

Hegsbroveien 76B



Velkommen til

Hegsbroveien 76B



Salgsoppgaven produsert 10. november 2025

Lier

Nyere og flott 2-roms leilighet i 5. etasje - Heis - Garasje - Utsikt - Flotte fellesområder - Vannbåren varme

Prisantydning	3 600 000,-
Omkostninger	91 380,-
Totalpris	3 691 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 681,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	57 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2021
Ansvarlig megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no


POW!





Kort fortalt

- Velkommen til Hegsbroveien 76b!

- Dette er en flott 2-roms leilighet beliggende i et nyere og fint sameie sentralt i Lierbyen.

- Leilighetens høydepunkter:
- Lyst og fritt i 5. etasje med utsikt
- Heisadkomst
- Garasje m/lader
- Veranda
- Malte flater i behagelig fargepalett
- Påkostet med glatt tak m/downlights
- Vannbåren varme ink. i felleskostnad
- Balansert ventilasjon
- Flotte fellesområder (takterrasse, smørebod, fellesstue mm)

- Fra leiligheten er du kun en kort heistur fra en rekke butikk- og servicetilbud rett utenfor døren. Kort vei til påkjøring på E-18.
- Her bor man rolig, men svært sentralt til. Lierbyen byr på mange muligheter innenfor tur- og rekreasjonstilbud.

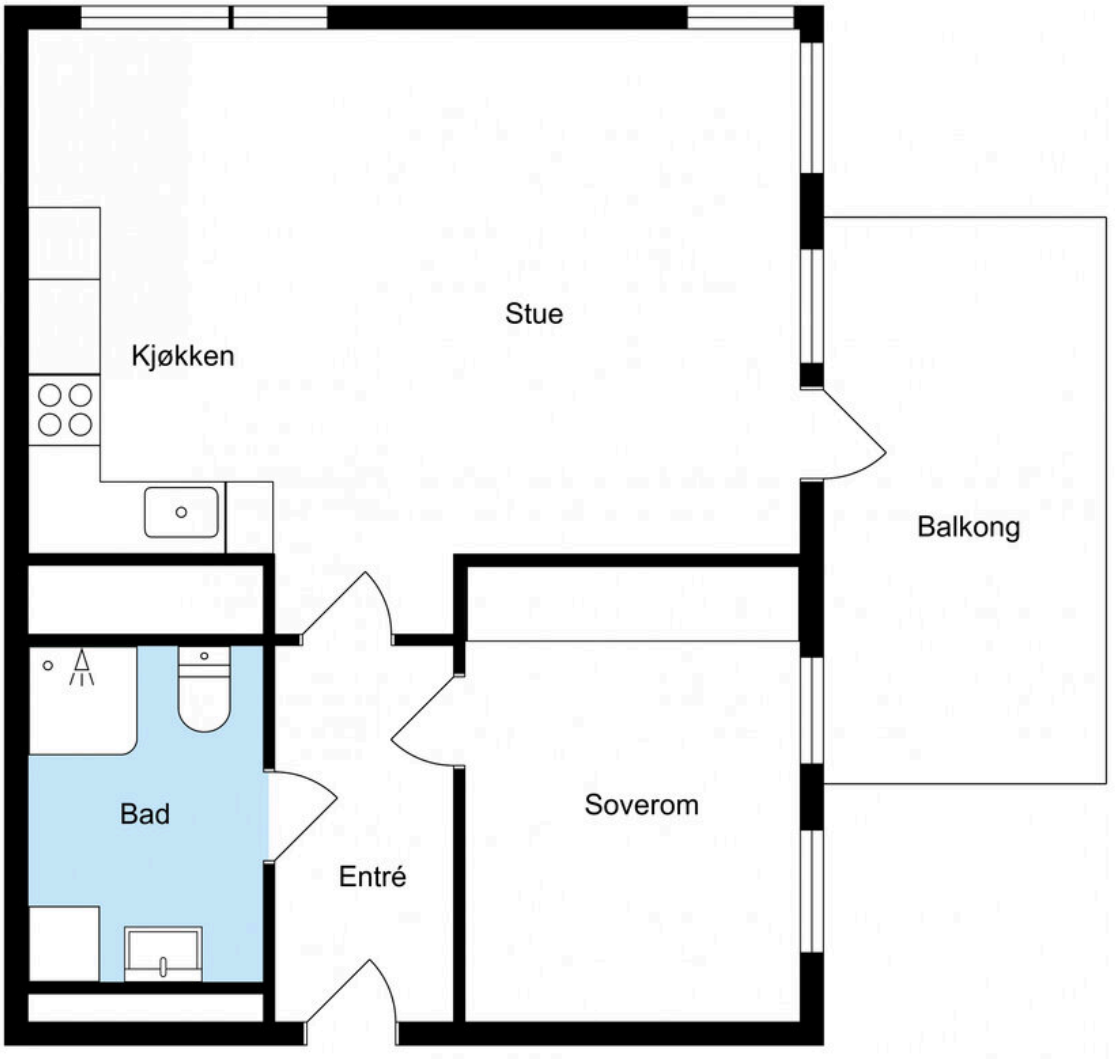
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	57 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 10 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme




NIKE


POW!














POW!













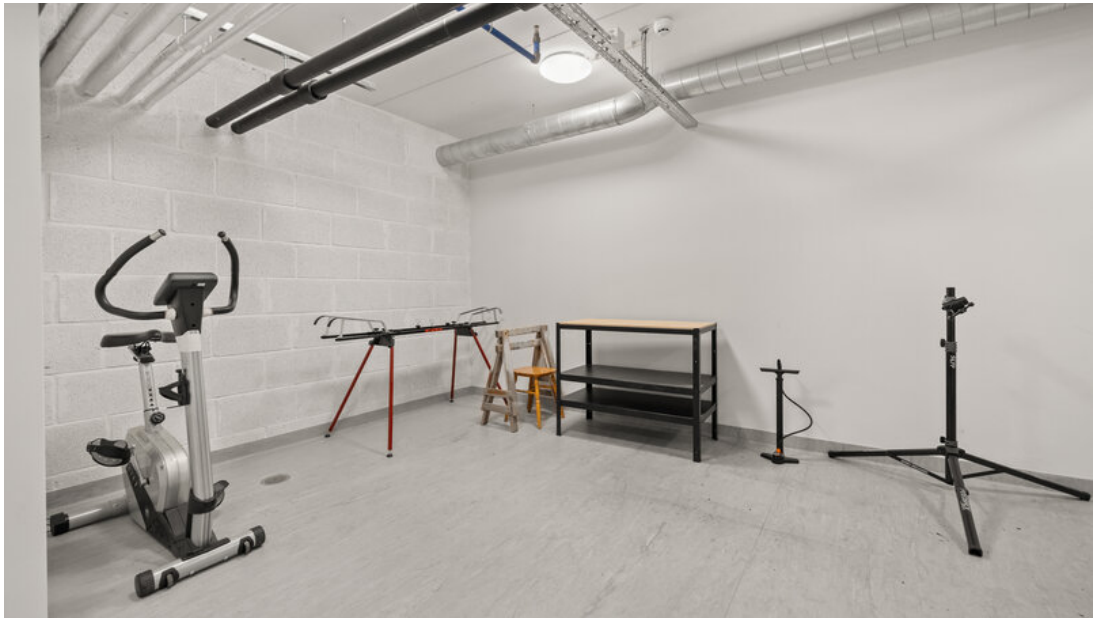


















Informasjon

Hegsbroveien 76B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0391/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hegsbroveien 76B, 3403 LIER
Gnr 52, bnr 173, snr 12 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
William Alexander Thommassen
Fanny Schouten Hansson

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 704 380,- (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
2021

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 10 kvm. Veranda

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bod og garasjeplass er realkoblet mellom leilighet, og medfølger salget automatisk. Disse kan ikke omsettes uten leiligheten.

Innhold

5. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, bad.

Kjeller: Bod (nr 145) og garasje (nr 8).

Standard

Entré: Velkommen hjem! Hall med god plass for å henge fra seg. Hall har dørcalling. Downlights i tak.

Stue/kjøkken: Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med adkomst fra hall. Fint parkettgulv og glatte overflater, samt glatt tak med downlights.
Kjøkkenet har glatte overflater med integrerte hvitevarer, og godt med skap- og skuffeplass.
Naturlig plassering for spiseplass i tilknytning til kjøkken.
Stuen har en fin plass for sofa med tilhørende tv-møblement. Rommet i sin helhet er meget lyst og trivelig, og har godt med lysinnslipp via store vinduer. Fra stuen er det utgang til en fin veranda med fritt utsyn og gode solforhold fra tidlig morgen til ettermiddag.

Bad: Fint flislagt baderom med vegghengt servantinnredning med tilhørende speil, dusj med innfellbare vegger og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og downlights i tak.

Soverom: Koselig soverom med fin plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langsgående skyvedørsgarderobe med speilfronter gir godt med klesoppbevaring.

Parkering

Det medfølger garasjeplass med el-bil lader (nummer 8).

Modernisering og påkostninger

- Malt alle overflater
- Lagt opp 2 ekstra stikk til soverommet
- Taket i stua/kjøkken har blitt lektet ned og gipset. Spotter har også blitt satt opp.
- Byttet noen dimmere
- Integrert kjøleskapet

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Smartstrøm AS: Monterte spotter i tak. Monterte ekstra stikkontakt på soverom. Byttet dimmere i stue og gang. Arbeid utført 9.5.24.
- Five Elektro Monterte easee elbilader koblet til felles ladesystem i garasje. Arbeid ble utført 11.02.25.

- Årlig kontroll av ventilasjon i hver enkelt leilighet.
- Flomfare ved mye nedbør i Lierelva. Har blitt kjøpt inn flomvern det siste året.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

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

Drammen Takstsenter AS/ Jan Erik Mikarlsen

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:

Vinduer er utført i tre med isolerglass og stammer fra byggeår.
Vinduer er vedlikeholdsvennlige med utvendig alubekledning.

Leiligheten har hovedytterdør i tre, malt, med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Balkongdør er malt og utført med isolerglass.
Balkong ut fra stue med gulv som består av betongdekke på 10kvm.
Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på bad.
Det er balansert ventilasjon i boligen.
Vannbårenvarme i hele leiligheten som en del av et felles anlegg for borettslaget
Betongdekke i hele etasjen.
Gulver har parkett.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap
- Oppvaskmaskin
- Ovn
- Avtrekksvifte

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue
- Taklampe på soverom
- Nattbordslamper på soverom
- Nattbord

- Alle gardiner og innfestning, med unntak av solskjerming.
- Garderobeskap i gang
- TV og Støvsuger

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme
- Elektriske varmekabler på bad
- Balansert ventilasjon

Det er felles varmtvannsbereder for alle leilighetene, med avlesning på kaldt og varmtvann

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. 5 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 681,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Grunnkostnad kr 1 311,-
- Renovasjon kr 416,-
- TV og internett kr 580,-
- Fjernvarme kr 384,-

- Ventilasjon kr 174,-
- Bod kr 115,-
- Garasje kr 701,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 7 854,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 3 619,-
- Avløp kr 4 234,-

Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 911 916
Som sekundærbolig: kr 3 647 662

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia for tv og internett (betales gjennom felleskostnadene)

Sameiet

Navn og orgnr.

Elvebredden Park AS, orgnr. 918983902

Om sameiet

Sameiet Elvebredden Park ligger i Lier kommune og har organisasjonsnummer 926592300.
Sameiet består av 29 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Sameiets innkalling og referat for årsmøtet avholdt i 2024 ligger vedlagt i prospektet.
Her er det informasjon om sameiets budsjett og økonomi, samt referat fra styrets arbeid.
I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 14 saker.
Saker som er ferdigbehandlet:
- Arbeid med å sikre bedre vannavrenning fra takene.
- Snøsmelteanlegget

Saker som er under videre arbeid:
- Oppfølging av tidligere registrerte feil og mangler
- Tak over garasjeport
- Serviceavtaler
- Oppmåling av grenser
- Flomvern
- Trivselstiltak
- Vedlikehold
- Brannvern

Forretningsfører

NBBO

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Fellesformue
Kr 37 532,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 207 342,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 197,-.
Det planlegges en økning ved årsskiftet på ca 5%.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres frivillig dugnad.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 90505098

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 766 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med flotte gressarealer, terrasser, bocciabane og gangstier. I tillegg er det en meget flott felles takterrasse med nydelige sol- og utsiktsforhold. Sameiet har også et meget flott fellesrom og hobbyrom til glede for alle beboere, her har man både rom for sykkelservice og smørebod, samt fellesstue med kjøkken, balkong og toalett.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til naturskjønne Lier - og hyggelige Lierbyen. Her bor du sentralt, med gode servicetilbud rett utenfor døra. I tillegg bor man meget sentralt, med enkel påkjøring til Drammen og Asker.Lierbyen er et område bestående av nye og eldre boliger, og er et område i stor vekst. Her har du rikt med handemuligheter, med Rema 1000 og Kiwi rett i nærheten, samt Extra Heggtoppen. I Lierbyen finner man også en rekke andre tilbud som apotek, legesenter, café, veterinær og take-away tilbud som Zita matbar, sushi-restaurant og Pizzabakeren. Rett utenfor døra finner man flotte tur- og rekreasjonsområder, i tillegg til treningssenteret Fresh Fitness.

Beliggenheten er svært barnevennlig med gangavstand til moderne Hegg barneskole som har plass til 450 elever. Skolens visjon er "sammen om læring" og er en skole med godt rennommé. Skolen har flott arkitektur og store uteplasser for barna. Boligen sokner til Lierbyen Ungdomsskole som ligger en rask busstur eller sykkeltur unna. Nærmeste vidregående skole blir attraktive St.Hallvard som ligger på Nøste. Skolen har stort og flott idrettsanlegg med volleyballbane, fotballbaner, tennisbane, løpeløype og topp moderne Reistad Arena som benyttes i gymtimene samt til idrettslagets kamper. Idrettslaget heter Lier IL som tilbyr aktivitetene fotball, håndball, ski (langrenn og skiskyting) og e-sport.

For den hesteinteresserte ligger Drammen Rideskole få minutter unna og er et svært anerkjent ridesenter og et etablert og proft miljø. Her kan barn og voksne ta ridetimer eller leie oppstalling av egen hest. Miljøet passer for hobbyformål og for satsning innen sprang eller dressur. Grette Gård er et mindre senter like ved som tilbyr oppstilling og trening av private hester. Lier er kjent for et stort ridemiljø.

Det er gode bussforbindelser retning Drammen og Asker. Nærmeste togstasjon ligger på Brakerøya, Lier stasjon eller Drammen stasjon. Dersom man skal sykle til Nøste er det beste stien å ta "linja", dette var en gang en toglinje som idag er en hyggelig tursti man kan få i flotte omgivelser helt til Brakerøya, og Drammen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 28.01.2021
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Ansvarlig søker har opplyst at det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:
- Ventilasjon: innregulering av garasjer/boder, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Ventilasjon: innregulering av fellesstue, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Komplettering ventilasjonsaggregat garasje boder, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- 2 rom sportsboder - noe komplettering letthimling plan U1, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Plattinger, arrangement mot kulebane, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Løse stoler på takplan bygg D, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Plassbygde sittebenker, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Montere pil under P forbudt skilt ved siden av vei, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Montere forlenger og lysarmatur gatelys, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Singel mellom asfalt og bygg fasade øst og sør bakkeplan, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Oppmerking i parkeringskjeller plan U1 og plan 1, med foreslått frist til sluttføring 03.02.2021.
- Merke fotgjengerfelt, med foreslått frist til sluttføring 01.05.2021.
- Alle grøntarealer, planter, busker, drivhus, dyrkingskasser, med foreslått frist til sluttføring 15.05.2021.
- Næringsarealer, med foreslått frist til sluttføring 30.06.2021.
- Utvendige trapper og ramper som går fra vei/fortau og ned til inngangsdørene til næringsarealene, med foreslått frist til sluttføring 30.06.2021.

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 ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor.
Detaljregulering for Lierbyen sentrum datert 13.11.2018.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 947,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-

Samlet skal selger betale kr. 143 817,- 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 23. juni 2026

Ansvarlig megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Hegsbroveien 76B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
LIER kommune
gnr. 52, bnr. 173, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 09.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120937 **Referansenummer:** XO1724

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@drammentakst.no
901 94 501

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.

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 2021. Adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg og felles heis.
Praktisk, pen og sentralt beliggende leilighet med en normal god standard og en balkong på ca 10kvm.

Leiligheten har bod i felles kjeller på 5,8kvm og egen parkeringsplass med lader til el-bil.

Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduer er utført i tre med isolerglass og stammer fra byggeår.
Enkelte vinduer må påregnes småjusteringer over tid. Vinduer er vedlikeholdsvennlige med utvendig alubekledning.

Det ble ikke registrert punktert glass ved befaring.

Leiligheten har hovedytterdør i tre, malt, med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Balkongdør er malt og utført med isolerglass.

Normal forventet tid før kontroll og justering av tredører er ca. 2–8 år.
Balkong ut fra stue med gulv som består av betongdekke på 10kvm.
Rekkverk av glass med alu-håndløper.
Rekkverkshøyde 125cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har parkett.
Vegger har malte plater/flater.
Tak er lektet ned og består av malte plater med downlights.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Betongdekke i hele etasjen.
Gulver har parkett.
Det er ikke målt vesentlig retnings avvik, fra 0-5mm gjennom hele leiligheten.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen lyse, pent behandlede fyllingsdører fra byggeår.
Mellom gang og stue er det dør med glassfelt som er av nyere dato.

Normal tid før kontroll og justering av innerdører er 2-8 år.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er på utførelsen er i ferdigattesten på boligen.
Vegger har flis og tak har malte flater med downlights.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra topp flis ved terskel er målt til 50mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon på badet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en lys og pen innredning med glatte fronter fra byggeår.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på bad.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Synlige avløpsrør i fordelerskap er av plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.
Det er ballansert ventilasjon i boligen.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Det er opplyst at filter nylig er byttet, og byttes av borettslaget 2 ganger per år.
Det er felles varmtvannsbereder for alle leilighetene, med avlesning på kaldt og varmtvann.
Leiligheten er hovedsakelig oppvarmet av balansert ventilasjon, vannbåren varme og strøm.
Det er sentralanlegg for varmtvann.
Vannbårenvarme i hele leiligheten som en del av et felles anlegg for borettslaget.
Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 21 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Elbillader på egen parkeringsplass i kjeller.
Røykvarsler montert, tilknyttet felles alarm-/varslingsanlegg.
Sprinklingsanlegg montert i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

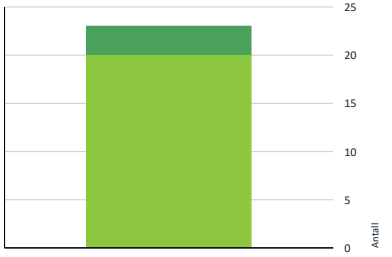
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i tidsrommet eieren (e) har eid leiligheten, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal og god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon fra 2021 - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer er utført i tre med isolerglass og stammer fra byggeår. Enkelte vinduer må påregnes småjusteringer over tid. Vinduer er vedlikeholdsvennlige med utvendig alubekledning.

Det ble ikke registrert punktert glass ved befaring.

TG 1 Dører

Leiligheten har hovedytterdør i tre, malt, med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Balkongdør er malt og utført med isolerglass.

Normal forventet tid før kontroll og justering av tredører er ca. 2–8 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue med gulv som består av betongdekke på 10kvm.
Rekkverk av glass med alu-håndløper.
Rekkverkshøyde 125cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har parkett.
Vegger har malte plater/flater.
Tak er lektet ned og består av malte plater med downlights.

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i hele etasjen.
Gulver har parkett.
Det er ikke målt vesentlig retnings avvik, fra 0-5mm gjennom hele leiligheten.

TG 0 Radon

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

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen lyse, pent behandlede fyllingsdører fra byggeår.
Mellom gang og stue er det dør med glassfelt som er av nyere dato.
Småjustering og vedlikehold er noe som kan påregnes over tid.
Normal tid før kontroll og justering av innerdører er 2-8 år.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er på utførelsen er i ferdigattesten på boligen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater med downlights.
Mindre overflateavvik kan forekomme og som er normalt ved vanlig bruk.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra topp flis ved terskel er målt til 50mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon på badet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er ved bruk av overflateindikator ikke registrert unormale forhold/fuktverdier i vegg-våtsone

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en lys og pen innredning med glatte fronter fra byggeår.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på bad.
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i fordelerskap er av plast.
Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Det er ballansert ventilasjon i boligen.
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Det er opplyst at filter nylig er byttet, og byttes av borettslaget 2 ganger per år.

TG 1 Varmesentral

Det er felles varmtvannsbereder for alle leilighetene, med avlesning på kaldt og varmtvann.
Leiligheten er hovedsakelig oppvarmet av balansert ventilasjon og vannbåren varme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbårenvarme i hele leiligheten som en del av et felles anlegg for borettslaget.

TG 1 Elektrisk anlegg

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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.

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.
Anlegg er nytt i 21 og det foreligger samsvarserklæring på anlegget.
Elbillader på egen parkeringsplass i kjeller.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nytt i 21

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Nytt i 21

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Nytt i 21

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler montert, tilknyttet felles alarm-/varslingsanlegg.
Sprinklingsanlegg montert i leiligheten.

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

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52			52	10
Kjeller		5		5	
SUM	**52**	**5**			**10**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre-gang, bad, soverom, kjøkken/stue		
Kjeller		Bod, p-plass, kjeller	

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod i kjeller.
Tba er terrasse-balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Senket tak i stue.
Forlenget kjøkken med integrert kjøl-frys
Byttet dimmer og 2 nye stikkontakter på soverom
Montert el billader

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Våreveien 22
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	William A. Thommassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	52	173		12	52 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hegsbroveien 76 B

Hjemmelshaver

Hansson Fanny Schouten, Thommassen William Alexander

Eierandel

51 / 2663

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Lierbyen, i Lier Kommune.
Gangavstand til skole, barnehage og dagligvarehandel.
Kort vei til de fleste fasiliteter, og påkjørsel til E-18.
God forbindelse og gode pendlemuligheter til Drammen, Asker og Oslo.

Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i borettslaget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger i borettslaget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet rundt boligblokken

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Innhentes og fremlagt av megler	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og gav info	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hegsbroveien 76 B, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 173
3312 LIER

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 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/XO1724

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

William Alexander Thommassen	9578-5993-4-4372714	2026-04-20 21:29:13
Fanny Schouten Hansson	9578-5999-4-4286824	2026-04-20 21:31:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0391/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegsbroveien 76B, 3403 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
William Alexander Thommassen, Fanny Schouten Hansson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 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: 32906618
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

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: Smartstrøm as Monterte spotter i tak Monterte ekstra stikkontakt på soverom Byttet dimmere i stue og gang. Arbeid utført 9.5.24

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Five Elektro Monterte easee elbilader koblet til felles ladesystem i garasje. Arbeid ble utført 11.02.25

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

Nei

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.?

Nei

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: Årlig kontroll av ventilasjon i hver enkelt leilighet.

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

Nei

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

Nei

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? Tilstandsrapport av TakstTeam Drammen as Datert 11.03.24

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Flomfare ved mye nedbør i Lierelva. Har blitt kjøpt inn flomvern det siste året.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0391/25

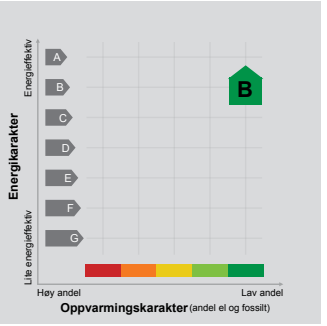
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fanny Schouten Hansson	**2026-04-20**	**William Alexander Thommassen**	**2026-04-20**
Identifikasjon		Identifikasjon	
Fanny Schouten Hansson		William Alexander Thommassen	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hegsbroveien 76B
Postnummer	3403
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300809596
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-188496
Dato	10.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEBREDDEN PARK

- Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.01.2021.

For å skape størst mulig trivsel i sameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.

2. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, syker eller annet på fellesareal ute eller inne. .

3. Parkering skal skje på tildelt plass i garasjekjeller.

4. Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for som bor under.

5. Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene er ikke tillatt.

6. Montering av antenner, varmepumper/ aircondition-anlegg, markiser og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Det samme gjelder plantning av busker og trær. Blomsterkasser monteres på innsiden av balkongrekkverket.

7. Fellesdørene skal alltid være låst.

8. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

9. Dyrehold er tillatt i sameiet når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

   Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:
   - Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
   - Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.
   - Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

10. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

11. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

For øvrig henvises til sameiets vedtekter.

STYRET

V E D T E K T E R

for

Sameiet Elvebredden Park,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøte 28.01.2021.

1. Navn, formål og organiseringen av sameiet.
(1) Sameiets navn er Sameiet Elvebredden Park. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 52 bnr. 173 i Lier kommune, med fellesanlegg av enhver art.

(2) Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 52, bnr. 173 i Lier kommune, i henhold til tinglyst seksjonering. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål.

(3) Hver seksjonseier har en sameieandel i sameiets eiendom med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er)/seksjoner vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

(4) De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen.

(5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører derfor blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskiller og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

(6) Det gjøres særlig oppmerksom på at Sameiet Elvebredden Park har et fellesareal i form av 1 stk. trappegang og heis som går gjennom anleggseiendom gnr 52 bnr 171 i plan 1 og ned til plan U2 (volumeiendom under lokket).

(7) Inndelingen i hoveddeler og fellesarealer i sameiet, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringssøknaden med vedlegg.

(8) Sameiet Elvebredden Park er en del av et kombinert bolig- og næringsprosjekt som er organisert i flere eiendommer og eierseksjonssameier i vertikalnivået og i horisontalnivået – dvs. over og under hverandre og ved siden av hverandre.

2. Organiseringen på utbyggingsområdet Elvebredden Park – Særlig om boder og parkering, og samarbeidet mellom eiendommen på byggingsområdet.

2-1 Parkeringsplasser og boder ligger i Sameiet Elvebredden Park Parkering
(1) Seksjonseierens parkeringsplasser og boder ligger i garasjeanlegget under sameiet. Dette garasjeanlegget er en egen eiendom gnr. 52 bnr. 171 (anleggseiendom/volumeiendom). Gnr. 52. bnr. 171 er seksjonert, og utgjør derfor et eget eierseksjonssameie, kalt Sameiet Elvebredden Park Parkering. Seksjonene i Elvebredden Park Parkering er næringsseksjoner som består av boder og/eller parkeringsplasser.

(2) Alle seksjonseierne i Sameiet Elvebredden Park har minst en bod i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Alle seksjonseierne, unntatt snr. 15 i Sameiet Elvebredden Park, har også minst en parkeringsplass i Sameiet Elvebredden Park Parkering. På denne måten er alle seksjonseierne i Sameiet Elvebredden Park også seksjonseiere i Sameiet Elvebredden Park Parkering, med de rettigheter og plikter det innebærer.

(3) Det er tinglyst en egen erklæring om opprettelse av realsameie i form av realkobling mellom boligseksjoner og næringsseksjoner (parkeringsplasser og boder) i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Realkoblingen innebærer at næringsseksjoner beliggende i gnr. 52. bnr. 171 som består av selvstendige parkeringsplasser og boder og kombinerte parkeringsplasser og boder er realkoblet med de respektive boligseksjonene beliggende på gnr. 52 bnr. 173, slik at de respektive boligseksjonene er registrert som hjemmelshavere til hver sine respektive næringsseksjoner. Gnr 52 bnr 173 snr 15 er imidlertid kun realkoblet med en bod , da denne seksjonen ikke har parkeringsplass. Næringsseksjonene (boder og parkeringsplasser) i Sameiet Elvebredden Park Parkering som skal høre til de respektive boligseksjonene i Sameiet Elvebredden Park, er dermed varig tilknyttet de respektive boligseksjonene og følger disse ved salg. Disse «parkeringsseksjonene og bodseksjonene» kan ikke selges uten sammen med boligseksjonene. For de seksjonseiere som har kjøpt mer enn en «parkeringsseksjon/bodseksjon» vil det for den ekstra «parkeringsseksjonen/bodseksjonen» være tillatt å omsette den til Sameiet Elvebredden Park, til seksjonseiere i Sameiet Elvebredden Park, til Elvebredden Park Borrettslag og andelseiere i Elvebredden Park Borrettslag.

(4) Hvilke bod- eller parkeringsseksjoner den enkelte seksjonseier disponerer, følger av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Elvebredden Park Parkering, med vedlegg.

(5) Det er ikke bare seksjonseiere i Sameiet Elvebredden Park eier parkeringsplasser og boder (næringsseksjoner) i, Sameiet Elvebredden Park Parkering det gjør også Elvebredden Park Borrettslag og andelseiere i Elvebredden Park Borettslag. Sameiet Elvebredden Park Parkering med sin eiendom er derfor til bruk for flere eiendommer. Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

(6) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

2-2 Samarbeidet mellom eiendommene på utbyggingsområdet
(1) Det er tinglyste erklæringer, avtaler og felles tekniske installasjoner som gjør at alle eller enkelte av eiendommene på utbyggingsområdet Elvebredden park, må samarbeide og fordele vedlikeholdsplikt og kostnader mellom seg. Dette gjelder bla. følgende:

- Takterrassen i Elvebredden Park Borettslaget: Det er tinglyst en erklæring, som gir seksjonseierne i Sameiet Elvebredden Park adkomst- og bruksrett til takterrassen beliggende på gnr. 52 bnr. 155 (borettslagets eiendom). Det følger av erklæringen at kostnader til drift og vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning) av takterrassen, skal fordeles mellom Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall boliger i disse eiendommer, slik:

Elvebredden Park Borettslag	36/65
Sameiet Elvebredden Park	29/65

  Det vil være Elvebredden Park Borettslag som besørger det felles drift- og vedlikeholdet, og som fordeler kostnaden for dette mellom seg og Sameiet Elvebredden Park etter den nevnte fordelingsnøkkel. Med drift- og vedlikehold av takterrassen, er det ment overflatevedlikehold, herunder utskiftinger hvis vedlikeholdet krever det. Vedlikehold av bygningskroppen under takterrassen både besørger og bekoster Elvebredden Park Borettslag alene.

- Utvendig heis til felles bruk: Det er tinglyst en erklæring, som gir seksjonseierne i Sameiet Elvebredden Park adkomst- og bruksrett til utvendig heis til felles bruk på gnr. 52 bnr. 155 (borettslagets eiendom). Det følger av erklæringen at kostnader til drift og vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning) av denne heisen, skal fordeles mellom Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall boliger i disse eiendommer, slik:

Elvebredden Park Borettslag	36/65
Sameiet Elvebredden Park	29/65

  Det vil være Elvebredden Park Borettslag som utfører det felles drift- og vedlikeholdet, og som fordeler kostnaden for dette mellom seg og Sameiet Elvebredden Park etter den nevnte fordelingsnøkkel.

- Felles Atrium/Takpark: Det er tinglyst erklæring om gjensidig adkomstrett og bruksrett til felles takpark som ligger på uteareale ne til hhv. i Elvebredden Park Borettslaget (gnr. 52 bnr. 155) og uteareale ne til Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173) Deler av denne takparken– uteareale t - skal utnyttes og brukes av hjemmelshaverne i fellesskap. Dette gjelder adkomstarealer, lekeområder og grøntareal, som plener osv.

  Dette gjelder imidlertid ikke det uteareale t som er tilknyttet boligseksjonene på gnr. 52 bnr. 173, og det uteareale t som er tilknyttet andelene på gnr 52, bnr 155. De arealene som omfattes av retten til fellesutnytelse skal driftes og vedlikeholdes av Elvebredden Park Borettslaget og Sameiet Elvebredden Park i fellesskap. Felles vedlikehold begrenser seg til overflatevedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning) og omfatter ikke vedlikehold av betongkonstruksjon som er del av Elvebredden Park Borettslags og Sameiet Elvebredden Parks eiendommer. Ansvar for vedlikehold av betongkonstruksjonene mellom Elvebredden Park Borettslags og Sameiet Elvebredden Parks eiendommer og anleggseiendommene under er regulert i egen tinglyst erklæring. Det er Elvebredden Park Borettslag som skal kjøpe inn tjenester knyttet til løpende felles drift og vedlikehold (herunder reparasjoner og utskiftninger) av hele atriet/takparken, også for de deler av atriet/takparken som er fellesareal i Sameiet Elvebredden Park. Utgiftene til dette skal Elvebredden Park Borettslag fordele mellom seg selv og Sameiet Elvebredden Park følgende fordelingsnøkkel som er basert på forholdet mellom antall boligseksjoner i hvert sameie:

Elvebredden Park Borettslag	36/65
Sameiet Elvebredden Park	29/65

- Felles avfallshåndteringsanlegg: Det er tinglyst en erklæring hvor hjemmelshaver til gnr. 52. bnr. 105 i Lier kommune, gir Elvebredden Park Borettslaget (gnr. 52 bnr. 155) og Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173) rett til å ha et felles avfallshåndteringsanlegg liggende på gnr. 52. bnr. 105. Det følger av erklæringen at kostnader til drift og vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning) av avfallsanlegget, skal fordeles mellom Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall boliger i disse eiendommer, slik:

Elvebredden Park Borettslag	36/65
Sameiet Elvebredden Park	29/65

  Kostnader for vanlig renovasjon faktureres direkte til hvert av boligselskapene basert på overnevnte fordelingsnøkkel. Elvebredden park Borettslag har ansvaret for å besørge evt vedlikehold og drift av anlegget utover vanlig renovasjon. Kostnader til dette fordeles mellom Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park basert på overnevnte fordelingsnøkkel.

- Felles snøsmelteanlegg tilknyttet boligene: Det er et snøsmelteanlegg, som knytter seg til utvendig fellesareal til boligene. Elvebredden Park Borettslaget (gnr. 52 bnr. 155) og Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173) skal derfor dele kostnadene til strøm drift, vedlikehold (herunder reparasjon og utskifting) av dette, etter følgende fordelingsnøkkel:

Elvebredden Park Borettslag	36/65
Sameiet Elvebredden Park	29/65

Dette er videre regulert i egen avtale mellom disse eiendommene.

- Felles tekniske installasjoner beliggende i Sameiet Elvebredden Park Parkering gnr. 52 bnr. 171: I Sameiet Elvebredden Park Parkering er det beliggende tekniske installasjoner som betjener/knytter seg til alle eiendommer i utbyggingsprosjektet, dvs. til Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173), Elvebredden Park Borettslag (gnr 52 bnr 155), Sameiet Elvebredden Park Parkering (gnr 52 bnr 171) og til næringseiendommen (bnr 52 bnr 172 og bnr 174). Dette gjelder:
  - Brannvarslingsanlegg
  - Sprinkelanlegg

  Drift og vedlikehold (herunder reparasjon og utskifting) av disse felles tekniske installasjonene og fordelingen av kostnader forbundet med dette, er regulert i egen avtale mellom disse eiendommene.

- Felles strømmåler i Sameiet Elvebredden Park Parkering for og fellesarealer inne og ute i Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park
  Det er en felles strømmåler som betjener eiendommene Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173), Elvebredden Park Borettslag (gnr 52 bnr 155), og Sameiet Elvebredden Park Parkering (gnr 52 bnr 171).

  Kostnadene knyttet til forbruk av strøm og eventuelt felles vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning) er regulert i egen avtale mellom disse eiendommene.

- Felles varmeanlegg/varmesentral: Det er et felles varmeanlegg som betjener alle eiendommene, dvs. Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173), Elvebredden Park Borettslag (gnr 52 bnr 155), Sameiet Elvebredden Park Parkering (gnr 52 bnr 171) og til næringseiendommen (bnr 52 bnr 172 og bnr 174). Det er laget en egen avtale mellom disse eiendommene om varmeanlegget.

(2) Kostnadene Sameiet Elvebredden Park er pliktig å dekke iht. denne vedtektsbestemmelse, er en felleskostnad i sameiet, som fordeles mellom sameierne etter sameiebrøk, jf. disse vedtekter punkt 6.

3. Rettslig disposisjonsrett

3-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan endres i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn

(3) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. For en nærmere beskrivelse av ervervsbegrensingen vises til eierseksjonslovens § 23.

(5) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

4-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

4-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-3 Særlig om virksomhet i næringslokalene på naboeiendommen
(1) Sameiet Elvebredden Park/seksjonseierne er kjent med, aksepterer og må tåle at det i næringslokalene i forretningslokalene på gateplan mot Hegsbroveien kan drives serveringsvirksomhet i og utenfor lokalene, og at denne virksomheten vil kunne medføre ulemper i form av støy, lukt mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger, av eier/driver av de aktuelle næringslokalene. Normale åpningstider for serveringsvirksomheten i næringslokalene er begrenset til tidsrommet 07.00-23.00, men det kan åpnes opp for tilgjengelighet i lokalene utenfor dette tidsrom for automatiserte kundeløsninger.
Eier/driver av næringslokalene kan søke styrene i sameiet og borettslaget om dispensasjon til utvidede åpningstider for enkeltstående arrangementer ol. Begge styrer må samtykke dersom endringer i åpningstider skal kunne gjøres gjeldende.

(2) Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av Sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 52 bnr. 172 og gnr.52 bnr. 174 i Lier kommune. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

4-4 Særlig om seksjonseierens rettigheter og plikter i Sameiet Elvebredden Park Parkering

Parkeringsplassene for alle boligseksjonene i Sameiet Elvebredden Park Parkering (unntatt snr. 15 som ikke har parkeringsplass) ligger som beskrevet over i en annen eiendom og i et annet sameie – Sameiet Elvebredden Park Parkering. Seksjonseierne i Sameiet Elvebredden Park er forpliktet til å følge vedtektene i Sameiet Elvebredden Park Parkering da de er seksjonseiere også i det sameiet. I Sameiet Elvebredden Park Parkering er det bla. inntatt særlige vedtektsbestemmelser om:

- Plikt til å bytte parkeringsplass med seksjonseiere som har nedsatt funksjonsevne, jf. Sameiet Elvebredden Park Parkerings vedtekter punkt 3-2.
- Om ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider, jf. Sameiet Elvebredden Park Parkerings vedtekter punkt 3-3.
- Kostnadsfordeling, jf. Sameiet Elvebredden Park Parkerings vedtekter punkt 6.
- Vedlikeholdsansvar, jf. Sameiet Elvebredden Park Parkerings vedtekter punkt 5.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, men ikke membran på takterrasser.
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameiets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendommer (gnr. 52 bnr. 171 og gnr 52 bnr 172) midt i betongdekket. Deler av betongdekket er følgelig et fellesareal som sameiet i utgangspunktet skal vedlikeholdet, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger mellom sameiets eiendom og anleggseiendommen under, gnr. 52 bnr. 171, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av membran på

oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet, heftelsesform og felles avtaler

6-1 Felleskostnader

Definisjon av felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader anses blant annet kostnader forbundet med:

a) eiendomsforsikring
b) fjernvarme i boliger
c) indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) drift og vedlikehold av 2 stk heiser og andre tekniske installasjoner som sameiet er pliktet å vedlikeholde.
f) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
g) Sameiets andel av kostnader hvor sameiet må samarbeide med andre eiendommer på utbyggingsområdet Elvebredden Park, jf. disse vedtekter punkt 2-2.

Kommunale avgifter for vann og avløp faktureres direkte til seksjonseier, og er ikke en felleskostnad i sameiet.

Utgangspunktet for fordeling av felleskostnadene
Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet gyldig vedtas eller fremgår av vedtektene her. Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling for kostnader enn sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som fordeles med en lik andel pr seksjon:
Følgende felleskostnader skal ikke fordeles etter sameiebrøk, men med en lik andel på hver seksjon:

- Tv og bredbånd
- Renovasjon

Særlig om kostnader til fjernvarme
Kostnader til fjernvarme i boligene fordeles etter sameiebrøk (areal), men Sameiet kan ved installasjon av for forbruk bestemme at dette skal avregnes etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

(2) Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

(2) Et slikt salg som beskrevet i denne vedtektsbestemmelse, kan ikke skje uten sammen med tilsvarende pålegg om salg av seksjonseieres eventuelle ekstra «parkeringsseksjoner/bodseksjoner» i anleggseiendommen i Sameiet Elvebredden Park Parkering.

7-3 Fravikelse
(1) Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

(2) Et slikt krav som beskrevet i denne vedtektsbestemmelse, kan ikke skje uten sammen med tilsvarende krav om fravikelse av seksjonseieres eventuelle ekstra «parkeringsseksjoner/bodseksjoner» i anleggseiendommen i Sameiet Elvebredden Park Parkering.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som består av styrets leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan

også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas

med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal

underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på

årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Revisjon og Regnskap

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

11. Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

12. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider

12.1 Krav om søknad for tiltak på fellesarealer eller som kan endre byggets fasader
(1) Alle tiltak på sameiets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller årsmøtet. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker sameiets fasade.. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller årsmøtet.

Dette innebærer at seksjonseier må søke styret eventuelt årsmøtet om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplanting på bakkeplan.

Godkjennes søknaden, har seksjonseier plikt til å bekoste arbeidene/tiltaket og ha vedlikeholdsansvaret for dette og plikt til å forsikre dette så lenge tiltaket ikke inngår i sameiets forsikring. Hvis tiltaket som omsøkes, inngår i sameiets forsikring, men fører til høyere forsikringspremie, skal seksjonseieren som søker, betale denne merkostnaden for forsikring alene. Seksjonseier vil også være ansvarlig for eventuelle skader arbeidene/tiltaket som godkjennes fører til på fellesarealer, bruksenheter eller andres eiendeler.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes/omsøkes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

12.2 Særlig om utearealer på betongfundament
(1) På uteareal som ligger på betongfundamentet (taket) til underliggende næringslokaler, må det ikke iverksettes byggetiltak/oppføres eller plasseres installasjoner som kan medføre skader på membranen m.m. i form av lekkasjer mv i underliggende næringslokaler.

(2) De respektive seksjonseierne er ene og alene ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes de respektive seksjonseieres bruk. Utbedring av slike skader skal ene og alene dekkes av den skadevoldende seksjonseier. Dette gjelder også følgeskader som for eksempel lekkasjer inn i underliggende næringslokaler. Sameiet og eieren av de underliggende næringslokaler har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning seksjonseier velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

(3) Tilsvarende gjelder for skader som skyldes sameiet sin bruk av felles uteareal på betongdekket til underliggende næringslokaler. Sameiet er da ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Eier av de underliggende næringslokaler har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom den løsning Sameiet velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

(4) Nærværende vedtektsbestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 52 bnr. 172. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

13. Forsikring
(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

(2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

(3) Sameiet plikter å samordne forsikringen slik at sameiet har samme forsikringsselskap som Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park Parkering. Hjemmelshaver til gnr. 52 bnr. 172 og bnr. 174 skal tilstrebe å ha samme forsikringsselskap som overnevnte.

14. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Elvebredden Park

Dato og sted

Dato: Torsdag 27.03.2025 kl. 19:00

Sted: Møterommet Elvebredden park

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 207 342,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 60.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Ingen innkommende forslag.

6. Valg

Det skal velges følgende: Styreleder for 2 år, 2 styremedlem for 2 år, 2 styremedlemmer for 1 år og 2 varamedlemmer for 1 år

6.1 Styreleder

6.2 Styremedlemmer

6.3 Varamedlemmer

6.4 Valgkomité

Med vennlig hilsen for styret

13.03.2025

Borgny Kroken Bolstad

Styrets årsmelding 2024 for Sameiet Elvebredden Park

Virksomhetens art og beliggenhet

Sameiet Elvebredden Park ligger i Lier kommune og har organisasjonsnummer 926592300. Sameiet består av 29 boligseksjoner.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Borgny Kroken Bolstad 2023 - 2025
Styremedlem, Iuliana-Cezarina Aldea Johansen 2024 - 2025
Styremedlem, Kjersti Melheim Østerud 2024 - 2025
Styremedlem, Endre Simensen Tunold 2023 - 2025
Styremedlem, Odd Håkon Tjade 2023 - 2025
Varamedlem, Ole Marius Evensen 2024 - 2025

Valgkomitè:

Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 4 styremøter og behandlet og protokollert 14 saker.Det ble avholdt 1 felles styremøte for sameie, borettslaget og parkering og 3 felles styreledermøte. Lederne for de tre styrene har hatt hyppig kontakt og godt samarbeid om de aktuelle sakene.

Styrets leder har hatt god kontakt med foretningsfører om den daglige driften av EP-sameie.

Det å bo i boligselskap er bærekraftig og eierne følger opp og forvaltre boligen for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningen for framtiden. Styret er av den oppfatning at det å utføre løpende og periodisk vedlikehold er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Deler av styret har hatt mange møter i forhold til flomvern, oppfølging av garantisaker og serviceavtaler.

Saker som er ferdigbehandlet:

- Arbeid med å sikre bedre vannavrenning fra takene startet i 2023 og ble fullført i 2024 med takrenner for oppsamling og avledning av vann fra tak over balkongene og over trappa opp til atriet. Dette systemet fungerer bra.

- **Snøsmelteanlegget** ble reparert høsten-24 og fungerer som det skal. Varmekablene i trappene opp til atriet fungerte ikke høst 2024. Temperaturføler ble skiftet og nå fungerer varmekablene.

Saker som er under videre arbeid:

Fortsatt oppfølging av tidligere registrerte feil og mangler. Mye kontakt med Alento ettermarked for å få godkjent og reparert avvik. En rekke garantisaker og reklamasjoner er ordnet.

- Startet arbeid med å få satt opp et **tak over garasjeporten** -1

Det er etablert **serviceavtaler** for rørsystemer, elektro, ventilasjon, branntavler og sprinkleranlegg, låsesystemer, heiser og garasjeporter. Vi bor en i et bygningskompleks som har svært avanserte tekniske løsninger. Det krever serviceavtaler på flere områder for at alt skal fungere normalt. Dette er viktig for vår trygghet og for å opprettholde garantier og forsikringsdekning.

Oppmåling av grenser er gjort.

Flomvern etter flomskade 27.08.23.
Etter flommen har styrene for borettslaget, sameiet og parkeringsanlegget arbeidet sammen med utbygger og Lier kommune med planer om flomvern som skal begrense skade ved en
evt ny flom.

Befaring av Forsikring, Norsk flomvern, Nbbo, Alento og Lier kommune.

Permanent flomsikring er ikke aktuelt pga. grunnforhold, omfattende utredninger og kostnader - med sannsynlig avslag fra Statsforvalter.

Utbygger skal tette dører og garasjeport mot elva.

Innkjøp av **flomvernutstyr** som raskt kan settes opp og stenge mellom nr. 76A og næringseiendommen nr. 70.
Utarbeider beredskapsplan for flom.

Øvelse/demostrasjon av flomvern ved garasjeport -1.

Flomsekker (200 stk) er på plass lett tilgjengelig i garasje -1

Trivselstiltak: som før

Vedlikehold- egen plan for vedlikehold av treverk.

Det settes hvert år av midler til framtidig vedlikehold.

Hms - egen rapport

Brannvern - alle leilighetene har fått slokkespray på sprayboks.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger sameiet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

HMS-rapport

Elvebredden Park Sameiet / 636

Brannvern punkt 1. i tiltaksplanen: det gis systematisk informasjon/påminnelser til beboerne om brannvern. Siste møte med tema- brannvern- var 12. november, hvor en ansatt i Buskerud brannvesen, Jørn Ole Solheim, holdt foredrag for beboerne i borettslag. På dette møte deltok også styremedlemmene fra Sameiet Elvebredden Park

Uventede/uønskede hendelser

En falsk brannalarm ble utløst 9. april 2024. Det viste seg å være en elektrisk feil som ble fikset ved å ta service på hele installasjonen.

Alle oppgavene fra tiltaksplanen ble gjennomført – se «Historikk» i NBBO/HMS

HMS-målsetting

Hovedmålet for vårt boligselskap er å skape et godt bomiljø som sikrer trygghet og trivsel. Dette innebærer at vi også må ha et sterkt fokus på lovverket vi er underlagt. Våre repeterende arbeidsoppgaver i HMS-systemet er forebyggende for uhell og ulykker.

Tiltaksplanen som HMS-ansvarlig følger, har rutiner for minimum et år og inneholder:

1)Brannvern – Fellesareal – Månedlig kontroll

2)Sprinkleranlegg bygning 76A og 76B, Månedlig kontroll

3)Brannalarm bygning 76 A, B, C, 78, - Jevnlig kontroll

4)Revisjon av HMS-systemet – Årlig

5)Fjernvarmeanlegg - Periodisk vedlikehold

6)Ventilasjonsanlegg - Periodisk vedlikehold

7)Risikovurdering - Periodisk oppdatering

8)Egenkontroll bygning 76 A, B, - Periodisk kontroll

9)Lekeplass-, utstyr – Månedlig kontroll

Boligselskapet- og styrets ansvar:

Det er pålagt etter internkontrollforskriften å ha et eget HMS-system som bl.a. består av:

1.Informasjon om aktuelle risikoområder
2. Informasjon om aktuelle lover og forskrifter
3. Rutiner som beskriver hvordan en følger opp det forebyggende arbeidet og hvem har ansvar for det. 4. Alle beboerne d.v.s de som leier ut leiligheter i sameiet skal registrerte sin leietaker under Min bolig à Utleie på nbbo.no på bakgrunn av HMS og brann.

Risikovurderinger som ble lagt inn i boligselskapet:

Brannvern
El- sikkerhet
Teknisk utstyr
Brannfarlig væske/gass og kjemikalier
Avfall og skadedyr
Informasjon om personsikkerhet:

Beboerne bør sjekke slokkeapparatene de har i leilighetene med jevne mellomrom.
Alle beboerne skal holde ryddighet og fri ferdsel i rømningsveiene.
Det er beboers ansvar å få utført nødvendig vedlikehold og el-sjekk (enkelte tilfeller har boligselskapet ansvaret for vedlikehold av sikringsskapet i boenhetene). Det anbefales å få gjennomført el-sjekk hvert 5 år.
Beboerne har ansvar for riktig avfallssortering (brosjyrer ble delt ut).
I boenheter kan 23,1 kg brannfarlig gass (propan og butan) lagres, og 10 liter brannfarlig væske (bensin, rødsprit, aceton) lagres.
Kjemikalier skal håndteres og oppbevares på en fullt forsvarlig måte slik at helseskader, brann, eksplosjon og andre ulykker unngås.

Det skal holdes lave kjørehastigheter inne i garasjene og ved inn-, og utkjøring av garasjene.
Lekeplassinspeksjon er påkrevd: beboerne, styre og HMS-ansvarlig har plikt å få utført nødvendig vedlikehold og sjekk av lekeapparatene.

Forsikring

Bygningsforsikring:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 90505098. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte sameier. Det er viktig at den enkelte sameier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov, vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Forretningsførsel

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Juridiske seksjonseiere

PR. 31.12.2024 var det 1 juridisk seksjonseier, som eide 1 seksjon i sameiet.

Økonomi

Styret bekrefter at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir framlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld, samt notene til regnskapet for 2024.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser.

Budsjett:

Budsjett for 2025 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnadene ble innført fra 1.1. d.å. For øvrig vises det til budsjettkolonnene i resultatoppstillingen.

For styret

28.02.2025

Borgny Kroken Bolstad

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Resultatregnskap Sameiet Elvebredden Park - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	1 386 912	1 386 912	1 386 912	1 468 308
Sum inntekter		**1 386 912**	**1 386 912**	**1 386 912**	**1 468 308**
Kostnader					
Personalkostnader	2	68 460	74 981	68 460	68 460
Kommunale avgifter		134 850	115 202	142 890	159 304
Strøm og annen energi	3	243 432	257 788	300 750	300 750
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	4	230 226	216 319	452 400	395 400
Løpende driftskostnader	5	127 070	113 507	115 000	124 800
Administrativ konsulentbistand	6	71 402	68 566	72 053	75 492
Digitale tjenester		197 045	188 001	190 000	201 840
Forsikringer		113 314	100 869	110 956	145 042
Andre driftskostnader	7	43 364	6 303	15 000	26 200
Sum driftskostnader		**1 229 163**	**1 141 536**	**1 467 509**	**1 497 288**
Driftsresultat		**157 749**	**245 376**	**-80 597**	**-28 980**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		38 757	17 819	0	29 177
Andre finansinntekter		10 836	9 225	0	0
Sum finansinntekter / finanskostnader		**49 593**	**27 044**	**0**	**29 177**
Årets resultat		**207 342**	**272 420**	**-80 597**	**197**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		207 342	272 420	0	0
Sum disponeringer		**207 342**	**272 420**	**0**	**0**

Balanse - Sameiet Elvebredden Park - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	47
Erstatningsmessige skader		24 359	24 359
Andre fordringer		216 376	162 575
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	8	1 385 135	1 254 794
Sum omløpsmidler		**1 625 869**	**1 441 775**
SUM EIENDELER		**1 625 869**	**1 441 775**

Balanse - Sameiet Elvebredden Park - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 344 064	1 136 722
Sum egenkapital	**9**	**1 344 064**	**1 136 722**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		100	29 482
Leverandørgjeld		281 705	242 200
Skyldig off. myndigheter		0	101
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	715
Annen kortsiktig gjeld		0	32 556
Sum gjeld		**281 805**	**305 053**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 625 869**	**1 441 775**

Sted:_____, dato:_____

Borgny Kroken Bolstad
Styreleder

Kjersti Melheim Østerud
Styremedlem

Odd Håkon Tjade
Styremedlem

Endre Simensen Tunold
Styremedlem

Iuliana-Cezarina Aldea Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseiere har forpliktet seg til å betale felleskostnaden.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	791 268	791 268
3604 Fjernvarme	240 336	240 336
3623 Renovasjon og kommunale avgifter	120 756	120 756
3630 Internett / Bredbånd	174 000	174 000
3633 Ventilasjon og service ventilasjonsanlegg	60 552	60 552
Sum	**1 386 912**	**1 386 912**

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5137 Andre lønnskostnader	0	5 000
5150 Opptjente feriepenger	0	715
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	9 165
5405 Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	101
Sum	**68 460**	**74 981**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6200 Energi, fjernvarme, gass	214 432	228 554
6340 Lys, varme	29 000	29 233
Sum	**243 432**	**257 788**

Noter Sameiet Elvebredden Park

Note 4 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	33 173	33 630
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	187 934	182 689
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 119	0
Sum	**230 226**	**216 319**

Note 5 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6330 Vaktmestertjenester	25 481	18 050
6360 Renhold	93 933	88 370
6395 Sommer og vintervedlikehold	855	287
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**127 070**	**113 507**

Note 6 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 250	4 000
6710 Forretningsførerhonorar	68 052	64 566
6711 Honorar administrative tjenester	100	0
Sum	**71 402**	**68 566**

Note 7 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6391 Parkeringsleie	16 200	0
6500 Verktøy	1 328	0
6540 Inventar	13 118	0
6550 Driftsmateriale	357	625
6553 Lisenskostnader	0	600
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	980	0
7420 Gave og tilskudd	550	0
7710 Styremøter	1 894	0
7720 Generalforsamling / Årsmøte	1 502	1 518
7770 Bank og kortgebyrer	2 399	2 450
7790 Annen kostnad	5 035	1 110
Sum	**43 364**	**6 303**

Note 8 - Innestående på driftskonto

	År 2024	År 2023
1930 Driftskonto Boligbanken	579 013	486 989
1933 Plasseringskonto 31+	806 122	767 805
Sum	**1 385 135**	**1 254 794**

Note 9 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Opptjent egenkapital	1 344 064	1 136 722
SUM EGENKAPITAL	**1 344 064**	**1 136 722**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvebredden Park.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvebredden Park

Styreleder	Borgny Kroken Bolstad (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Kjersti Melheim Østerud (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Odd Håkon Tjade (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Endre Simensen Tunold (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Iuliana-Cezarina Aldea Johansen (sign.)	28.02.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til årsmøte i
Sameiet Elvebredden Park

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Elvebredden Park´s årsregnskap som viser et overskudd på kr 207 342. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 4.mars 2025
Østlandske Revisorer AS

Anita Klette

Anita Klette
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvebredden Park torsdag 27.03.2025 kl. 19:00 - Møterommet Elvebredden park.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall seksjoner representert ved oppmøte: 15

Antall seksjoner representert ved fullmakter:

Totalt antall seksjoner representert på møtet: 15

Fra NBBO møtte: Håvard Rossvik

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Rossvik

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Styret

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Valg av én seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Vedtak:
Valgt ble: Endre Simensen Tunold

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding fra styret for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 207 342,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 75.000 ,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Ingen innkommende forslag.

Vedtak:
-

6. Valg

6.1 Styreleder

Vedtak:
Borgny Kroken Bolstad valgt for 2 år

6.2 Styremedlemmer

Vedtak:
Endre Simensen Tunold For 2 år

Odd Håkon Tjade For 2 år

Kjersti Melheim Østerud For 1 år

Iuliana-Cezarina Aldea Johansen For 1 år

6.3 Varamedlemmer

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer

6.4 Valgkomité

Vedtak:
Styret vil fungere som valgkomite

Protokoll for Sameiet Elvebredden Park

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Rossvik (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Endre Simensen Tunold (sign.)	28.03.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Elvebredden Park
Hegsbroveien 76 B
3403 LIER

Vår ref.: 636/12
Type: Sameier
Eiere: William Alexander Thommassen, Fanny Schouten Hansson

Organisasjonsnr: 926 592 300 **Seksjonsnr:** 12

Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 865**

Felleskostnader:	Renovasjon	416
	TV og internett	580
	Fjernvarme	384
	Ventilasjon	174
	Grunnkostnad	1 311

Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 505
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	281 806

Særskilte opplysninger

Klausuler:
Telefon: Mob.: 90640193
E-post: sep@nbbo.net

Restanse felleskostnader pr. 01.11.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ligning - 2024

		Gjeld:	6 505	Andre inntekter:	1 144
Annen formue:	37 532	Utgifter:	0		

Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 52/173 - seksjon:12
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90505098

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.02.2021	Første innflytting:	03.03.2021	SSBnr:	H0503
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	51		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	51		

Fasiliteter:

Alle seksjoner i sameiet, bortsett fra seksjon 15 er realkoblet med seksjoner i Sameiet Elvebredden Park Parkering med 1 p-plass. Det tilkommer felleskostnader for p-plass i tillegg til felleskostnader knyttet til seksjon i Sameiet Elvebredden Park.

Alle seksjoner i sameiet er realkoblet med seksjoner i Sameiet Elvebredden Park Parkering med 1 bod. Det tilkommer felleskostnader for bod i tillegg til felleskostnader knyttet til seksjon i Sameiet Elvebredden Park.

Ved eierskifter av garasje/bod påløper det et eierskiftegebyr iht gjeldende prisliste. Eierskiftemelding sendes eierskifte@nbbo.no.

De seksjoner som har parkering og bod i sameiet, har dette som egen seksjon i Sameiet Elvebredden park parkering. Seksjoner med realkobling kan ikke selges fritt uten at den realkoblede seksjonen følger ved. Meglerpakke må da også bestilles for de realkoblede seksjonene med beliggenhet i eiendommen 3312-52/171

Boligopplysninger:

Sameiet Elvebredden Park
Hegsbroveien 76 B
3403 LIER

Vår ref.: 636/12
Type: Sameier
Eiere: William Alexander Thommassen, Fanny Schouten Hansson

Organisasjonsnr: 926 592 300

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Realkoblet med seksjon 8, p-plass og seksjon 145, bod, i Sameiet Elvebredden Park Parkering, orgnr 926 592 025

Lier kommune

ARKITEKTKONTORET KNOFFSGATE 16 AS

Grønland 57
3045 DRAMMEN

Vår ref: HITY/2020/5869-30 Deres ref: Dato: 28.01.2021

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 90/21 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Hegsbroveien 76 og 78, 3403 Lier	Gnr/Bnr:	52/155
Tiltakshaver:	ELVEBREDDEN PARK AS	Adresse:	Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakets art:	Riving av Hegsbroveien 76. Oppføring av 4 leilighetsbygg med 65 leiligheter, næringslokale og parkerinskjeller	Bygningsnr.:	
Tillatelse gitt:	12.04.2019	Vedtaksnr:	261/2019

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for leiligheter, fellesarealer, parkeringskjeller, vei og utvendig heis datert 04.01.2021 og mottatt komplett 28.01.2021.

VILKÅR

Vilkår:

- Ventilasjon: innregulering av garasjer/boder skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Ventilasjon: innregulering av fellesstue skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Komplettering ventilasjonsaggregat garasje boder skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- 2 rom sportsboder - noe komplettering letthimling plan U1 skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Plattinger, arrangement mot kulebane skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Løse stoler på takplan bygg D skal være sluttført innen **01.02.2021.**
- Plassbygde sittebenker skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Montere pil under P forbudt skilt ved siden av vei skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Montere forlenger og lysarmatur gatelys skal være sluttført innen **01.02.2021**.
- Singel mellom asfalt og bygg fasade øst og sør bakkeplan skal være sluttført innen **01.02.2021.**
- Oppmerking i parkeringskjeller plan U1 og plan 1 skal være sluttført innen **03.02.2021.**
- Merke fotgjengerfelt skal være sluttført innen **01.05.2021**.
- Alle grøntarealer, planter, busker, drivhus, dyrkingskasser skal være sluttført innen **15.05.2021.**
- Næringsarealer skal være sluttført innen **30.06.2021.**
- Utvendige trapper og ramper som går fra vei/fortau og ned til inngangsdørene til næringsarealene skal være sluttført innen **30.06.2021**.

SAKSUTREDNING

Kommunen har mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene for de delene av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for. Midlertidig brukstillatelse gis for leiligheter, fellesarealer, parkeringskjeller, utvendig heis og vei.

Erklæringer

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2, og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. 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.

Gjenstående arbeid før ferdigattest

Ansvarlig søker har opplyst at det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:

- Ventilasjon: innregulering av garasjer/boder, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Ventilasjon: innregulering av fellesstue, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Komplettering ventilasjonsaggregat garasje boder, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- 2 rom sportsboder - noe komplettering letthimling plan U1, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Plattinger, arrangement mot kulebane, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.

- Løse stoler på takplan bygg D, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Plassbygde sittebenker, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Montere pil under P forbudt skilt ved siden av vei, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Montere forlenger og lysarmatur gatelys, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Singel mellom asfalt og bygg fasade øst og sør bakkeplan, med foreslått frist til sluttføring 01.02.2021.
- Oppmerking i parkeringskjeller plan U1 og plan 1, med foreslått frist til sluttføring 03.02.2021.
- Merke fotgjengerfelt, med foreslått frist til sluttføring 01.05.2021.
- Alle grøntarealer, planter, busker, drivhus, dyrkingskasser, med foreslått frist til sluttføring 15.05.2021.
- Næringsarealer, med foreslått frist til sluttføring 30.06.2021.
- Utvendige trapper og ramper som går fra vei/fortau og ned til inngangsdørene til næringsarealene, med foreslått frist til sluttføring 30.06.2021.

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstillelse
I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse dersom gjenstående arbeider ikke utføres innen fristen. Et eventuelt pålegg kan gjennomføres ved sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Klageadgang
Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

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

Saksbehandlingsgebyr
Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 3 910, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***
3.2.3	*Midlertidig brukstillatelse*	*3 910 kr*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/5869.

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Virksomhetsleder
Byggesak

Hilde Tysnes
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi til:

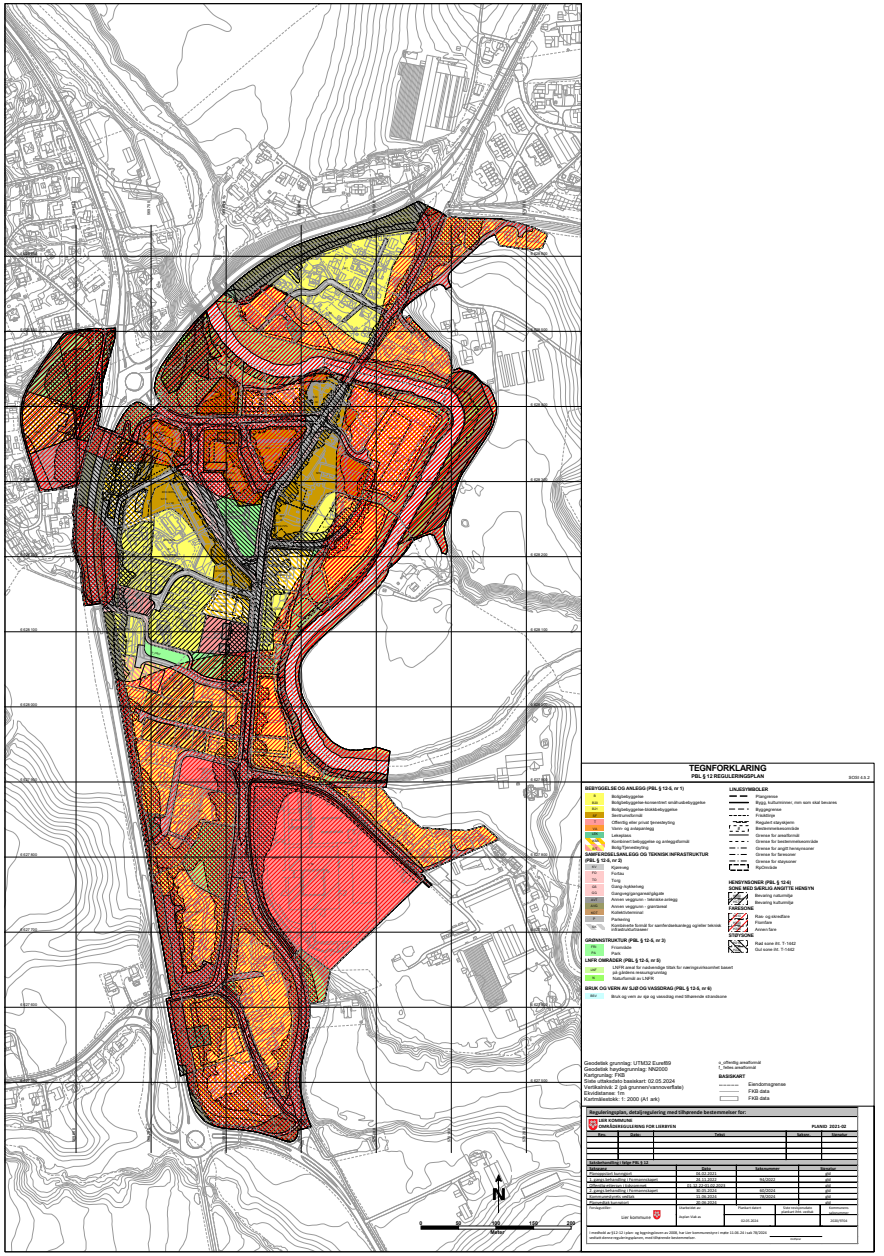
ELVEBREDDEN PARK AS	Postboks 1035 Bragernes
LIER VEI, VANN OG AVLØP KF	Postboks 205

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett

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


TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Bensinstasjonstomt
Offentlig eller privat tjenesteyting
Varm- og anleggsanlegg
Lekeplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Bolig/tjenesteyting
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PBL § 12-5, nr 2)
Kjørevei
Fortau
Torg
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangsmarkgående
Annen vegg/sum - fellesareal anlegg
Annen vegg/sum - gjenbrukt
Kollektivterminal
Parkering
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtiltak
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
Friområde
Park
LNFR-OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 5)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på stedbundne naturressurser
Reiselivsformål og LNFR
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
LINJESYMBOLER
Plangrense
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
Byggegrense
Fradelinje
Regulert støyskjerm
Bestemmelsesområde
Grense for arealformål
Grense for bestemmelsesområde
Grense for angitt hensynssone
Grense for faresone
Grense for støysone
Rydningsbelte
HENSYNSSONER (PBL § 12-6)
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Bevaring kulturmiljø
Bevaring kulturmiljø
FARESONE
Rasfare
Flomfare
Annen fare
STØYSONE
Rød sone iht. T-1442
Gul sone iht. T-1442
Geodetisk grunnlag: UTM32 Euref89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Kartgrunnlag: FKB
Siste uttrekksdato basiskart: 02.05.2024
Vertikalsnitt: 2 (alt grunnen/vannoverflate)
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1: 2000 (A1 ark)
o_offentlig arealformål
f_felles arealformål
BASISKART
Eiendomsgrenser
FKB data
FKB data
Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:
LIER STASJONSBY
OMRÅDEREGULERING FOR LIERBYEN
PLANID 2021-02
Rev. | Dato | Tekst | Initialer | Sjekket
Kunngjøringsdato i tråd PBL § 12
Kunngjøring | Dato | Saksnummer | Kommentar
Planoppstart kunngjort | 26.02.2021 | | gått
1. gangs behandling i Formannskapet | 20.10.2022 | 15/22222 | gått
Offentlig ettersyn i 3 måneder/mail | 24.10.24-03.02.2025 | | gått
2. gangs behandling i Formannskapet | 30.05.2025 | 66/25555 | gått
Kommunestyrevedtak | 30.06.2025 | 76/25555 | gått
Forventet kunngjøring | 02.09.2025 | | gått
Tiltakshaver: Lier kommune
Konsulent: Asplan Viak as
Planforslag datert: 02.05.2024
Dato av siste revisjon: 02.05.2024
Målestokk: 1:2000
Arkivsaksnr.: 2020/2703
I medhold av §12-12 nyttes og lagringsloven av 2008, har Lier kommunestyre i møte 13.06.24 i sak 78/25555 vedtatt denne reguleringsplanen, med tilhørende bestemmelser.

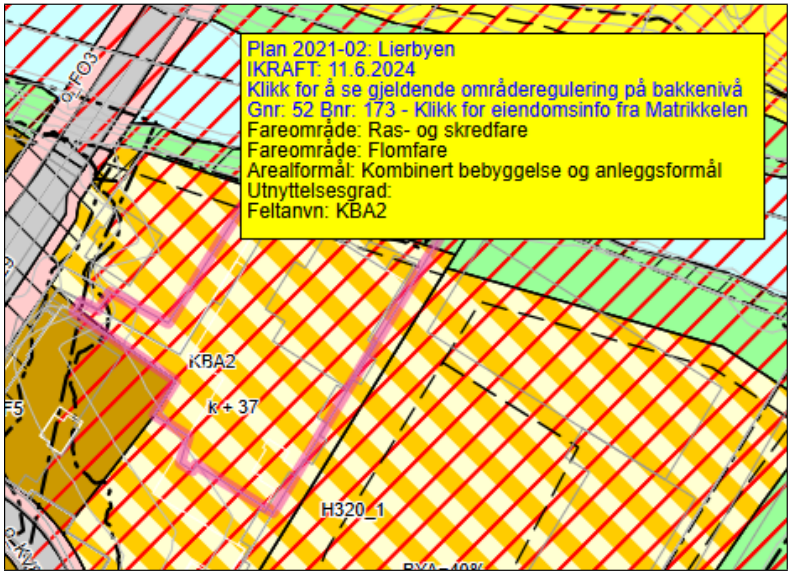
LIER KOMMUNE www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**52**	Bruksnr.	**173**	Festenr:		Seksjonsnr:	**12**
Adresse:	**Hegsbroveien 76B, 3403 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:	**52**	Bnr.	**173**	Festenr:		Seksjonsnr:	**12**
Adresse:	**Hegsbroveien 76B, 3403 Lier**						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

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:	**52**	Bruksnr.	**173**	Festenr:		Seksjonsnr:	**12**
Adresse:	**Hegsbroveien 76B, 3403 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Doknr: 102311 Tinglyst: 26.01.2021
STATENS KARTVERK

Retur:
Svensson Nøkleby Advokatfirma ANS
v/advokat Jon Aasgaard
Postboks 294 Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 982 370 310

ERKLÆRING
OM FELLES AVFALLSHÅNDTERINGSANLEGG

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr 52 bnr 105 i Lier kommune gir med dette

- gnr 52 bnr 155 og gnr 52 bnr 173 i Lier kommune rett til å ha felles avfallshåndteringsanlegg beliggende på gnr 52 bnr 105 som vist på vedlagte plantegning med nødvendig gangadkomstrett til anlegget.

Avfallshåndteringsanlegget er til felles bruk for det eierseksjonssameiet som skal etableres på gnr 52 bnr 173 og for det borettslaget som skal etableres på gnr 52 bnr 155 i Lier kommune.

Utgifter til drift og vedlikehold av felles avfallshåndteringsanlegg skal fordeles forholdsmessig mellom Sameiet beliggende på gnr 52 bnr 173 og borettslaget beliggende på gnr 52 bnr 155 etter en fordelingsnøkkel som er basert på antall boliger i disse to eiendommer.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr 52 bnr 105 i Lier kommune.

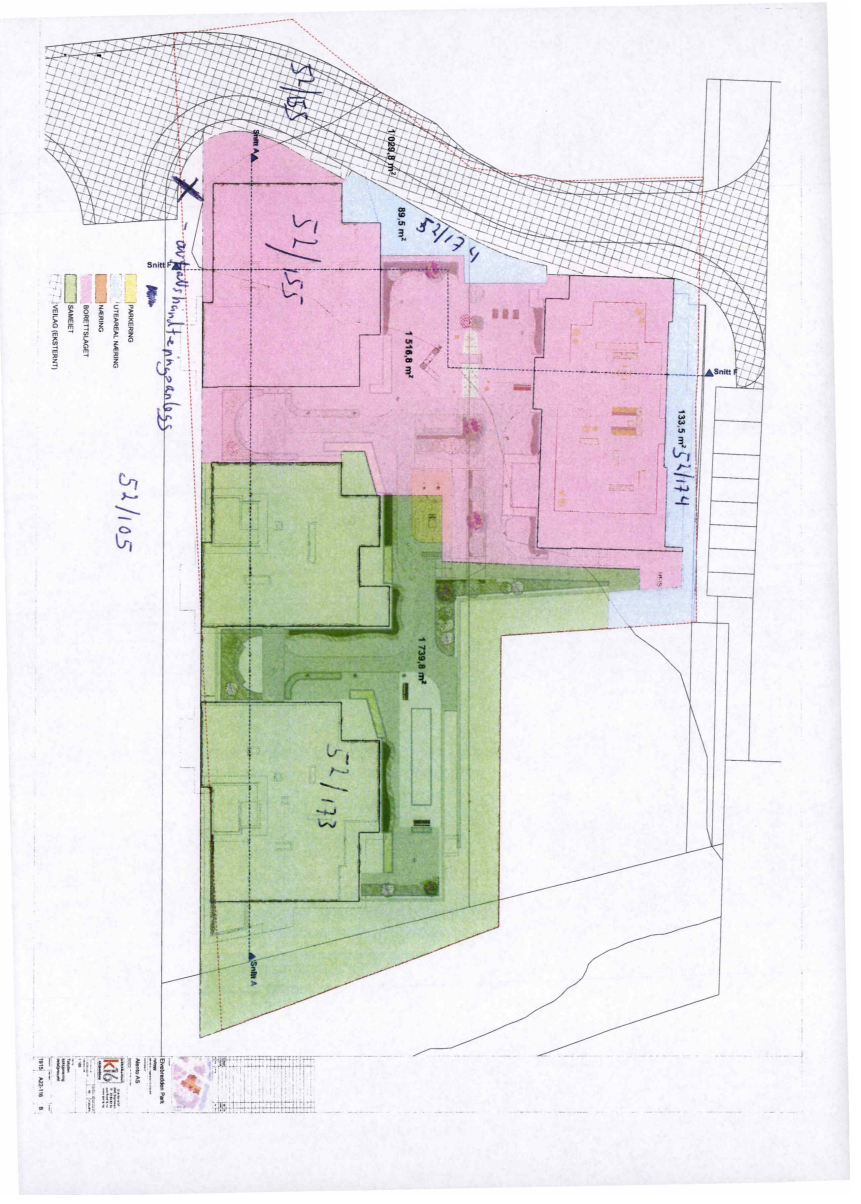
Drammen den 22 januar 2021

Som hjemmelshaver til gnr 52 bnr 105 i Lier
Hegsbroveien 70-72 AS – org nr 888 082 492

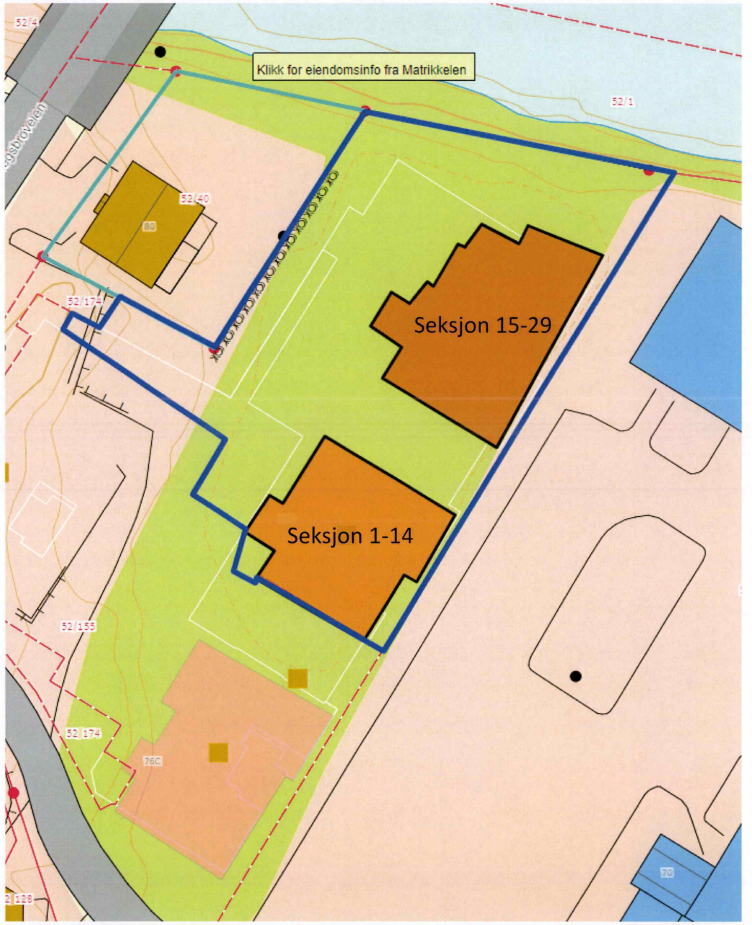
Sverre Nedberg

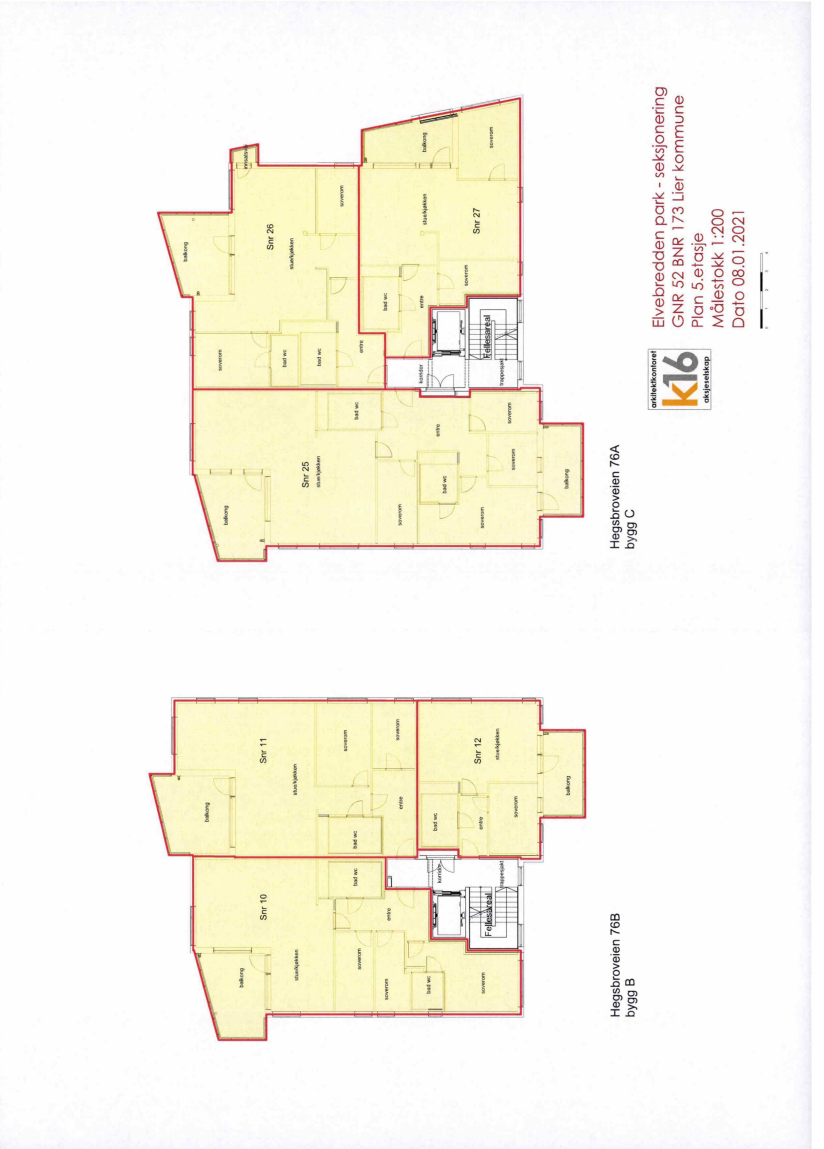
Knut Arve Ramstad

Rett kopi bekreftes
SVENSSON NØKLEBY Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Org.nr. 982 370 310
Jon Aasgaard
Advokat



Situasjonskart – Gnr.52 bnr.173 - Seksjonering





Hegsbroveien 76B

Nabolaget Lierbyen sentrum/Frogner - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Hegg skole (1-7 kl.) 524 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7... 43 elever, 3 klasser	5 min 2.5 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	8 min 4.2 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 4.6 km

Offentlig transport

Lierbyen bussterminal Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	10 min 6.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

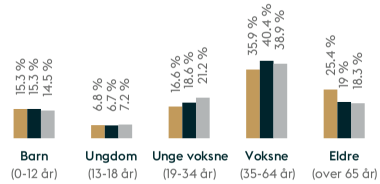
Barnehager

Bakkeli barnehage (1-5 år) 47 barn	7 min 0.5 km
Espira Eikenga barnehage (1-5 ... 75 barn	11 min 0.9 km
Veslefrikk Fus barnehage (0-5 ... 79 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lierbyen	4 min
Kiwi Lierbyen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lierbyen sentrum/Frogner	1 565	682
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hegg skole	9 min
Eikenga nærmiljøanlegg	13 min
Fresh Fitness Lier	2 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

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

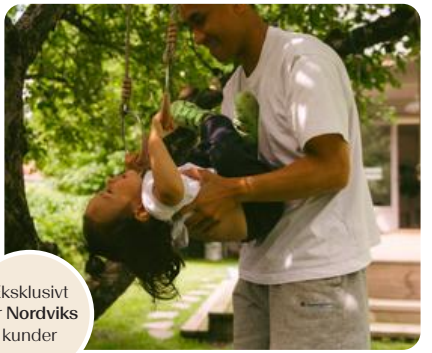
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 10-0391/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegsbroveien 76B 3403 LIER

Betegnelse: Gnr 52, bnr 173, snr 12 (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