs til varmepumpe. Spotter med sensor til vindfang. Nye led-taklamper i 4 rom og loft ble utført av Lysaker Elektro i juni 2024. 4) Nye stikkkontakter på nytt soverom ble utført av Boligelektrikeren AS i juni 2024. 5) Byttet belysning på begge bad. Ledspotter i taket på bad i 2.etg og lys i speilskap. Byttet lampe i tak på bad i 1.etg. Utført av Lysaker Elektro og Boligelektrikeren 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier fikk utført kontroll i 2023 av Viken Strøm AS. 31/8-2023. Foreligger dokumentasjon på dette.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av tidligere eier. Elektriker Øst AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Ny utekran på hagesiden av huset med både varmt og kaldt vann montert av rørelgger v/Lier Rørsenter i mai 2025 2) Rørleggerarbeid ifbm nytt kjøkken ink waterguard utført av Lier Rørsenter juni 2024. 3) Satt inn ekspansjonskar tilknyttet varmvannsbereder for å unngå for høyt trykk. Varme og bad AS. Juni 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget nytt soverom i 2.etasje. Endring fra stue til soverom (hoveddel til hoveddel).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja.
Beskriv: Full service på det balanserte ventilasjonsanlegget i august 2024. Solland Ingeniør AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1) Nytt vindfang utenfor hoveddør med spotter utført av Arealentrepenør AS i juni 2024 2) Byttet alle innedører i huset (7stk) med nye kompaktdører og tettelister. Arealentrepenør AS. Juni 2024 3) Lagt nytt spongulv på hele loftet. Viken tak og bygg AS. Juni 2024. * Nye screens på stue i både 1 og 2.etg, samt to soverom. HD Solskjerming.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Romly AS utførte arealoppmåling i mai 2025.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja.
Beskriv: Det er inngått avtale i sameie om etablering av en enkel tretrapp ved adkomst (Nabo skal utføre og bekoste jobben, materialkostnader skal deles 50/50) Se avtale vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Saltakkonstruksjon tekket med taksteinimiterte plater.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Yttervegger av bindingsverk i tre.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
- Avløpsrørene er av plast.
- Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2024.
- Oso varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i vaskerommet. Det er tilkoblet ekspansjonskar under vask.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.
- Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkonger/terrasser grunnet for lavt rekkverkshøyde, målt til 0,91 meter.
- Overflater gulv grunnet registrert noe bom i fliser i entré/hall samt mindre

bevegelser i gulvet i stuen i 2. etasje.
- Etasjeskille grunnet registrert en høydeforskjell på 13mm i stue/kjøkken.
- Radon grunnet ikke dokumentasjon som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.
- Overflater gulv bad 2. etasje grunnet registrert lite fall fra terskel til nedsenk, samt sluk ved badekar til øvrige deler av rommet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk.
- Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk.
- Overflater gulv vaskerom 1. etasje grunnet registrert 13mm fall fra terskel til slukrist.
- Sluk, membran og tettesjikt vaskerom 1. etasje grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner vaskerom grunnet ikke utført hulltaking da det ikke var mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Følgende tilbehør medfølger:
- Jacuzzi og utedusj

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmpepumpe i stuen.
- Peisovn i stue/kjøkken.

- Elektriske varmekabler er installert på bad i 2. etasje samt i hele 1. etasje, unntatt gjestesoverommet.
- Nye Mill-ovner med appstyring på 2 soverom i 2. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh (inkl. lading av to elbiler som brukes daglig, jacuzzi og varmekabler i alle rom nede på vinterstid). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 463,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr. 7 779,-
Vann kr. 5 754,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber/Altibox kr 799,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 540 307
Som sekundærbolig: kr 6 161 229

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet TV og internett via Viken Fiber, Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 411 kvm (Eiertomt)
Denne seksjonen har sitt eget seksjonerte uteareal, i tillegg til fellesareal fordelt med dobbel garasje og biloppstillingsplass, samt gjesteplass.

Det foreligger en avtale mellom seksjonene om enkelte oppgraderinger av fellesarealet, herunder mulighet for etablering av en tretrapp på fellesarealet for å gi bedre adkomst til boligene. Seksjonseier 2 (nabo) har ansvaret for etablering av trappen. Se avtale vedlagt i prospekt. Avtalens punkt 1 er allerede oppfylt og således ikke lenger relevant.

Eiendommen har flotte utearealer med romslig terrasse med gressarealer. Hagen er meget funksjonell som kan lukkes helt av og er helt uten innsyn/støy - perfekt for barna som kan løpe inn og ut hele dagen. Fra uteområdene kan du også nyte gode solforhold, samt nydelig sjøutsikt.

Stor utestue med strøm og lys i taket gir gode anledninger til samlinger både vinter og sommer, selv på rufsete dager. Det er også etablert ny utekran med både varmt og kaldtvann på hagesiden i tilknytning til jacuzzi/hage. Veldig gunstig med tanke på bading, vask med mer.
Jacuzzien som medfølger er en eksklusiv modell (verdi ca. 200 000,-) og med et effektivt renseanlegg som gjør at den krever minimalt med vedlikehold. Utedusjen er ny med en verdi på ca. 7 000,- og medfølger også salget.

Det gjøres oppmerksom på at utestuen fra 2013 ikke er byggemeldt hos kommunen, og har medført en mindre overskridelse av tomtens utnyttelsesgrad (ca. 1%).

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger, se kartskisse for nærmere beskrivelser.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en svært attraktiv og solrik beliggenhet på Stoppenkollen med kort avstand til flotte naturomgivelser og lysløyper, samtidig som beliggenheten er sentral med kort vei til bl.a Drammen sentrum og kollektive transportmidler. Det er svært barnevennlig med gangavstand til Høvik barne- og ungdomsskole, barnehage, videregående skoler, idrettsanlegg, svømmehall og tennisanlegg. Nærområdet byr på et rikt utvalg av fritidstilbud i tillegg til rideskoler og hestesport i kort avstand.

Boligområdet har lite trafikkerte veier. Her kan barna leke trygt og fritt og finner alltid noen jevngamle å leke med i nabolaget. Med nærhet til skogen gir det fine muligheter for utfoldelse for barna, både på egenhånd med utforsking og trehyttebygging, og som utgangspunkt for lengre ekspedisjoner med voksne. Kort avstand til lysløypa som er et flott utgangspunkt for flere fine turer innover i Drammensmarka eller Finnemarka både sommer som vinter. Løypemaskinen fra Drammensmarka tar med seg lysløypa ned til Flåtan når snøforholdene tillater det, så her kan man spenne på seg skiene og gå rett ut i suverene skiløyper.

I gangavstand fra boligen finner vi Lier Stadion og flotte Reistad Arena som sto ferdig oppusset i 2013. Her er det et aktivt håndballmiljø og arenaen inneholder flere haller i tillegg til å være hjemmebanen for Reistad IL og Stoppen SK. Her drives også flere fritidstilbud som allidrett, FFO og IFO i tillegg til håndball. Utenfor finnes flere flotte fotballbaner, sandvolleyballbaner, løperuter samt Lier svømmehall som er åpent for alle. Her har du også melde deg inn i Lier svømmeklubb som har ukentlige kurs her. Musikk og dans finner du på Stoppen gamle ungdomsskole i tillegg til en aktiv speidergruppe. For øvrig er det rikelig med andre aktivitetstilbud i kort avstand.

Nærmeste matbutikk finner du på Rema 1000 på Lierstranda eller en kort kjøretur ned til CC handlesenter som har en rekke butikk- og servicetilbud som blant annet flere matbutikker, vinmonopol, apotek, cafeer mm.

Det er kort vei til bussholdeplassen "Stoppen" som ligger i Nøsteveien.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består av eneboliger, tomannsboliger og annen

småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til bussholdeplassen "Stoppen" som ligger i Nøsteveien. Det er hyppige avganger mellom Drammen busstasjon til Asker/Lierbyen/Lierskogen. Ca. 6 minutter med bil til Brakerøya togstasjon med hyppig avgang retning Asker/Oslo og Kongsberg.
Kort vei til Drammen sentrum, som ligger ca. 4,1 km fra boligen. Fra Drammen togstasjon er det hyppig togavgang med flytoget til OSL Gardermoen.
For mer informasjon se www.brakar/vy/flytoget.no

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Hasselbakken FUS barnehage som ligger ca. 5 minutters spasertur unna. Ellers er det kort vei til Jordbærkollen barnehage og Noahs Ark miljøbarnehage.

Høvik skole (1-10 kl) ligger i en gangavstand ca 15 minutter fra boligen.
Ca. 12 - 17 minutters gangavstand til St. Hallvard videregående skole og Lier videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av nye bygg og anlegg frittliggende tomannsbolig datert 08.01.2014.
Det foreligger ferdigattest for nye bygg og anlegg frittliggende garasje datert 31.05.2011.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger datert 24.09.2009 som samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det er etablert et ekstra soverom i del av stuen i 2. etasje. Endringen er fra p-rom til p-rom og er derfor ikke søknadspliktig.

Det gjøres oppmerksom på at utestuen fra 2013 ikke er søkt, byggemeldt eller formelt godkjent av kommunen. Utestuen har bidratt til at utnyttelsesgraden på tomten er overskredet. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Hasselbakken - Flåtan, Felt B3b datert 08.04.2008.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fåes ved henvendelse til megler eller kommunen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/34/122/1:
18.08.2025 - Dokumentnr: 956198 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.06.2010 - Dokumentnr: 436918 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 164/328

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 109 250,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900 kr (2 visninger inkl.)

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade og drone kr. 7 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 951,- 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 28. august 2025

Ansvarlig megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Øvre Lianvei 22B

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
LIER kommune
gnr. 34, bnr. 122, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 215 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 21.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1353 **Referansenummer:** XX9675

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Saltakkonstruksjon tekket med taksteinimiterte plater.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Yttervegger av bindingsverk i tre.
- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Boligen er oppført med støpt plate på mark.

Oppvarming:
- Varmpepumpe i stuen.
- Peisovn i stue/kjøkken.
- Elektriske varmekabler er installert på bad i 2. etasje samt i hele 1. etasje, unntatt gjestesoverommet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av stålplater med steingranulat.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av sutakplater. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i soverom.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt terrassedører.

Boligen har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverommet, en terrasse på ca. 13 m² på framsiden av boligen, samt en terrasse på ca. 75 m² med adkomst fra stuen. Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon samt rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn fra 2024, tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn. Trappen ble slipt, hvitpigmentert og malt i 2024. Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.

Innvendige dører i boligen består av kompakte dører fra 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Vaskerom:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

DRØMMEKJØKKENET
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Kombiovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2024.

Oso varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i vaskerommet. Det er tilkoblet ekspansjonskar under vask.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

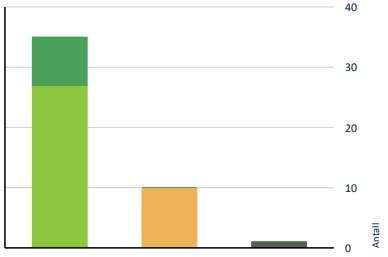
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

OBS: Deler av loftet har en takhøyde på ca. 190,1–190,8 cm og er medtatt i arealet i henhold til NS 3940. Det gjøres oppmerksom på at rommet har åpne konstruksjoner, og dersom himling og gulv kles igjen kan dette medføre at arealet ikke lenger anses som måleverdig.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue/kjøkken	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av stålplater med steingranulat og er besiktiget fra takfot med stige.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende panel.
Det er etablert lufting bak kledningen, og musebånd er montert.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.
Kledningen fremstår i normal stand for alderen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av sutakplater.
Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i soverom.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.



Det er registrert mindre fuktskjolder på sutakplater i ett hjørne. Forholdet vurderes ikke å ha svekket konstruksjonen, og det anbefales å følge med over tid evt vurdere lokal utskifting.

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

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

TG 1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt terrassedører.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en balkong på ca. 7 m² med adkomst fra soverommet, en terrasse på ca. 13 m² på framsiden av boligen, samt en terrasse på ca. 75 m² med adkomst fra stuen. Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon samt rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Målt rekkverkshøyde på balkong på ca. 0,91 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde.
Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko – særlig for barn og eldre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.
Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 2 Overflater - Gulv

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.
- Laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe bom i fliser i entré/hall samt mindre bevegelser i gulvet i stue i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Forholdene vurderes ikke å ha vesentlig betydning i dagens bruk, men kan medføre risiko for sprekkdannelser eller behov for utbedring over tid. TG 2 er satt på grunn av påviste avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue/kjøkken

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en peisovn fra 2024, tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn. Trappen ble slipt, hvitpigmentert og malt i 2024.
Det er håndløpere på begge sider; én festet til veggen og én integrert i trappevangen, begge i tre.
Trappen vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av kompakte dører fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 24 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 10 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen under trappen mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert lite fall fra terskel til nedsenk, samt fra sluk ved badekar til øvrige deler av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

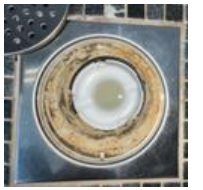
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 10 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i trappen mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er registrert 13 mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende forventet levetid: 10 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.



Det er registrert mindre svelleskader på platen rundt vasken. TG 2

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

DRØMMEKJØKKENET
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av stein.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Kombiovn.
- Platetopp.
- Kjøleskap.
- Fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.
Rørene er fra byggeåret og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

I fordelerskapet er rørkursene tydelig merket med tall og en detaljert kursoversikt som angir lengde, leveringsområde, og systemleverandør.
Denne merkingen er utført og vurderes som tilfredsstillende.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast.
De innvendige avløpsrørene har lav/middels alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg plassert i vaskerommet, siste service utført i 2024.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen fra 2024.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i vaskerommet. Det er tilkoblet ekspansjonskar under vask.

Gjenværende forventet levetid: 5 år.

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.
Det ble utført stikkprøvekontroll av el-tilsynet 31.08.2023, hvor det ble avdekket mindre avvik som senere er utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Elektroarbeider 2024:

   Alt arbeid ifm. nytt kjøkken utført av Lysaker Elektro, juni 2024.

   Nye LED-spotter i hele boligen (ca. 75 stk.), inkludert nye dimmere og Plejd smartstyring via app, utført av Boligelektrikeren AS, juni 2024.

   Ny kurs til varmepumpe, spotter med sensor i vindfang samt nye LED-taklamper i fire rom og på loft, utført av Lysaker Elektro, juni 2024.

   Nye stikkontakter på nytt soverom, utført av Boligelektrikeren AS, juni 2024.

   Oppgradert belysning på begge bad: LED-spotter i himling og nytt lys i speilskap på bad i 2. etasje, samt ny taklampe på bad i 1. etasje. Arbeid utført av Lysaker Elektro og Boligelektrikeren AS, 2024.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

TG 1 er satt, men det anbefales jevnlig elkontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



Tilstandsrapport

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er oppført med drenering i henhold til forskrifter på oppføringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger på et flatt terreng.
Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det står en frittstående dobbelgarasje på ca. 33 m².
Garasjen er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning og saltakkonstruksjon tekket med steingranulatplater.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Ny port ble installert i 2020 av Portsenteret AS, og det er montert elbillader.
Garasjen fremstår i normal stand, uten registrerte avvik.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

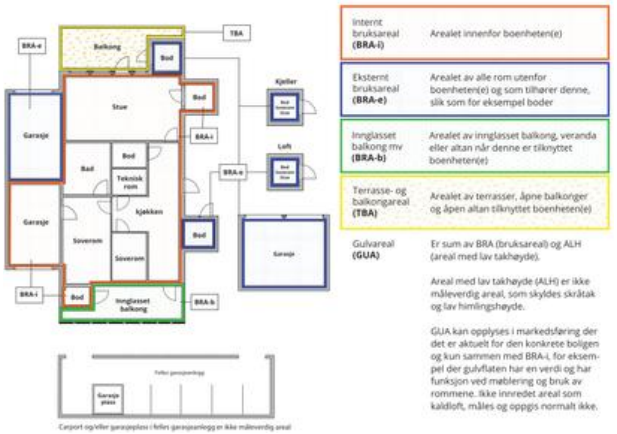
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	19			19	
2. Etasje	81			81	7
1. Etasje	82			82	88
SUM	**182**				**95**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
1. Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Hall, Soverom, Vaskerom		

Kommentar

TBA:
- Balkong fra soverommet på ca. 7 m²
- Terrasse på framsiden av boligen på ca. 13 m²
- Terrasse med adkomst fra stuen på ca. 75 m²

Arealet er basert på tidligere oppmåling utført med skanner. Kontrollmåling er foretatt og viser samsvar med oppmålt areal.

OBS: Deler av loftet har en takhøyde på ca. 190,1–190,8 cm og er medtatt i arealet i henhold til NS 3940. Rommet har åpne konstruksjoner, og dersom himling og gulv kles igjen kan takhøyden bli redusert til under 1,90 meter, noe som medfører at arealet ikke lenger er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Dobbel garasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Dobbel garasje		Garasje	

Kommentar

BRA-e:
- Dobbel garasje på ca. 33 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	163	19
Garasje	0	33

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom:
- Uinnredet loft på ca. 19 m²

Garasje

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Alexander Berg Gustafsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	34	122		1	411.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Lianvei 22 B

Hjemmelshaver

Gustafsson Alexander Berg, Engebretsen Angelica Aimée

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og solrik beliggenhet på Stoppenkollen, med kort vei til både natur, turstier og lysløyper.
Området er barnevennlig med gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er også kort avstand til Drammen sentrum og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 900 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave 2024			Gjennomgått		Nei
Takstrapport 2024			Gjennomgått		Nei
El-tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Arealscan fra romly			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Elektriker Øst AS			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Viken Strøm AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2025	
2	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Øvre Lianvei 22 B, 3413 LIER
Gnr 34 - Bnr 122
3312 LIER

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XX9675

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0288/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Lianvei 22B, 3413 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Alexander Berg Gustafsson, Angelica Engebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2309944
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt baderomsmøbel på badet i 2.etasje- utført av Lier Rørsenter i 2024. Byttet belysning på begge bad. Ledspotter i taket på bad i 2.etg og lys i speilskap. Byttet lampe i tak på bad i 1.etg. Utført av Lysaker Elektro og Boligelektrikeren i 2024.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny peis fra Norpeis med innsats fra Komplett Peis AS i mai 2024.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: * Alt av elektro ifbm nytt kjøkken er utført av Lysaker Elektro juni 2024. * Nye ledspotter i hele huset 75 stk (ink ny dimmere og plejd smartstyring via app av lys i alle rom) ble utført av Boligelektrikeren AS i juni 24. * Ny kurs til varmepumpe. Spotter med sensor til vindfang. Nye led-taklamper i 4 rom og loft ble utført av Lysaker Elektro i juni 2024. *Nye stikkkontakter på nytt soverom ble utført av Boligelektrikeren AS i juni 2024. *Byttet belysning på begge bad. Ledspotter i taket på bad i 2.etg og lys i speilskap. Byttet lampe i tak på bad i 1.etg. Utført av Lysaker Elektro og Boligelektrikeren 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier fikk utført kontroll i 2023 av Viken Strøm AS. 31/8-2023. Foreligger dokumentasjon på dette.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert av tidligere eier. Elektriker Øst AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *Ny utekran på hagesiden av huset med både varmt og kaldt vann montert av rørelgger v/Lier Rørsenter i mai 2025 *Rørleggerarbeid ifbm nytt kjøkken ink waterguard utført av Lier Rørsenter juni 2024. * Satt inn ekspansjonskar tilknyttet varmvannsbereder for å unngå for høyt trykk. Varme og bad AS. Juni 2024

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygget nytt soverom i 2.etasje. Endring fra stue til soverom (hoveddel til hoveddel)

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Full service på det balanserte ventilasjonsanlegget i august 2024. Solland Ingeniør AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: *Nytt vindfang utenfor hoveddør med spotter utført av Arealentrepenør AS i juni 2024 * Byttet alle innedører i huset (7stk) med nye kompaktdører og tettelister. Arealentrepenør AS. Juni 2024 *Lagt nytt spongulv på hele loftet. Viken tak og bygg AS. Juni 2024. * Nye screens på stue i både 1 og 2.etg, samt to soverom. HD Solskjerming.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Romly AS utførte arealoppmåling i mai 2025.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er inngått avtale i sameie om etablering av en enkel tretrapp ved adkomst (Nabo skal utføre og bekoste jobben, materialkostnader skal deles 50/50) Se avtale vedlagt i salgsoppgaven.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

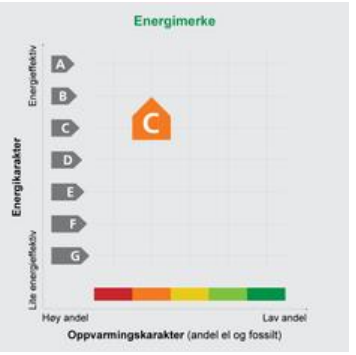
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0288/25

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Lian vei 22b
Postnr	3413
Sted	Lier
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	122
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-747912
Dato	03.03.2017



Eier	Heidi Muren
Innmeldt av	Heidi Muren

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Lian vei 22b
Postnr/Sted: 3413 Lier
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.03.2017 09:30:56
Energimerkenummer: A2017-747912
Ansvarlig for energiattesten: Heidi Muren
Energimerking er utført av: Heidi Muren

Gnr: 34
Bnr: 122
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Øvre Lianvei 22B

Nabolaget Hasselbakken/Stoppen - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høvik skole (1-10 kl.) 944 elever, 69 klasser	16 min 1.4 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Lier videregående skole 550 elever	19 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

St. Hallvard VGS - Hovedskolen...	14 min

Offentlig transport

Stoppen Linje 66, 71, 72	10 min 0.8 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	8 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

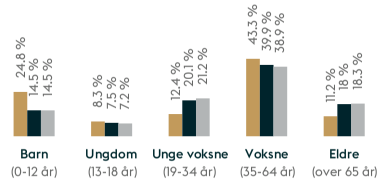
Barnehager

Hasselbakken Fus barnehage (1-... 83 barn	8 min 0.7 km
Jordbærkollen barnehage (1-5 å... 26 barn	18 min 1.6 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ... 69 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug	6 min
Rema 1000 Lierstranda	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasselbakken/Stoppen	1 790	652
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lier Stadion	13 min
Reistad Arena	14 min
Family Sports Club Akropolis L...	6 min
EVO CC Drammen	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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 2025

AVTALE

Denne avtalen er inngått mellom

Marianne og Erlend Leirvik
Øvre Lianvei 22 C, 3413 Lier
Gnr. 34 bnr. 122 seksjonsnummer 2

Og

Anja og Einar Flesvig Risberg
Øvre Lianvei 22 B, 3413 Lier
Gnr. 34 bnr. 122 seksjonsnummer 1

Marianne og Erlend Leirvik («Leirvik») og Anja og Einar Flesvig Risberg («Risberg») er sameiere i eiendommen gnr. 34 bnr. 122 i Lier kommune. Eiendommen er seksjonert etter eierseksjonslovens regler. Leirvik eier seksjonsnummer 2 og Risberg seksjonsnummer 1. Eiendommen er seksjonert slik at deler av utomhusarealet tilhører den enkelte seksjon, mens resterende del er fellesareal. Vedlagt avtalen som bilag 1 følger en kartskisse som viser hva som tilhører den enkelte seksjon, og hva som er fellesareal.

Partene har blitt enig om følgende:

1. Partene er enige om at gjerdet skal fjernes. Plasseringen av gjerdet er vist med en rød strek på en kartskisse som er vedlagt avtalen som bilag 2. Risberg skal sørge for fjerningen av gjerdet. Dette skal være gjort innen 14 dager fra avtalen er signert.

2. Partene er enige om at det skal etableres en trapp i treverk på eiendommens fellesareal. Plasseringen av denne trappen er vist på en kartskisse som er vedlagt avtalen som bilag 3.

   Etableringen av trappen kan skje når Leirvik finner det hensiktsmessig. Leirvik påtar seg å etablere trappen og bestemmer utformingen av denne. I forbindelse med etableringen har Leirvik rett til å gjøre nødvendig grunnarbeider, herunder fjerning av eventuell beplanting o.l, samt å istandsette området rundt trappen på den måten Leirvik finner mest hensiktsmessig.

   Leirvik har rett til å fjerne deler av gjerdet som er markert med blå strek på en kartskisse som er vedlagt avtalen som bilag 4. Den delen som Leirvik har rett til å avkorte/fjerne er den delen av gjerdet som skiller Leirviks eksklusive arealer og fellesarealene. Endringene skal gjøres samtidig som etablering av trapp.

De faktiske materialkostnadene til trappen dekkes av sameiet, øvrige kostnader bærer Leirvik. Sameiet er pliktig til å drive fremtidig drift og vedlikehold av trappen og utskiftning av deler ved behov.

Partene er enige om at denne avtalen følger de to seksjonene. Ved salg av seksjonene er partene forpliktet til å gjøre fremtidige eiere kjent med avtalen.

****

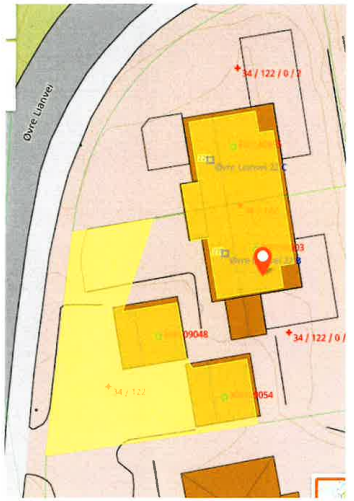
Denne avtalen er signert i to eksemplarer, ett til hver av partene.

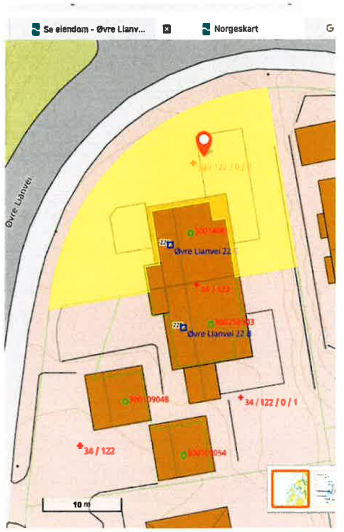
Lier den 31/1-24

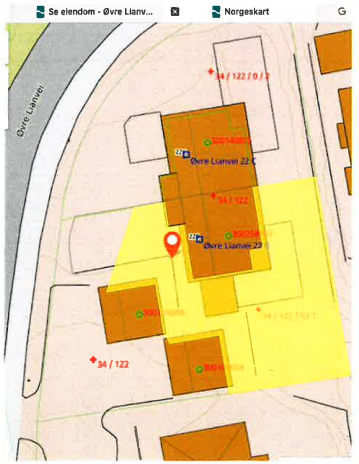
[redacted]

Marianne Leirvik | Erlend Leirvik | Anja Flesvig Risberg | Einar Flesvig Risberg

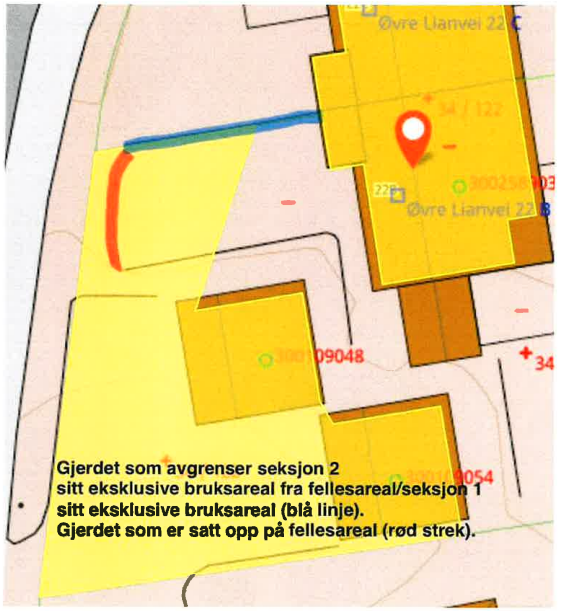
Billag 1



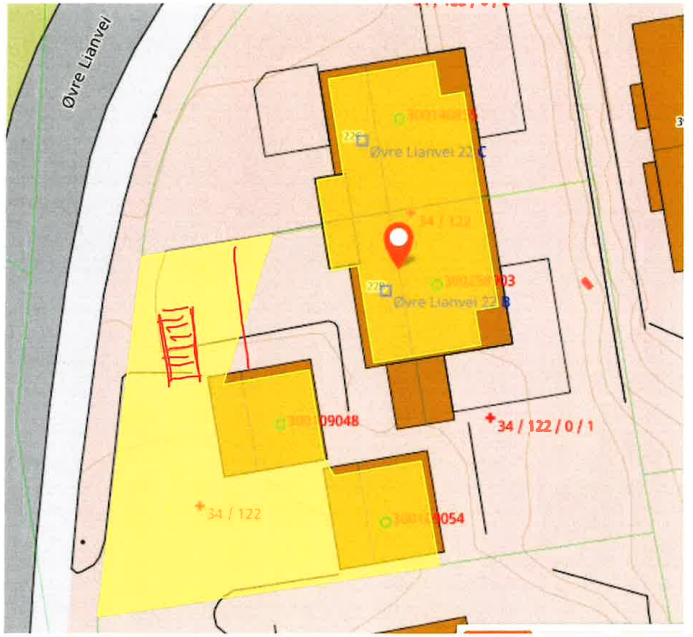




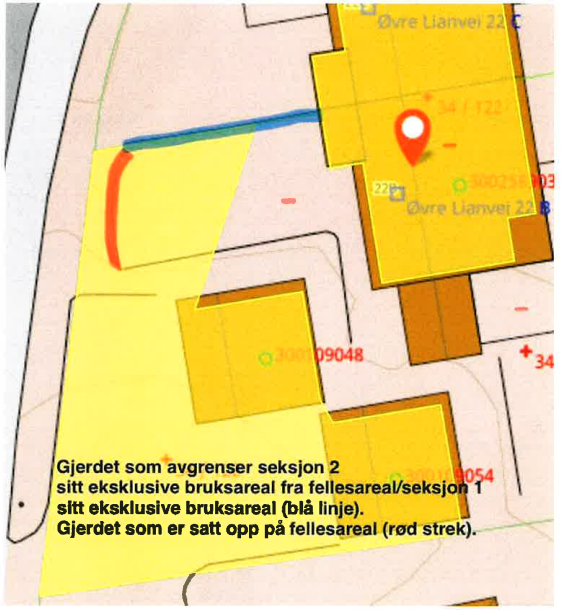
Bilag 2



Bilag 3



Bilag 4



Lier kommune

Planseksjonen

Stavseth & Lervik Arkitekter AS

Eilert Sundsgate 17
0259 OSLO

Vår ref: TGA/2009/4097 Deres ref: Lier 05.07.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gårds- og bruksnummer	34/122
Byggested	Øvre Lianvei 22 B-3400 LIER
Tiltakshaver	Bio Nord Consult & Marketing AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Del av tomannsbolig, vertikaldelt
Vannmålernr	-
Antall pipeløp	2
Vedtak (dato)	07.12.2010
Vedtak (saksnr)	2009/4097
Deres søknad	26.11.2009

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

Merknader	Frist
Noe mindre utvendig og innvendig sluttarbeider gjenstår	15.08.2010

Med hilsen

Robert Rohde-Hansen
Plan- og bygningssjef

Tom Gaathaug
Byggesaksbehandler

tom.gaathaug@lier.kommune.no

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000

Lier kommune

Planseksjonen

Stavseth & Lervik Arkitekter AS

Eilert Sundsgate 17
0259 OSLO

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2009/4097-504/2014	Tom Gaathaug	08.01.2014

FERDIGATTEST

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

Vedtaksnr: 18/2014 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Øvre Lianvei 22, 3400 LIER	Gnr/Bnr:	34/122
Tiltakshaver:	Bio Nord Consult & Marketing AS	Adresse:	Grimsrudveien 138 B, 3442 HYGGEN
Ansvarlig søker:	Stavseth & Lervik Arkitekter AS	Adresse:	Eilert Sundsgate 17, 0259 OSLO
Tiltakets art:	Nye bygg og anlegg - frittliggende - Tomannsbolig	Bruksareal:	m²
Tillatelse gitt:	07.12.2009	Saksnr:	2009/4097

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

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

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Tom Gaathaug
Byggesaksbehandler

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000

Lier kommune
Planseksjonen

Stavseth & Lervik Arkitekter AS

Eilert Sundsgate 17
0259 OSLO

Vår ref: TGA/2009/4097 Deres ref: Lier 31.05.2011

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

Gårds- og bruksnummer	34/122
Byggested	Øvre Lianvei 22-3400 LIER
Tiltakshaver	Bio Nord Consult & Marketing AS
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - frittliggende
Bygningens art	Garasje a
Vedtak (dato)	07.12.2009
Vedtak (saksnr)	2009/4097
Deres søknad	26.11.2009

- Kontroll ansvarlig har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Kontroll ansvarlig har ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

31.05.2011

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Tom Gaathaug
Byggesaksbehandler

tom.gaathaug@lier.kommune.no

Egengodkjent av Lier kommunestyre 6. september 2005
§ 2.7 endret av planutvalget i Mindre endring 10. juni 2008, sak 70/2008

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET HASSELBAKKEN - FLÅTAN

FORMÅL
Formålet med reguleringen er:
- å utnytte et sentralt boligområde i overensstemmelse med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging.
- å tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, lokal topografi og vegetasjon
- å bevare verneverdige kulturminner og mulighetene for tilgang til marka.

§ 1. GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plantegningen sist revidert 05.07.2005.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER
Felt A1 skal inneholde Almennyttig forsamlingslokale (A1).
Feltene B1 – B5 skal inneholde:
- Felt for frittliggende småhusbebyggelse (FS) som omfatter eneboliger, atriumhus og rekkehus.
- Felt for konsentrert småhusbebyggelse (KS) som omfatter terrasserte boliger og annen småhusbebyggelse.

LANDBRUKSOMRÅDER (**L**)
Velteplass for tømmer (Ve)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (**T**)
Kjøreveg (**Tv**), annen veggrunn **(Ta)**, gang- og sykkelveg (**Tgs**) og fortau (**Tg**).
FRIOMRÅDER (**Fri**)
Turveg/skiløype åpen for allmennheten (**Fri1** og **Fri2**)
FELLESOMRÅDER (**Fe**)
Felles avkjørsel (**Fea1-2**), Felles grøntareal (**Fe1-8**)
SPESIALOMRÅDER (**E**)
Frisiktsoner ved veg, Bevaring av anlegg (**E1 og E2**) og Naturvernområder (**E3**),
KOMBINERTE FORMÅL
Byggeområder, kjøreveg, felles grøntanlegg **(B/A/F)** og annen veggrunn, jord- og skogbruk **(Ta/L)**

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

1. Plankrav
1. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for feltene B1 – B5. Det skal utarbeides en samlet bebyggelsesplan for delområdene innenfor feltene B4 og B5. Bebyggelsesplanen skal baseres på hovedprinsippene i det utarbeidede illustrasjons-

materialet.

2. Beplantningsplan for veganlegget skal være godkjent av planmyndighet før veiene blir påbegynt.

3. Ved innlevering av bebyggelsesplanen for B4 og B5 skal det foreligge en energivurdering som minimum viser bruk av fornybar energikilder, felles varmesentral og tiltak for lavenergiboliger.

2. Utomhusplan
For alle byggeområder gjelder kravet om utomhusplan. Utomhusplanen skal være i henhold til kommunens standard. Anlegget skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis.

3. Bebyggelsens form og materialbruk
1. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbehandling. Bygninger som det er naturlig å se i sammenheng, skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse når det gjelder hovedform, fargebruk, materialbruk og takform.

2. Det skal legges vekt på at bebyggelse innenfor mindre geografiske områder får en enhetlig utforming, materialvalg og fargesetting.

3. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.

4. Byggegrenser
Frittstående garasjer og boder kan plasseres 1 m fra eiendomsgrense.

5. Beregning av utnyttelse
Parkeringsareal skal medregnes i grad av utnytting, også biloppstillingsplasser utendørs. Nødvendig antall parkeringsplasser er medtatt i beregning av BYA. Det er beregnet 15m^2 pr. parkeringsplass. Veier og lekeareal skal ikke inngå i netto tomteareal. Dersom det i bebyggelsesplanen blir avsatt områder til felles parkeringsanlegg, skal disse ikke inngå i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting (BYA).

6. Kryss med offentlig veg
Krysset Fv23/ny Hasselbakken skal opparbeides i henhold til regulert standard før brukstillatelse gis. Det skal foreligge byggeplan som skal være godkjent av vegvesenet før krysset opparbeides.

7. Terrenginngrep
Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte. Fyllinger skal tilsåes, beplantes eller steinsettes med stedegnet materiale.

Fylling mot bekkedraget sør for Jensvollveien, skal tilsåes.

8. Vegetasjon
Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ved større byggeprosjekter skal det utarbeides egen plan for hvordan dette skal gjennomføres.

9. Ledningsanlegg
Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler, og traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

10. Parkering
Parkering skal være i henhold til kommunens standard for parkering.

11. Trafikkområde/støytiltak
Kravene til utendørs støy skal ikke overskride verdiene som angitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442.

Langs grense til eiendom gnr 31 bnr 42 skal det gjøres støyskjermingstiltak i samarbeid med grunneier. Tiltaket skal meldes kommunen som skal godkjenne utforming og farge. Støytiltaket skal være bygget før Veg 1 kan gis ferdigattest.

Langs Veg 1 skal det avsettes plass til busslommer.

Før bebyggelsesplan for B 2 og B 3 kan godkjennes skal det redegjøres for at ekvivalent støynivå ved fasade og uteoppholdsarealer ikke overskrider Lden 55 dB, og at maksimalt støynivå ikke overskrider L5AF 70 dB utenfor soverom i nattperioden.

12. Vegbelysning
Nytt gatelys skal etableres etter kommunens standard for gatelys.

13. Rekkefølgebestemmelser
1. Før igangsettelsestillatelse gis for de enkelte delfeltene, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

2. Før feltene B1 til B5 tillates delt eller bebygd skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastlegger arealbruk og utforming av bygninger og tilhørende uteanlegg. Feltene skal inneholde areal til lekeplasser i samsvar med kommunens retningslinjer.

3. Veg 2 og del av Veg 1 og Veg 3 fram til nåværende Hasselbakken skal være opparbeidet før brukstillatelse gis på feltene B1b og B1c.

4. Lekeareal, felles grøntområder og stier skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Tekniske anlegg som veier, felles avkjørsler, gangveier, lekearealer og andre uteområder skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis.

5. Utbygging skal skje i naturlige felter/områder slik at unødvendig anleggstrafikk unngås.

6. Terrengforming og beplantning av annet vegareal skal være ferdig samtidig med resten av veganlegget.

7. Før det gis byggetillatelse innenfor områdene B1, B2 og B3a skal det dokumenteres at støyforhold ligger innenfor anbefalinger gitt i miljøverndepartementets rundskriv T-1442 ”Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging”.

8. Skogsbilvei fra velteplass til eksisterende skogsbilveg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis. Skogsbilveg skal legges i området Fe5, utenfor boligområder.

9. Det skal anlegges tursti fra enden av nåværende driftsveg på Flåtan til eksisterende turvei til marka.

10. Det skal være sikret adgang til marka for skolene og beboerne i området hele året uten bruk av bil før ferdigattest gis (jfr. §6).

11. Innenfor B3 skal det være opparbeidet nærlekeplass før brukstillatelse gis.

14. Opplysningsskilt
For alle større bygg og anlegg skal det settes opp opplysningsskilt ved byggeplassen.

15. Kulturminner
Dersom det framkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses opp og fylkeskommunen må varsles, jfr.

Kulturminneloven § 8.2. Før iverksettelsen av tiltak i hht angjeldende reguleringsplan skal det fortas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredede kulturminner i planområdet (to areal med bosettings-spor, ID 89267 på Stoppen gnr/bnr 31/1 og ID 89273 på Flåtan Søndre gnr/bnr 32/1.

16. Anleggstrafikk
Eksisterende veger skal generelt ikke benyttes til anleggstrafikk med unntak av vegstrekninger som skal utvides/omlegges eller der det skal framføres ledningsanlegg. Forslag til anleggsveg mot felt B1 og c i separat midlertidig veg syd for regulert område, skal legges fram til behandling hos vegvesenet før anleggsstart.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

1. Boligbebyggelse (B1 – B5)
1. Gesimshøyden for toetasjes boliger skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter.
2. For frittliggende boliger skal gesimshøyden ikke på noen punkt langs fasaden overstige 3,5 m eller 6,5 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.
3. For terrasserte blokker skal gesimshøyden på bygningen ikke være over 6 m beregnet etter gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.
4. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for områder med frittliggende småhusbebyggelse er 23 %.
5. Mot kombinertområder skal byggegrensen ligge minimum fire meter fra formålsgrensen.

2. B1 a- c
1. Innenfor byggeområde B1a kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
2. B1a skal ha adkomst fra Øvre Lianvei og Stoppenveien. Innenfor byggeområde B1b kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 15%. Innenfor byggeområde B1c kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%. I forbindelse med behandlingen av bebyggelsesplanen vurderes en høyere utnyttelse i B1b og B1c under forutsetning av at det oppnås en god tilpasning til terrenget og omgivelser.
3. Strøkslekeplass for B1b og B1c skal anlegges som del av Fe6 og tilpasses terrenget.
4. Innenfor B1a skal det anlegges en sandlekeplass.

3. B2
Innenfor byggeområde B2 kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
1. Det skal minst være to boliger til hver avkjørsel med direkte tilknytting til Veg 1.
2. Innenfor byggeområdet skal det anlegges sandlekeplasser.

3. B3 a-b
1. Innenfor byggeområde B3a kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 23%.
2. Innenfor B3a skal det anlegges gangveg som forbinder fortauet langs Veg3 til Veg1.
3. Innenfor byggeområde B3b kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
4. Gjennom B3a, fra Veg 3 til Veg1 ved profil 420 skal det anlegges en gang- og sykkelveg som skal tilpasses bebyggelsen.
5. Innenfor B3 skal det anlegges nærlekeplass.

4. B4 a-i
1. Innenfor byggeområdene B4a, B4c, B4e og B4f kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
2. B4c skal ha adkomst over B4g
3. Innenfor byggeområdene B4d, B4g og B4h kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt BYA 23%.
4. Innenfor byggeområde B4i kan det oppføre konsentrert småhusbebyggelse (terrassehus). Tillatt BYA 17%.
5. Innefor områdene B4a, d, f, g og h skal det anlegges sandlekeplasser. Strøkslekeplass for

områdene skal anlegges innefor Fe3a-området.

5. B5 a-c

1. Innenfor byggeområdene B5a kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 22%.
2. Innenfor byggeområde B5b og B5c kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse. Tillatt BYA 20%.
3. Innenfor B5c skal det anlegges strøkslekeplass.
4. Innenfor B5a skal det anlegges sandlekeplass.

6. A1, Flerbrukshus

Flerbrukshuset skal kunne nyttes til forsamlingshus for beboerne i området, barnepark, barnehage eller andre former for møtested for feltets innbyggere. Tillatt BYA er 30%.

§ 4. LANDBRUKSOMRÅDER (L)

Velteplass for tømmer. Velteplassen kan benyttes til utfartsparkering på tidspunkter den ikke er i bruk til landbruksformål.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (T)

1. Kjøreveg,

Innenfor det regulerte området, tillates det ikke enkeltavkjørsel til boligeiendom fra regulert Veg 1 på strekningen mellom profil 50 og 750.

2. Fortau,

Fortau skal anlegges langs Veg1 fra ca profil 750 (ved Veg3) til ca profil 1030 (Øvre Lianveg) og langs Veg 3.

3. Gang- og sykkelveg

Gang og sykkelveg skal bygges langs Veg1 fra profil 0 til profil 420 og fra profil 1025 til profil 1545 og langs Fv 23. Det skal avsettes plass til busslommer.

§ 6. FRIOMRÅDER (Fri)

1. Turvei/skiløype

Innenfor det regulerte området er det avsatt grunn til opparbeidelse av helårs turvei og skiløype til bruk for allmennheten. Rydding av vegetasjon og terrenginngrep som har tilknytning til bruken av området som turvei/skiløype, kan tillates. Skiløype skal være maskinprepararbar.

§ 7. FELLESOMRÅDER (Fe1-Fe6)

1. Felles grøntanlegg (Fe)

1. Alle grunneiere eller eier av boliger innenfor regulert planområde skal ha bruksrett. Bruksrett til fellesområdene skal tinglyses. Skjøtsel av området skal ivaretas av grunneier.
2. I områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.
3. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
4. Innenfor fellesområdene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Ved skjøtsel av vegetasjonen skal det særlig legges vekt på å bevare trær og busker som er viktige for silhuettvirkning og landskap.

5. Strøkslekeplasser kan anlegges innenfor fellesområdene Fe 3 og Fe6.

2. Felles avkjørsel

1. Eksisterende felles avkjørsel (Fea1) fra Veg 1 ved profil 45, skal innenfor regulert område ha fast dekke. Avkjørselen skal benyttes av gnr 34 bnr1 og gnr 35 bnr 3.
2. Felles avkjørsel (Fea2) til feltene B1b og c, skal etableres som felleseiendom ved at den enkelte parsell/bolig gis hjemmel til området samtidig med delingen. Avkjørselen skal ha fast dekke. Det skal foreligge godkjent beplantningsplan på vegskråningene øst- og sydover før byggetillatelse gis. Frisiktssoner skal være i samsvar med vegnormaler og kommunens retningslinjer.
3. Adkomsten skal ferdigstilles før deling av tilknyttede eiendommer kan finne sted.
4. Turstier kan anlegges etter terrenget i fellesområdet Fe2.

3. Felles lekeareal

1. Lekeareal A2 skal nyttes som felles lekeareal for alle byggeområdene.
2. Før det opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer innenfor fellesområdene skal det utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av Lier kommune.

§ 8. SPESIALOMRÅDER

1. Frisiktsone ved veg

I vegkryss skal frisiktsone bygges i samsvar med vegvesenets vegnormaler og kommunens normer.

2. Private veger

Stoppenveien forbi kulturminnene (E1) skal være atkomst for bebygde eiendommer gnr 31 bnr 11, gnr 34 bnr 4, gnr 34 gnr 16, gnr 34 bnr 18 og driftsveg til landbruksområder.

3. Naturvernområde (på land), E3

Innenfor området E3, Salamanderdam, skal terreng, vegetasjon og miljø bevares. Det skal være et naturlig terreng rundt dammen som skal vedlikeholdes av grunneiere innenfor regulert område.

4. Bevaring av anlegg, E1 og E2

Spesialområdet består av to gravrøyser/tufter E1 (Idnr. 41474 og Idnr. 9706) og E2 innenfor området Idnr 89273. Gravrøysområdet E1 grenser i syd og øst mot beitemark, i vest mot driftsveg og i nord mot boligtomt. Rundt gravrøys/tuft er det dyrket mark/engslått. E2 ligger i området B4 nord på Flåtan. Gravrøysene/tuftene er automatisk fredede kulturminner. Innenfor spesialområdene må det ikke foretas inngrep som kan skade kulturminnene. Alle tiltak innenfor områdene må forelegges kulturmyndigheten v/fylkeskommunen til uttalelse.

§ 9 KOMBINERTE FORMÅL

1. Kombinertformålet B/A/F skal sikre preget av grøntkorridorer innenfor boligområdene og kan benyttes til bolig, felles grøntområde og adkomst til boligfeltene.

2. Annen veggrunn og jord- og skogbruk, Ta/L1 og Ta/L2, skal vedlikeholdes av vegholder og grunneier.

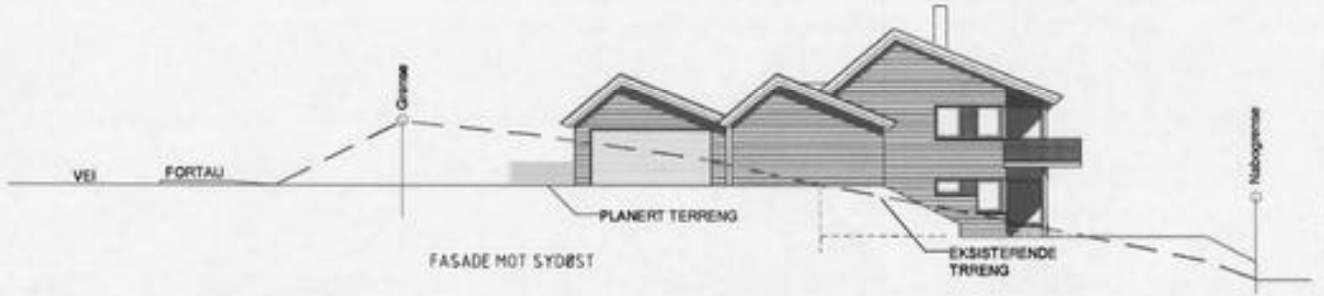
E6



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SYDØST

A	Korr.	24.09.09	khg

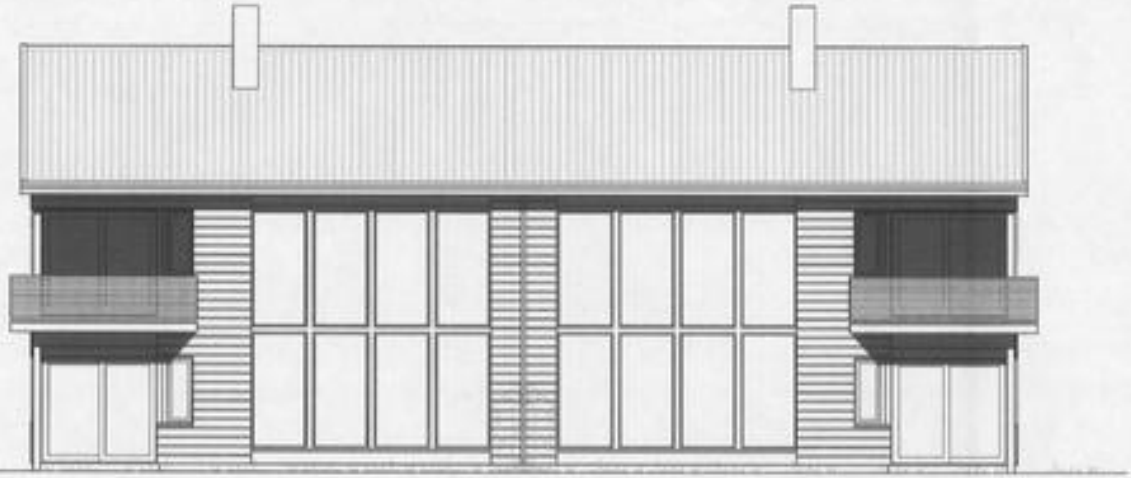
ØVRE LIANVEI 22B - LIER
Forslag til ny tomannsbolig
Tiltakshaver:

1:200	22.09.09
34/122	KHS

OPPRISS BEBYGGELSE — A-209-25-007 A

Stavseth&Lervik Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no

E3



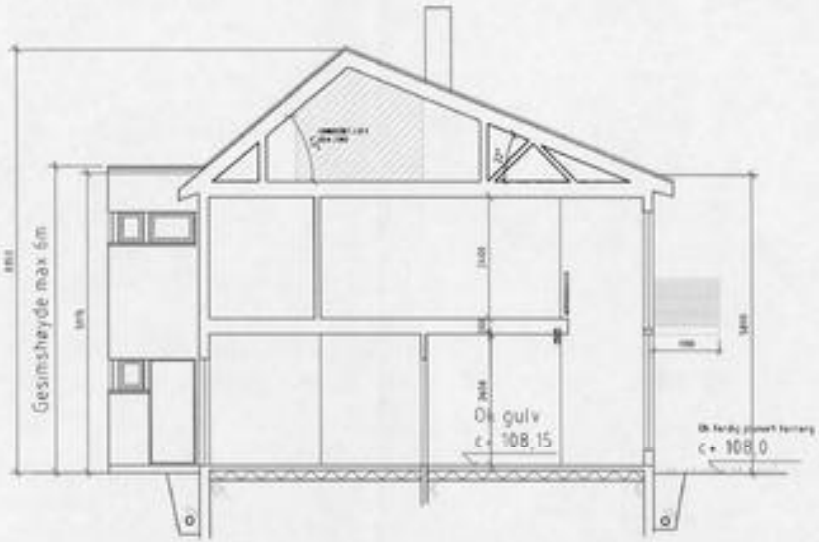
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD OG NORD



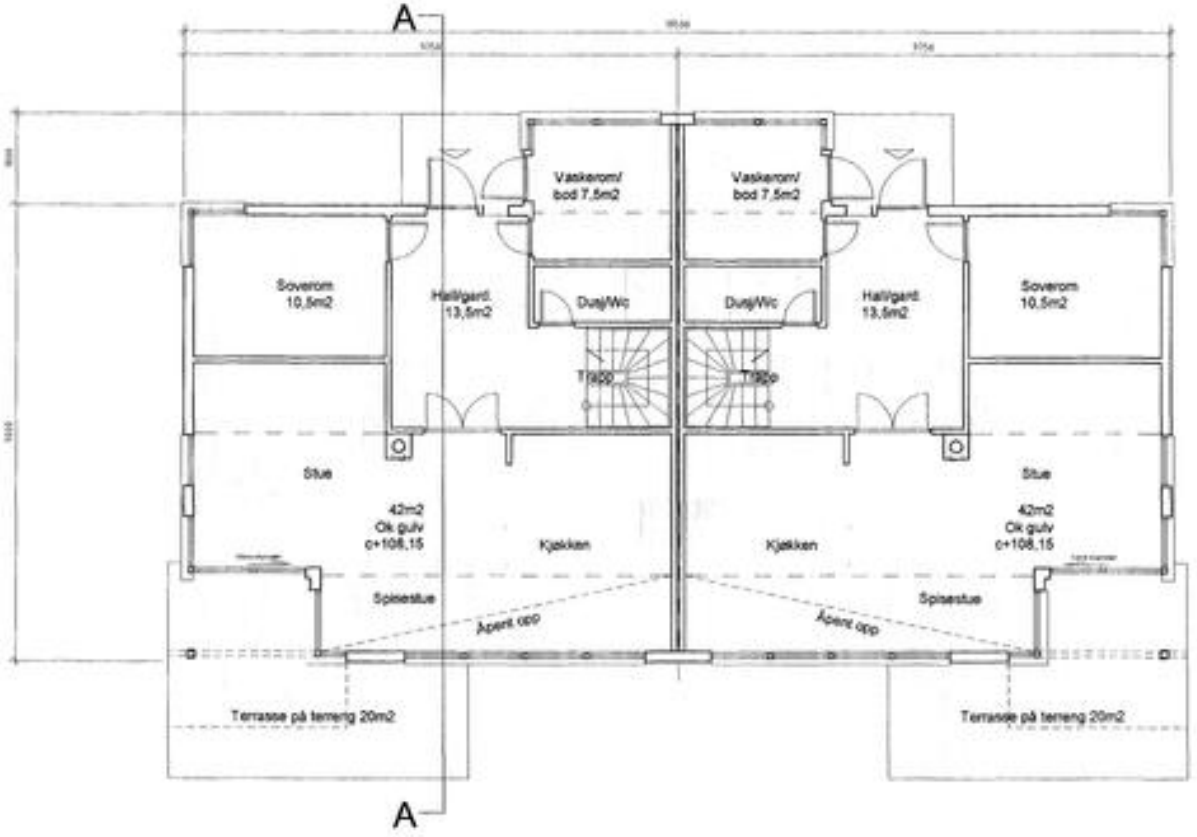
FASADE MOT VEST



SNITT A-A

A	Korr.	24.09.09	KHS
ØVRE LIANVEI 22B - LIER		Målestokk 1:100	Dato 16.09.09
Forslag til ny fomannsbolig		Gnr/Bnr 34/122	Tegn KHS
Tiltakshaver: Bio Nord Consult&Marketing AS			
Fasader og snitt		Tegn nr A-209-25-004 A	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost: epost@stavsethlervik.no

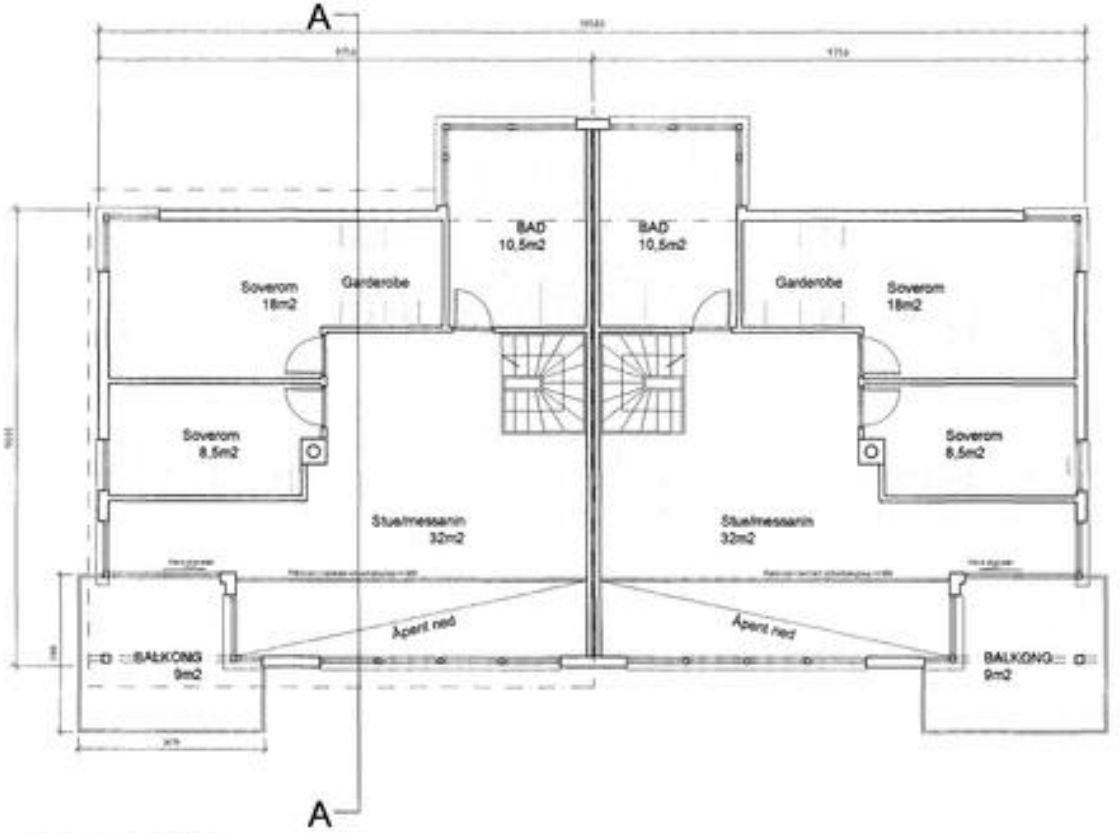


PLAN AV 1. ETASJE
BRA 82m2 x 2
BRUTTOAREAL BYGNING 188m2

A	Korr	24.09.09	khg
ØVRE LIANVEI 22B - LIER		1:100	16.09.09
Forslag til ny fomannsbolig		34/122	KHS
Tiltakshaver: Bio Nord Consult&Marketing AS			
Plan av 1. etasje		A-209-25-002 A	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS
EGLERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no

E2



PLAN AV 2. ETASJE
BRA 82m2 x 2

A	Korr	24.09.09	sthj
rev.	endringen gjelder	dato	sign.
ØVRE LIANVEI 22B - LIER		1:100	16.09.09
Forslag til ny tomannsbolig		34/122	KHS
Tiltakshaver: Bio Nord Consult&Marketing AS		tegn nr.	
Plan av 2 etasje		A-209-25-003 A	

Stavseth&Lervik Arkitekter AS
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO
TLF.: 22 43 18 87 Epost: post@stavsethlervik.no

Vedtatt av Planutvalget 8. april 2008, sak 34/2008
Mindre vesentlig endring av § 2. pkt 6, vedtatt av planutvalget 20. oktober, sak 119/2009
§ 1.7.4 endret i administrativt vedtak 4. mars 2010

BESTEMMELSER FOR HASSELBAKKEN – FLÅTAN FELT B3b

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1. Forhold til reguleringsplanen
Bestemmelsene til reguleringsplanen for Hasselbakken-Flåtan (vedtatt 6. september 2005) skal fortsatt gjelde der de ikke er endret som følge av vedtaket i denne saken.

2. Parkering
Det skal settes av tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for boligområdets behov og minimum:

- For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes plass for 3 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 2 skal være vist i garasje.
- Dersom det innredes hybelleilighet (maks 60 m^2) kreves 1 biloppstillingsplass i tillegg.
- Ellers skal det avsettes plass for 2 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav min 1 skal være vist i garasje. En av plassene skal være i fellesanlegg.

3. Vegbelysning
Nye gatelysarmaturer skal være utformet som grønnlakkerte stolpe med buet avslutning mot hengende lysarmatur

4. Farger og materialebruk
Bebyggelsen skal ha farge og materialbruk som harmonerer med de naturgitte omgivelsene. Fargebruken skal være nedtonet.

5. Felleområder
1. Felles lekeplass (Fe7) skal betjene beboerne innenfor hele planområdet.

6. Terrenginngrep
1. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes med stedegent materiale.
2. Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 m.
3. Støttemurer med høyde over 1 m kan kun oppføres i naturstein/tørrmur.

7. Mindre, frittliggende garasjer
1. Mindre, frittliggende garasjer kan plasseres 2 meter fra tomtegrense (regulert veiareal/gjerdelinje) mot vei (boligvei) og 1 meter fra eiendomsgrense.
2. Når innkjørselen til garasje skjer i vinkelrett innkjørsel fra veien må garasje plasseres 5 m fra tomtegrense mot veien.

3. Garasjen vurderes å være mindre når den er under 50 m^2 og med mønehøyde ikke over 5 meter og gesimshøyde ikke over 3 meter. Ingen fasade skal rage høyere enn 5 meter fra planert terreng til møne.
4. Stigningsforhold fra adkomstvei til garasje bør ikke være overstige 12,5%.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Frittliggende småhusbebyggelse (FS)
1. Området kan kun bebygges med frittliggende eneboliger og tomannsboliger.
2. For enebolig tillates det en hybel/utleieenhet på maks bruksareal på 60 m^2.
3. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 22 % av tomtas nettoareal (%BYA=22%).
4. Minste tomtestørrelse innenfor området skal være 800 m^2 for eneboliger og 1000 m^2 for tomannsboliger.
5. Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter. Ingen fasade skal rage høyere enn 8 meter fra planert terreng til gesims.
6. Kotehøyde heves 1 meter til +102 meter for tomtene 22 og 23, under forutsetning at mønehøyden ikke overstiger kotehøyde +104,50 meter.
7. Bygningen skal ha saltak, pulttak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

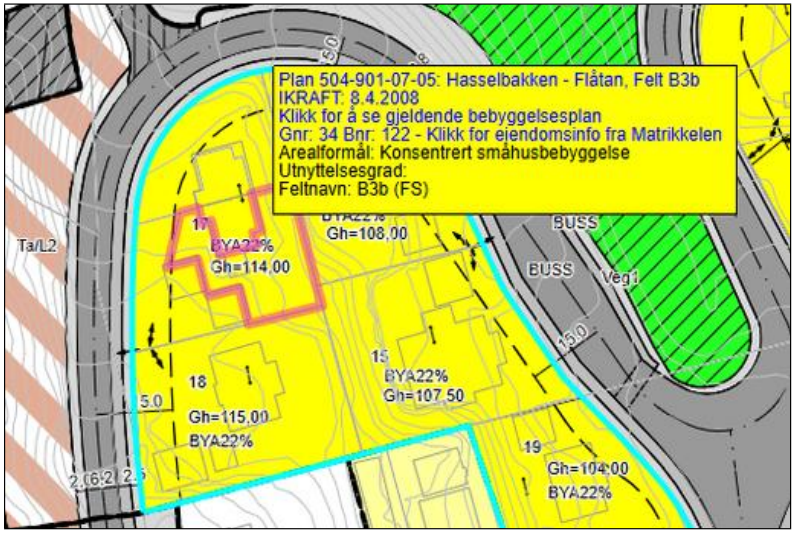
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**34**	Bruksnr.	**122**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Øvre Lianvei 22B, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**34**	Bruksnr.	**122**	Festenr:		Seksjonsnr:	**1**
Adresse:	**Øvre Lianvei 22B, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

GUSTAFSSON ALEXANDER BERG
Øvre Lianvei 22B
3413 LIER

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/7627 Øvre Lianvei 22B-H0101

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 06.05.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Trond-Erik Pettersen

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

GUSTAFSSON ALEXANDER BERG
Øvre Lianvei 22B
3413 LIER

Øvre Lianvei 22B-H0101, 3312-34/122/0/1

feiing ble gjennomført på Øvre Lianvei 22B-H0101 den 06.05.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Trond-Erik Pettersen
trond.erik.pettersen@drbv.no

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0288/25
Vår referanse: 3810387/26916640
Bestilling: C3 2025-08-19 (2) 43

Dato
19.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
436918	200	16.6.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3312 LIER	34	122	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 600924981
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974640015	LIER KOMMUNE SEKTOR INFRASTR/FELLES	Postboks 205, 3401 LIER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
877539792	BIO NORD CONSULT & MARKETING AS	Grimsrudveien 138 B., 3442 HYGGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0626	34	122

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0626	34	122	0	1	164 / 328	Boligseksjon	Ja	Ja
0626	34	122	0	2	164 / 328	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Doknr: 436918 Tinglyst: 16.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

04.06.2010 11.59

Side 1 av 1

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Lier Kommune Planseksjonen	
Adresse: Postboks 205	
Postnr. / Poststed: 3401 Lier	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: Org.nr. 974 840 015	
Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0626	Lier	34	122		

Åvre Lien vei 22B

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
877539792	Bio Nord Consult & Marketing AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	328	164	B/G	13				25				37				49			
2		164	B/G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 328 = nevner: 328

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Drammen 13.01.2010		

Dato	Rekvirentens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[X] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
[ ] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
34	122			Lier kommune

Dato	Stempel og underskrift
07.06.2010	Lier kommune Plansekssjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

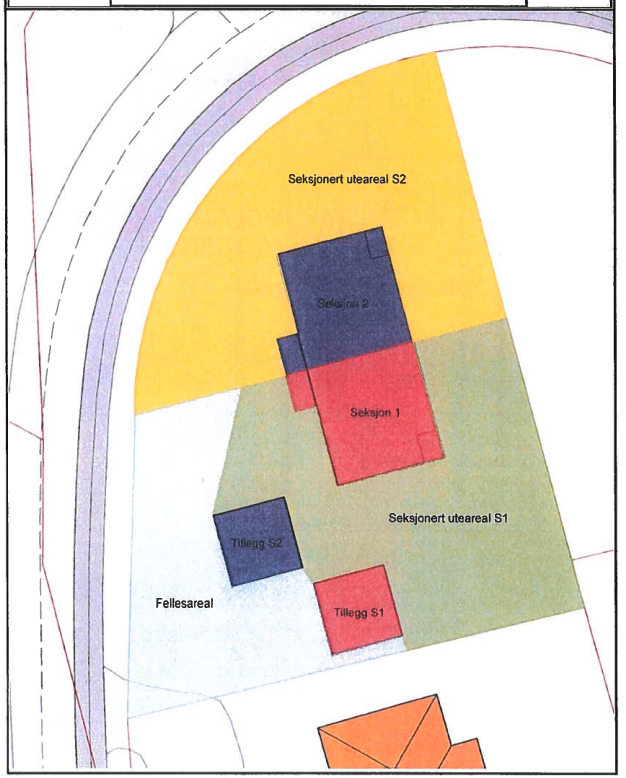
Dato	Rekvirentens underskrift

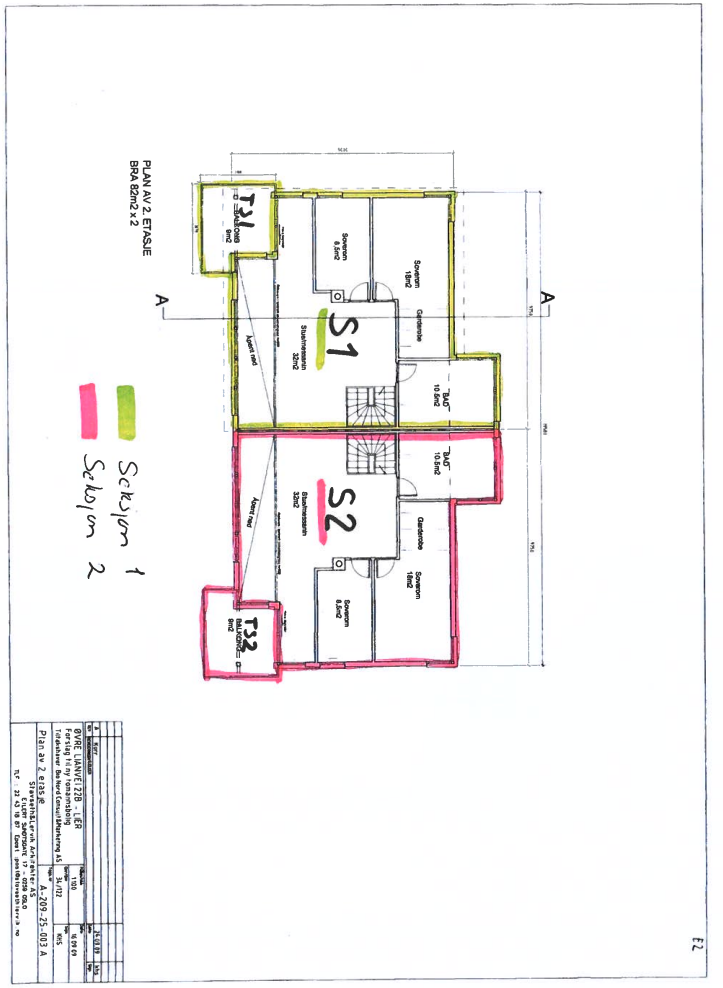
KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

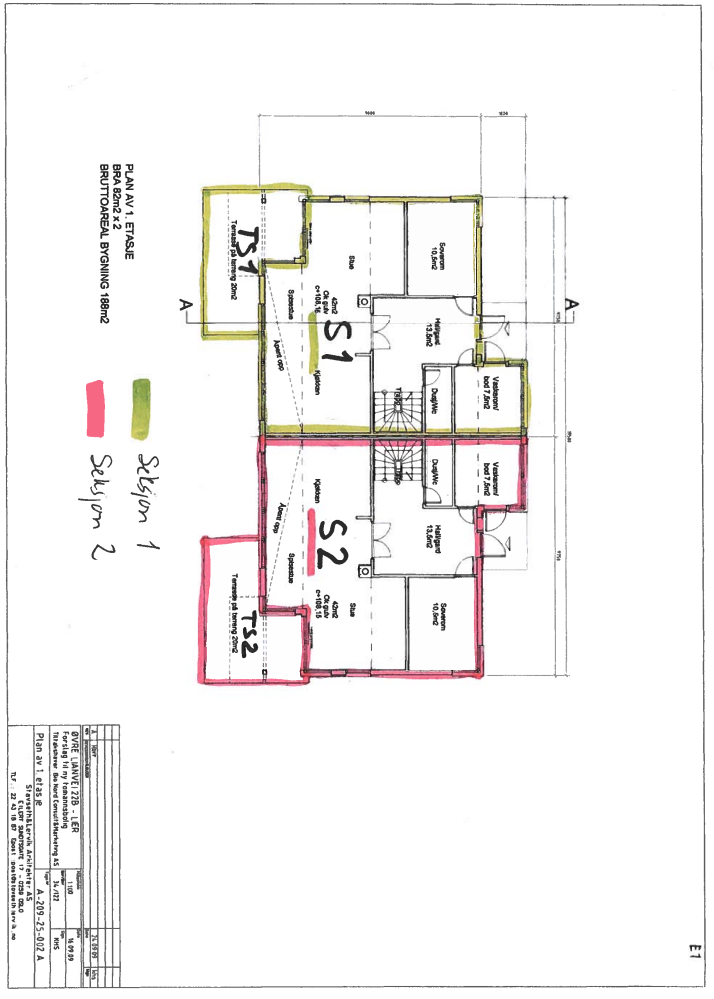
LIER KOMMUNE

Målestokk 1:300





Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/436918/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-19 09:07



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0288/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Lianvei 22B 3413 LIER

Betegnelse: Gnr 34, bnr 122, snr 1 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no