

Ξ

Vestsideveien 3E

3403 Lier • Lier kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Bolig- og prosjektmegling

finne ditt nye hjem

E



Oda Sofie Fritzvold Mjaugedal

BACKOFFICE | MEDHJELPER

97 94 68 31
osfm@eie.no
EIE Bolig- og prosjektmegling

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	92
Kort om oss	211

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Vestsideveien 3E, 3403 Lier, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 50 Bnr. 245 Snr. 9 i Lier kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 86 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 86 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærom: 86 kvm, Bruksareal: 91 kvm, BRA-i: 86 kvm, TBA: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

2

TOMT

Eiet tomt kvm

PRISANTYDNING

3 890 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Lars Olav Tvergrov Takstdato:

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 51 663,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 890 000,-))

kr 98 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 988 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 997 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 916,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, vann og avløp, renovasjon, tv/internett grunnpakke, felles vedlikehold, felles driftskostnader, snøbrøyting/plenklipping, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, revisjon- og administrasjonskostnader, styrehonorar, felles bygningsforsikring m.m..

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Felleskostnadene pr. mnd fordeles slik:

Felleskostnader kr 3.916,-

I tillegg betales det kr 3600,- pr. år for garasjeplassen i Alfheim garasjelag.

Boligen er tilknyttet Viken fiber Altibox som leverandør av tv/internett, grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Det må påregnes kostnader til strøm inkl. nettleie og innboforsikring.

Ovenstående er basert på nåværende eier/husstands senere års forbruk/utgifter.

Det vil variere avhengig av antall beboere, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd osv.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

EIER

Ellen Sofie Birkeland

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Yttervegger i leiligheten av bindingsverksvegger mellom rammekonstruksjon av stål og betong.

Utvendig er leilighetsbygget/blokken kledd med liggende kledning, som ble malt for ca. 7-8 år siden i regi av sameiet.

Betongvegger mot naboer på begge sider.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996.

Inn til leiligheten er det montert en malt B30 branddør som

hovedytterdør og ut til veranda er det en malt balkongdør i tre med glass. Dørene er fra byggeår. Utgang fra stue til overbygget solfylt veranda med kveldssol til kl 21.30 på ca. 10 m2 med tett dekke opp til overliggende veranda. Gulv på veranda av terrassebord og oppå dette ligger det plastlemmer/dekke. Det er montert en manuell solmarkise på limtretrager over verandaens ytre del. Trykkimpregnert rekkverk med skråstilte bord og håndrekk i treverk som er malt. Vedlikeholdsansvar for verandaene er i regi av sameiet. Utenfor inngangsdør fra felles utvendig trappeoppgang er det en overbygget felles svalgang til denne og naboleiligheten. Her er det morgenssol.

PARKERING

Det medfølger 1 stk parkeringsplass med leiligheten i kjelleretg i naboblokk. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Vestsideveien 3E er en eiendom beliggende i et rolig og naturskjønt område i Lier med enkel tilgang til E18 og offentlig transport, som gir rask forbindelse til både Drammen og Oslo. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i landlige omgivelser, ideelt for dem som ønsker å kombinere bynærhet med natur.

Eiendommen ligger sentralt i Lierbyen, med kort avstand til skoler, barnehager og de nødvendige fasilitetene i hverdagen. Med en kjørtur på ca. 15 minutter til Drammen og under 30 minutter til Asker er det lett å komme seg rundt.

I nærområdet finnes Lier ILs idrettsanlegg med aktiviteter som fotball, håndball, ski og barneidrett, samt en fotballbane og lekeplass ved barneskolen. Drammen ridesenter ligger omtrent 2,5 km unna, lett tilgjengelig via gang- og sykkelvei, og området har gode turmuligheter, blant annet mot Storsteinsfjell og Eiksetra.

For bading og sykkelture ligger Damtjern ca. 10 minutter unna med bil, et populært sted i naturskjønne omgivelser. Gilhusodden, en annen bade plass, ligger også en kort kjøretur fra eiendommen.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og eneboligbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Lettstelt og romslig 3-roms leilighet med gode solforhold beliggende i 2. etasje midt i Lierbyen sentrum. Leiligheten har enkel adkomst. Her finner du entré, stort flislagt badrom, 2 soverom, stor stue med utgang til overbygget balkong, romslig kjøkken med spise plass samt bod for lagring. Det medfølger fast parkeringsplass og egen bod i nabobygget. Ved inngangspartiet er det en fin ute plass og borettslaget har pene uteområder/fellesarealer.

Boligen passer godt for voksne eller andre som ønsker en lettstelt bolig. Her har du alt av fasiliteter i kort gangavstand; Dagligvarebutikker, frisør, apotek, legesenter, tannlege, treningssenter, kafé, optiker, bibliotek mm.

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport

Standard

STANDARD

Leilighetsbygget/blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt utvendig ut fra alder.

Bygningen og leiligheten som nå er 28, har alminnelig god standard, ut fra byggeår, innvendig har leiligheten blitt overflateoppusset

I løpet av de 2 siste årene i regi av dagens eier med nye lyse parkettgulv i alle oppholdsrom, vegger og tak har blitt malt. Leiligheten fremstår med lyse farger og har normal god standard.

Leiligheten er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Badet har fått TG3 ut fra alder og at gulvfliser på gulvet har løsnet.

Badet fungerer i dag med bruk av dusjkabinett. Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen. Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen.

Yttervegger i leiligheten av bindingsverksvegger mellom rammekonstruksjon av stål og betong. Utvendig er leilighetsbygget/blokken kledd med liggende kledning, som ble malt for ca. 7-8 år siden i regi av sameiet.

Betongvegger mot naboer på begge sider.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. Inn til leiligheten er det montert en malt B30 brannør som hovedytterør og ut til veranda er det en malt balkongør i tre med glass. Dørene er fra byggeår.

Utgang fra stue til overbygget veranda på ca. 10 m2 med tett dekke opp til overliggende veranda. Gulv på veranda av terrassebord og oppå dette ligger det plastlemmer/dekke.

Det er montert en manuell solmarkise på limtretrager over verandaens ytre del. Trykkimpregnert rekkverk med skråstilte bord og håndrekk i treverk som er malt.

Utenfor inngangsdør fra felles utvendig trappeoppgang er det en overbygget felles svalgang til denne og naboleiligheten.

INNVENDIG

Innvendig i leiligheten har det i 2023 blitt lagt nytt enstavs parkettgulv i alle rom, foruten i bod. Alle vegger og tak har blitt malt i 2023.

Etasjeskiller er av betongelmentdekk.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår. Inntil kjøkken er det to skyvedører.

BAD/VASKEROM

Bad/vaskerom i leiligheten er fra 1996, og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 og således får dette badet i utgangspunktet automatisk TG3 ut fra alder. Badet fungerer og har idag dusjkabinett, Badet har blitt noe oppgradert med fornyet baderomsinnredning og vegghengt toalett rundt 2010. Flislagt gulv med varmekabel fra byggeår. Vegger med overflate med flis fra byggeår. Himling med malt betongdekk.
Badet har vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant fra Foss bad og massasje-dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter, som har blitt malte i 2023. Benkeplaten er av laminat med mørk grå skiferutseende, skiftet i 2023.
Ikke integrerte hvitevarer i form av kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr med komfyrvakt montert. Hvitevarene har varierende alder.
Ventilator over komfyr med avtrekk ut, type "villavent" avtrekksventillasjon med kanalvifte. Avtrekksviften via dimmebryter under overskapet som også styrer ventilasjonen/avtrekket.

TG 3

BAD/VASKEROM

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er lokalt kraftig/godt fall til sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fliser med bom (hulrom under). dvs. i praksis løse gulvfliser på hele badegulvet, spesielt i overgangen til fallet mot sluket.

TG 2

Balkonger

Utgang fra stue til overbygget veranda på ca. 10 m2 med tett dekke opp til overliggende veranda. Gulv på veranda av terrassebord og oppå dette ligger det plastlemmer/dekke. Dekket er tekket med singelbelagt takpapp.

Det er montert en manuell solmarkise på limtretrager over verandaens ytre del.

Trykkimpregnert rekkverk med skråstilte bord og håndrekk i treverk som er malt.

- Bad /vaskerom

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett,

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er et plastsluk og trolig banemembran under påstøp med ukjent

utførelse, men det var en synlig rød membran som var klemt under

klemring i sluken som tyder på at membran er lagt.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 29.01.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspåliggende tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er bygge meldt eller godkjent.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovener, varmekabler på bad/wc

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Lier Kommune.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 916,- pr.mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Venter på svar fra styret om det er planer om å øke felleskostnader.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Boligen er tilknyttet Viken fiber/altibox som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Vi har kun årsregnskap for 2022

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP560951

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 947 375,- Som sekundærbolig Kr. 3 592 207,-

SAMEIE

Sameie: Alfheim Boligsameie 3,

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 50, bnr. 245 i Lier kommune.

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

USBL

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Eierskiftegebyr garasje plass i parkerings sameie/garasje lag:

• Kr. 1.328,- inkl. mva.

Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.

Forfall er 1 md. etter overtagelse.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

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 fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

file:///C:/WebmeglerVersjon4/wm264/localdata/doc/2024/3000127/10/12312933_3.pdf

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 97 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 890 000,-))

kr 98 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 988 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 997 700,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.4 900)

Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)

Grunn og forsikringshonorar (Kr.4 500)

Markedspakke 1 (Kr.24 900)

Overtagelse (Kr.2 950)

Visningshonorar (Kr.2 950)

Markedspakke 2 (Kr.18 500)

Forsikringshonorar / Ansvarsforsikring (Kr.4 500)

Grunnpakke eierseksjon (Kr.15 995)

Oppgjørgebyr (Kr.7 500)

Tilrettelegging (Kr.16 900)

Foto (Kr.5 700)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 890 000,-) (Kr.31 120)

Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 385)

Innhenting av grunnbok (Kr.808)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.240)

Totalt kr. (Kr.148 348)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

127-24-0143

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30

minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

EIE Bolig- og prosjektmegling
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 40 05 40 00 / E-post: re@eie.no

Oda Sofie Fritzvold Mjaugedal
Mob: 97 94 68 31
[/ E-post: osfm@eie.no

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Oslo og Akershus Bolig- og prosjektmegling AS
EIE Bolig- og prosjektmegling
Org. nr: 929508610
Karenslyst allé 49
0279 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Robert Eckmann

SAKSBEHANDLERE

Robert Eckmann

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

































































HOB



















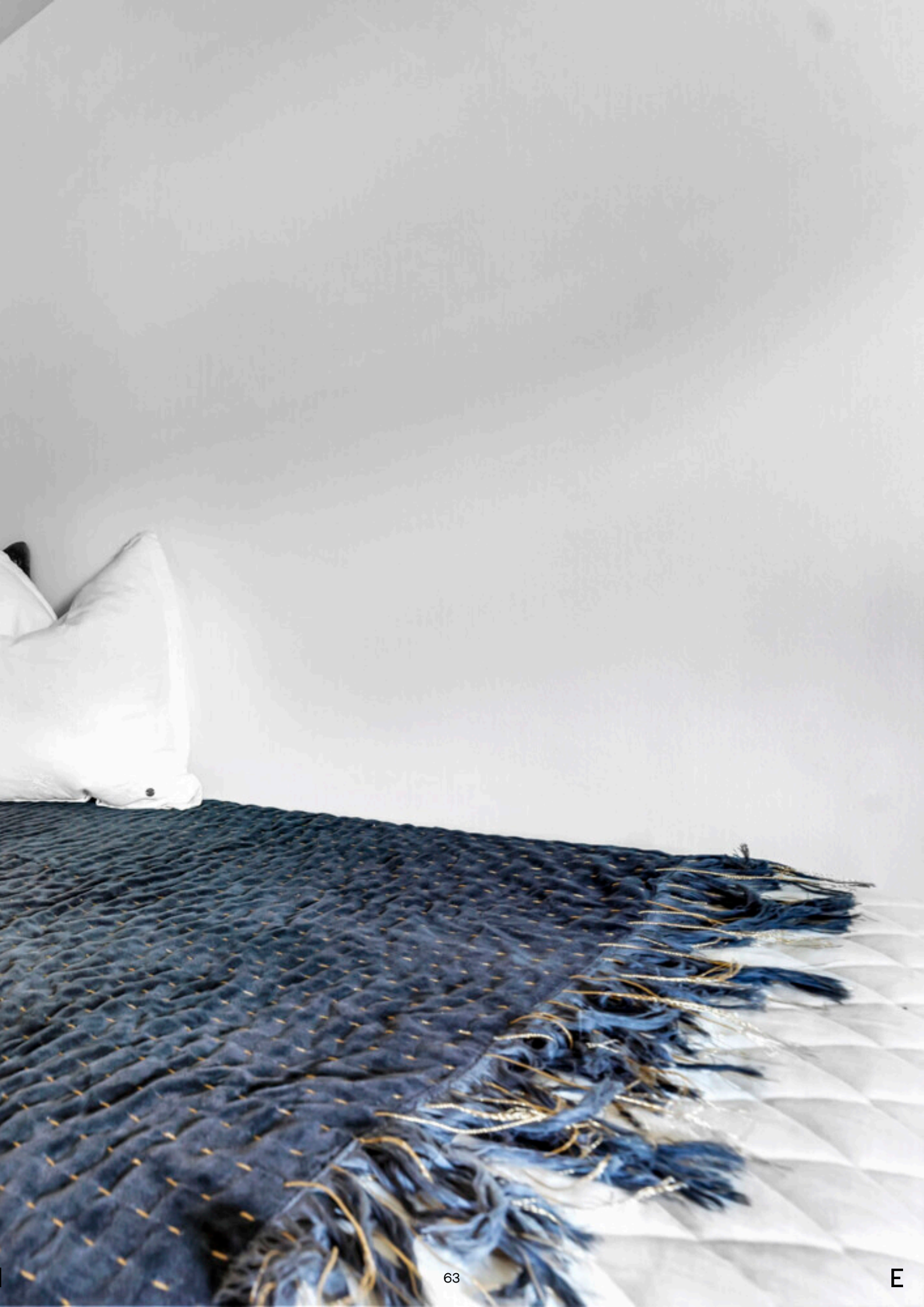






































PARKERING I
GARASJEN DITT
SOM HAR PÅSØKT DITT
SIKKER ANDRE FÅR
PÅSØKE PLASS I PARKERINGEN



Parkeringskutt for
berøpene i tillegg



















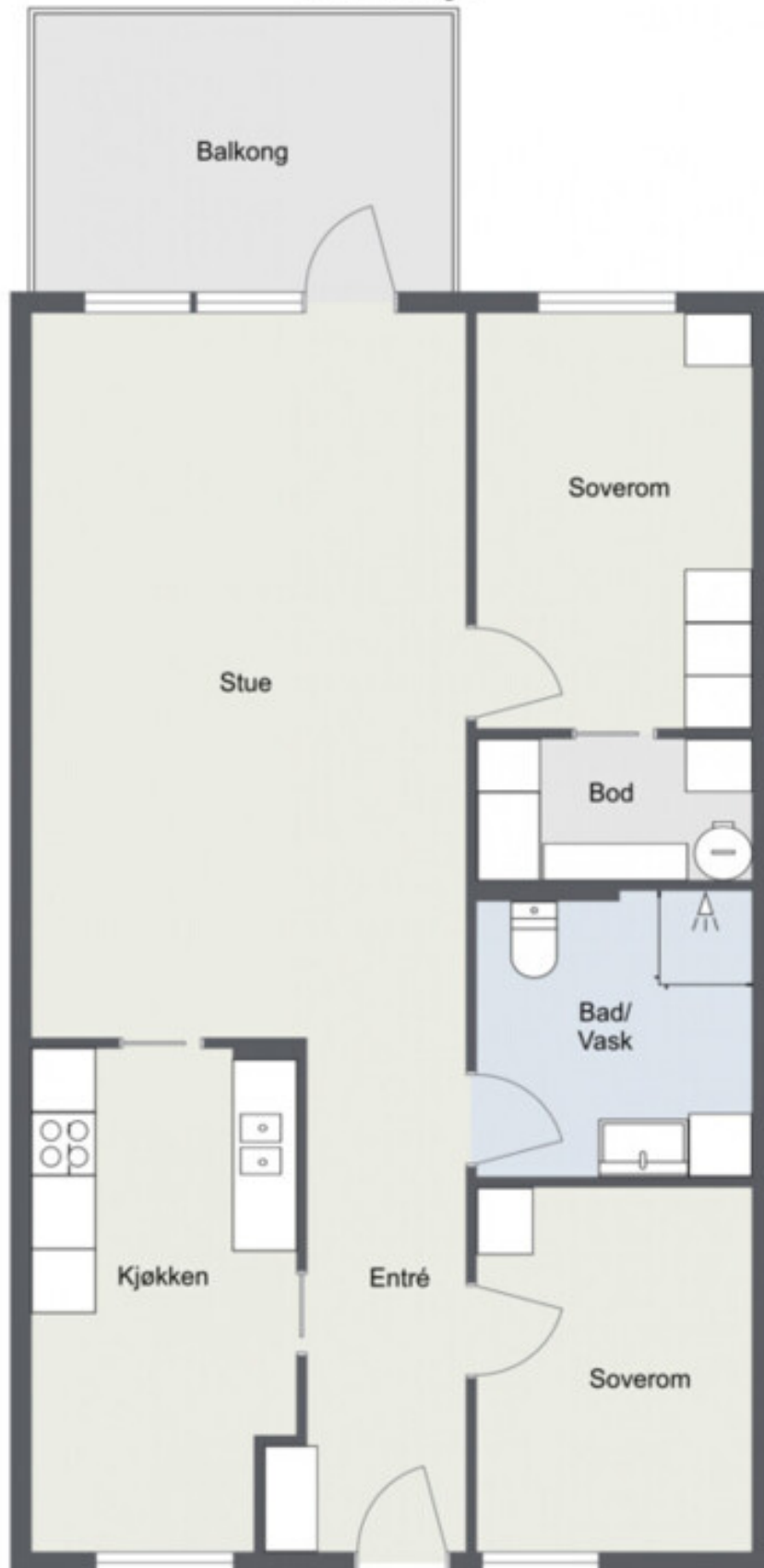






Vestsiddeveien 3E

2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

Vestsiddeveien 3E

2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon.
Mål på plantegningen er innvendige og skal ikke bli sett på som eksakte.
Det tas ikke ansvar for eventuelle feil.



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.







*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

 Leilighet i 2. etg.
 Vestsideveien 3 E, 3403 LIER
 LIER kommune
 # gnr. 50, bnr. 245, snr. 9



Befaringsdato: 14.07.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 12285-1384

Referansenummer: PK7924

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Olav Tvergrov

Vår ref:



**OSE**
Råd som realiserer visjoner

-  PLAN OG ARKITEKTUR
-  BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
-  BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
-  TAKST

Medlem av

Norsk takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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.

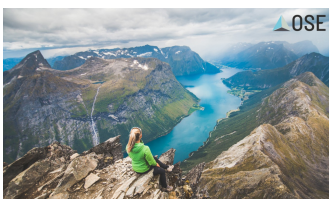
OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 eksemplarframstilling 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.

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygget/blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt utvendig ut fra alder, foruten topplist på rekkverket på veranda som er noe slitt.

Bygningen og leiligheten som nå er 28, har alminnelig god standard, ut fra byggeår, innvendig har leiligheten blitt overflateoppusset i løpet av de 2 siste årene i regi av dagens eier med nye lyse parkettgulv i alle oppholdsrom og vegger og tak har blitt malt. Leiligheten fremstår med lyse farger og har normal god standard.

Leiligheten er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen og leiligheten er imidlertid blitt noen år, og det må påregnes kostnader for å oppgradere og oppussing av leiligheten.

Av de større tingene som må påregnes er oppgradering av leilighetens bad som er fra byggeår og forventet levetid er passert, samt det er løse gulvfliser. Ventilering fra våtrommet er heller ikke helt optimal med styring via kjøkkenventilator.

Det er også viktig å legge til merke til alder på røropplegg, vinduer og kjøkken, samt Villavent/kjøkkenventilator og bereder.

Av svikt må badet nevnes, som får TG3 ut fra alder og gulvfliser på gulvet som har løsnet. Badet fungerer i dag med bruk av dusjkabinett.
Jfr. konstruksjoner for vurdering av badet.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen, (jmf. beskrivelser).

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, gitt i forbindelse med besiktigelsen.

Leilighet i 2. etg. - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i leiligheten av bindingsverksvegger mellom rammekonstruksjon av stål og betong. Utvendig er leilighetsbygget/blokken kledd med liggende kledning, som ble malt for ca. 7-8 år siden i regi av sameiet.

Betongvegger mot naboer på begge sider.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996.

Inn til leiligheten er det montert en malt B30 brannør som hovedytterør og ut til veranda er det en malt balkongør i tre med glass. Dørene er fra byggeår.

Utgang fra stue til overbygget veranda på ca. 10 m² med tett dekke opp til overliggende veranda. Gulv på veranda av terrassebord og oppå dette ligger det plastlemmer/dekke.

Det er montert en manuell solmarkise på limtretrager over verandaens ytre del. Trykkimpregnert rekkverk med skråstilte bord og håndreke i treverk som er malt.

Vedlikeholdsansvar for verandaene er i regi av sameiet.

Utenfor inngangsdør fra felles utvendig trappeoppgang er det en overbygget felles svalgang til denne og naboleiligheten.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig i leiligheten har det i 2023 blitt lagt nytt enstavs parkettgulv i alle rom, foruten i bod hvor det ligger laminat fra byggeår. Alle vegger og tak har blitt oppigjenmalte. Delevegger er kledd med gips og sidevegger mot naboleilighet er av betong.

Himling er synlige betongelementdekke som har blitt malt.

Etasjeskiller er av betongelementdekke.

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår. Inntil kjøkken er det to skyvedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i leiligheten er fra 1996 etg. og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 og således får dette badet i utgangspunktet automatisk TG3 ut fra alder. Men ut fra at badet fungerer og er med dusjkabinett har takstmann allikevell valgt og ta en full kontroll.

Badet har blitt noe oppgradert med fornyet baderomsinnredning og vegghengt toalett rundt 2010. Flislagt gulv med varmekabel fra byggeår. Vegger med overflate med flis fra byggeår. (Her ble det registrert betydelig med bom under gulvflis, dvs. løse gulvfliser.) Himling med malt betongdekke.

Badet har vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant fra Foss bad og massasje-dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter, som har blitt oppigjenmalte i 2023. Benkeplaten er av laminat med mørk grå skiferutseende, skiftet i 2023.

Ikke integrerte hvitevarer i form av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med komfyrvakt montert. Hvitevarene har varierende alder. Ventilator over komfyr med avtrekk ut, type "villavent" avtrekksventillasjon med kanalvifte. Avtrekksviften via dimmebryter under overskapet som også styrer ventilasjonen/avtrekket fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I leiligheten er innvendige vannrør til badet og kjøkken av kobber med plastkappe fra byggeår. Tilførselsrør opp til leiligheten er av plastrør. Fra leiligheten og i bygget er avløpsrørene trolig av plast.

Ventilasjon vi Villavent ventilator med avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler for tilluft. Varmtvannstanken fra 1996 er på ca. 120 liter og er plassert i bod. Avløpsrør fra sikkerhetsventil på bereder er ført gjennom vegg og inn på badet.

I leiligheten er det montert trådløse ruter og fibertilknyttet internett.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer i sikringsskap. El.-anlegget ble oppdatert med timerfunksjon på komfyrkontakt og komfyrvakt for noen år siden.

I leiligheten er det batteri brannvarslere montert og det er en husbrannslange i oppvaskbenk. Eier hadde branntilsyn for ca. 1,5 år siden i regi av sameiet og ingen avvik ble avdekket.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Leilighet i 2. etg.

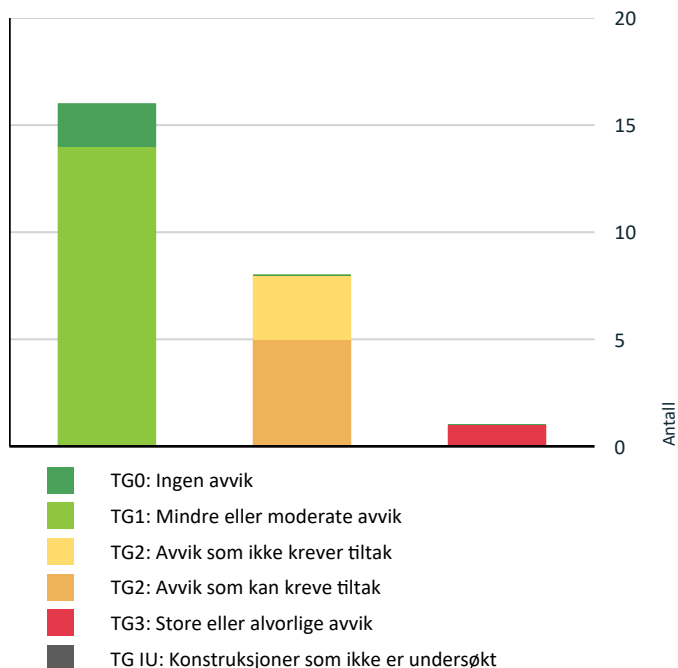
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dagens romløsning er fra byggeår og er uforandret siden da. Byggemeldt tegning datert 04. September 1995 stemmer med dagens romløsning.

Bod i fellesbygg

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

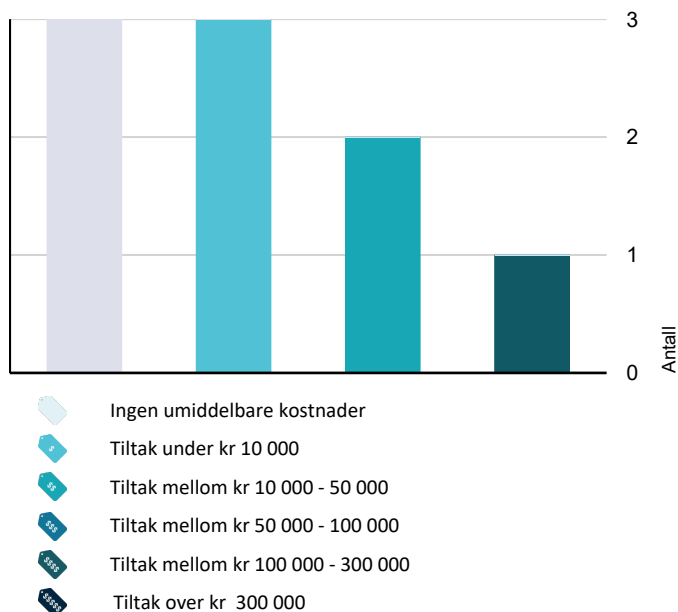
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten gjelder kun selve takstseksjonen, ikke garasje, fellesarealer eller andre deler av sameiet.

Utvendig er det kun tak og veggkonstruksjoner som er direkte tilstøtende takstseksjonen som er vurdert.

Takstmann er bekjent/venn av selger.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etg.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > El.-opplegg i kjøkken [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETG.



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i leiligheten av bindingsverksvegger mellom rammekonstruksjon av stål og betong.
Utvendig er leilighetsbygget/blokken kledd med liggende kledning, som ble malt for ca. 7-8 år siden i regi av sameiet.
Betongvegger mot naboer på begge sider. (Bordkledning og utv. vedlikehold av denne tilhører fellesdeler for sameiet.)

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1996. (Vedlikehold av vinduer utvendig tilhører normalt fellesdeler for sameiet, på samme måte som maling av kledning.)

TG 1 Dører

Inn til leiligheten er det montert en malt B30 brannør som hovedytterdør og ut til veranda er det en malt balkongdør i tre med glass. (Eier har montert tettingslist på døren og etter dette har trekk fra døren blitt bedre. Takstmann kjente ikke trekk ved befaringen. Sameiet har diskutert utskifting av ytterdører, men status på om dette eventuelt er nært forestående er uavklart.)

Årstill: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygget veranda på ca. 10 m2 med tett dekke opp til overliggende veranda. Gulv på veranda av terrassebord og oppå dette ligger det plastlemmer/dekke. Dekket er tekket med singelbelagt takpapp.

Det er montert en manuell solmarkise på limtre drager over verandaens ytre del.

Trykkimpregnert rekkverk med skråstilte bord og håndrekk i treverk som er malt. Vedlikeholdsansvar for verandaene er i regi av sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Topplist på rekkverk er værslitt og har oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt er det påregnelig med utskifting/vedlikehold av topplist i regi av sameiet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



Værslitt topplist.

TG 1 Veranda/svalgang ved inngangsdør

Utenfor inngangsdør fra felles utvendig trappeoppgang er det en overbygget felles svalgang til denne og naboleiligheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig i leiligheten har det i 2023 blitt lagt nytt lyst enstavs parkettgulv i alle rom, foruten i bod hvor det ligger laminat fra byggeår. Alle vegger og tak har blitt oppigjenmalte. Delevegger er kledd med gips og sidevegger mot naboleilighet er av betong. Himling er synlige betongelementdekke som har blitt malt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongelementdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse.

Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-

Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken.

La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra.

For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i firingssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår. Inntil kjøkken er det to skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet i leiligheten er fra 1996 etg. og er da bygget i ht. byggeforskrifter fra før 1997 og således får dette badet i utgangspunktet automatisk TG3 ut fra alder. Men ut fra at badet fungerer og er med dusjkabinett har takstmann allikevell valgt og ta en full kontroll.

Badet har blitt noe oppgradert med fornyet baderomsinnredning og vegghengt toalett rundt 2010. Flislagt gulv med varmekabel fra byggeår. Vegger med overflate med flis fra byggeår. Himling med malt betongdekke.

Badet har vegghengt toalett, baderomsinnredning med heldekkende servant fra Foss bad og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Det er lokalt kraftig/godt fall til sluk under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Overflaten har omfattende skader

Det er påvist betydelig, dvs. i praksis løse gulvfliser på hele badegulvet, spesielt i overgangen til fallet mot sluket.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og trolig banemembran under påstøp med ukjent utførelse, men det var en synlig rød membran som var klemt under klemring i sluken som tyder på at membran er lagt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Når en dusjer drypper det samtidig fra takmontert dusj i kabinettet. Det er dårlig trykk i sidedysene, så det er "begrenset" med masasjefunksjon her.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Andre tiltak:

Det bør etableres drenshull for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra sisterne om badet skal renoveres.

En kan vurdere reparasjon eller utskifting av dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil i vegg tilknyttet Villavent ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Delevegg mot bod bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,3%, dvs tørt trevirke. Baksiden av gips på veggen mot badet var synlig når en presset vekk isolasjon som var i veggen og denne var ikke missfarget i dette området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 El.-opplegg i kjøkken

Under overskap er det montert stikkontakter som åpeninstallasjon og en eldre lysrørmatur, samt en stikkontakt med timerfunksjon for kaffitrukker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

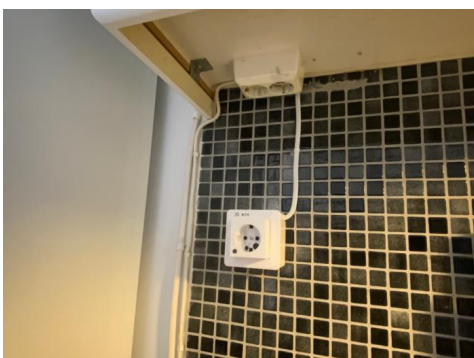
Lysrørmatur er defekt og det er ikke strøm i stikkontaktene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lysrørmatur bør fjernes/skiftes og el--tilførsel kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter, som har blitt oppgjenmalte i 2023. Benkeplaten er av laminat med mørk grå skiferutseende, skiftet i 2023.

Ikke integrerte hvitevarer i form av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med komfyrvakt motert. Hvitevarene har varierende alder.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr med avtrekk ut, type "villavent" avtrekksventilasjon med kanalvifte. Avtrekksviften via dimmebryter under overskapet som også styrer ventilasjonen/avtrekket fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

I leiligheten er innvendige vannrør til badet og kjøkken av kobber med plastkappe fra byggeår. Tilførselsrør opp til leiligheten er av plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Fra leiligheten og i bygget er avløpsrørene trolig av plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via Villavent ventilator med avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduene for tilluft.

Årstall: 1996

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken fra 1996 er på ca. 120 liter og er plassert i bod. Avløpsrør fra sikkerhetsventil er ført gjennom vegg og inn på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen står i ett rom uten sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

En bør vurdere og montere lekkasjevakt og vannstoppventil på inntaket ut fra alder på bereder.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Andre installasjoner

I leiligheten er det montert trådløse ruter og fibertilknyttet internett.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med automatsikringer i sikringssskap. El.-anlegget ble oppdatert med timerfunksjon på komfyrkontakt og komfyrvakt for noen år siden.

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.
2020 Oppgradering med timerfunksjon på komfyr og kaffitrukker. Utført av NK Elektro AS
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, tilleggsarbeider er utført av NK Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det ligger inne på Boligmappen.no. Jfr. Bilde.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 Men eier har i ca. 2021 i regi av NK Elektro AS foretatt en el-

Tilstandsrapport

kontroll av hele anlegget i leiligheten, og det ble dengang ikke funnet avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ja Med bakgrunn i at strøm til stikkontakter i kjøkken ikke virker og lysrørmatur på kjøkken er defekt og bør skiftes/fjernes er det påregnelig med noe el.-arbeid må utføres i leiligheten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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 forenklete 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.

I leiligheten er det batteri brannvarslere montert og det er en husbrannslange i oppvaskbenk. Eier hadde branntilsyn for ca. 1,5 år siden i regi av sameiet og ingen avvik ble avdekket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 røykvarsler?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod i fellesbygg



Anvendelse

Utv. sportsbod

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Bod i fellesbygg tekka med netongsteinstak og vegger med stenderverk og kledd med kryssfinerplater. Lagerhyller skrudd på 2 av veggene.

Støpt gulv og innlagt strøm og lys.



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

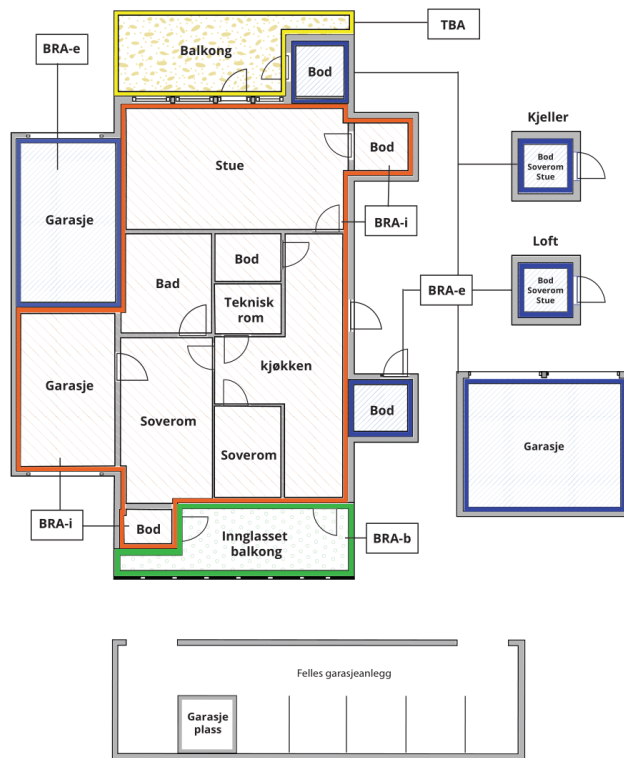
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2024	Lars Olav Tvergrov	Takstingeniør
	Ellen Sofie Birkeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	50	245		9	727 m ²	Fra tidligere prospekt.	Eiet

Adresse

Vestsidveien 3 E

Hjemmelshaver

Birkeland Ellen Sofie

Kommentar

Hele tomten er fellesareal. Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

Boligselskap

Alfheim Boligsameie III

Eierandel

85 / 1016

Forretningsfører

Lier Boligbyggelag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i 2. etg. i leilighetsbygget fra 1996. Bygget har sentral beliggenhet midt i Lierbyen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate og inn på felles biloppstillingsplass i bakgården og inn til felles garasjekjeller i nabobygg. Det tilhører egen oppmerket parkeringsplass i felles parkeringskjeller i nabobygg med mulighet for å kunne sette opp egen el.-billadding, av samme type som resten av sameiet har brukt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet fellesarealer med asfalterte kjørearealer og gangstier. Forøvrig opparbeidet med plen og noe beplantning rundt bygget. .

Tinglyste/andre forhold

Bruksrettigheter iht. seksjoneringsbegjæring og sameievedtekter.

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Felleskostnader

Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter (vann og avløp), renovasjon, tv/internett grunnpakke, felles vedlikehold, felles driftskostnader, snøbrøyting/plenklipping, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, revisjon- og administrasjonskostnader, styrehonorar, felles bygningsforsikring m.m.. Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Om leiligheten

Lys stue med god plass til sittemøblement
Romslig kjøkkeninnredning med god skapplass
Flislagt bad med dusjhjørne og gulvvarme
2 soverom med garderobeløsning
Lagringsplass i innebod og utebod
Overbygget sydvestvendt balkong på ca. 10 kvm
Eget utvendig inngangsparti ved felles svalgang
Disponibel parkeringsplass i felles garasjekjeller
Rett ved flere matbutikker, apotek, bussknutepunkt, caféer m.m.
Bussknutepunkt med forbindelser mot Asker, Drammen og Oslo
Gangavstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg
Gang- og sykkelstier helt til bykjernen i Drammen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Sammenlignbare slag	Gjennomgått		Nei
Eier		Gitte opplysninger ved befaringen	Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere prospekt			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/PK7924>

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

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Deaktivere last

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Nk Elektriske AS	Firma/Navn:	ellen sofie Grove-knutsen
Kontaktperson:	Nils Kristian Sunne	Kontaktperson:	Ellen Sofie Grove-Knutsen
Adresse:	Svangstrandveien 2 B	Adresse:	Rytterfaret 47
Postnr/Sted:	3410 SYLLING	Postnr/Sted:	1362 Hosle
Telefon:	32 84 66 00	Telefon:	
E-post:	post@nk-elektriske.no	E-post:	ellensofie@yohao.no

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	10694	Kundenummer:	16940

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	ellen sofie Grove-knutsen
Adresse:	Vestsideveien 3E
Postnr/Sted:	3403 LIER
Boligmappa nr:	CJR7199

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	It
Arbeidsbeskrivelse:	Tidsbryter for kaffe trakter Tidsbryter for komfyr
Kommentar:	Montert tidsbryter for kaffetrakter Kontaktor styret komfyr over tidsbryter . Bruker er informert,
Utført i henhold til:	Annet .Feb 91
Type anlegg:	Boligblokker

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Nils Kristian Sunne
Dato:	2020-10-16
Signatur:	Elektronisk signert av Nils Kristian Sunne. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

OVERM. STU	13	1.5
SKEMASKIN	16	2.5
UTRE. RAD. ROVEROM II	17	1.5
JORDFEILVARSLER		
OVERLASTVERN + MALER	21	
PLASSERT I HOVEDTAVLE		
NB! SKRU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ARET!		
ABB Distribution AS		

SIEMENS 820 1-400 10-600 C4

SIEMENS 813 1-400 10-600

SIEMENS 813 1-400 10-600

SIEMENS 813 1-400 10-600

1 2 3 4 5 6 7 8

TransiNor As

JORDFEILVARSLER

63 250 ~

$\Delta N < 30mA$

Prøving

Maks 5 sek

T

Jordfeil

Sperring på

17 18 19 20 21 22 23 24

komfyr styring



ABB Distribution AS

Division Lavspenningsnetter
FREDRIKSTAD

SIEMENS
NFI
Schutzschalter
5S23 241
63 A for 20mA
40A max. 63A
En-100...230V
2 pol

9 10 11 12 13 14 15 16

- TEST -
Om vareløst ikke fungerer på test-knappen T, kan det skyldes for liten kapasitet i den store nettet. Still så ned varselgrensen til 10mA og vend T til siden. Det er nok at alarmen går med T til en av sidene. Fortsett laget alarm - still ned til 6mA og gjenta test. Fortsett problemer - ring VramstNær As til: 73 93 30 36.

25 26 27 28 29 30 31 32

2 timer

KOMFYR

40
41
42
43
44

INSTALLATOR:

Installatør Ove E. Thoresen AS
 Pettersvollan 3, 3032 Drammen
 Tlf: 32 88 44 04 - Fax: 32 88 40 47
 TLF.:

ANLEGG NR.:

TILKOBLET FASE:

INNTAKSKABEL:
mm²**ADVARSEL!**

Abonnementen er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetsverket har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndighetene.

KURSFORTEGNELSE:

KURS NR.	KURSFORTEGNELSE:	SIKRING AMPERE	LEDNING mm ²	KLEMMER NR.
1	KOMFYR	20	2,5	
2	"			
3	OPPVASKMASKIN	13	1,5	
4	"			
5	V.V.BEREDER	13	1,5	
6	"			
7	BOD, SOVEROM, STUE	13	1,5	
8	"			
9	KJØKKEN	13	1,5	

1

2

3

4

5

6

7

8

9

0

10	"			
11	JORDFEILLBRYTER FOR KURS 13+15			
12	"	16	2.5	
13	VASKEMASKIN			
14	"	13	1.5	
15	ENTRE. BAD, SOVEROM II			
16	"			
17	JORDFEILLVARSLER			
18	"			
19	"			
20	"			
21	"			
22	"	2X40		
23	OVERLASTVERN + MALER			
24	PLASSERT I HOVEDTAVLE			

Division Lavspenningsapparater
 FREDRIKSTAD

NB! SKRU SIKRINGENE GODT TIL MINST EN GANG I ARET!

ABB Distribusjon AS



Trans
 JORD
 30/15
 16

30 min



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Oslo og Akershus Bolig- og prosjektmegling AS	Oppdragsnr.	127240143		
Adresse	Vestsideveien 3E				
Postnr.	3403	Sted	Lier		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Ellen Sofie	Etternavn	Birkeland		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar Bom i fliser

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Satt opp ny baderomsinnredning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Lekkasje i leiligheten over i forbindelse med oppussing av kjøkken. Dette er reparert.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ecotak v/Robert Dam

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sameiet byttet tak på bod anlegg i 2019, utenfor trappen.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Nettverk Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I 2020 tok Carl-Erik Billing en full gjennomgang av det elektriske i leiligheten.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

Samsvarserklæring er etterspurt hos utførende elektriker.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

Områderegulering for Lierbyen med konsekvensutredning datert 17.06.24.

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Tilstandsrapport i juli 2024.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Tinglyst bruksrett. Denne slettes før overtagelse.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

I mai 2023, ble overflater, samt kjøkkendører malt. Det ble montert ny benkeplate og lagt nytt parkett gulv.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

- **Full pakke**, ref. Infoland
- **Kun boligrapport**, ref. Infoland

2. Eierskiftegebyr:

- **kr 6.385,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

- **Kr. 1.328,-** inkl. mva.
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 1 md. etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

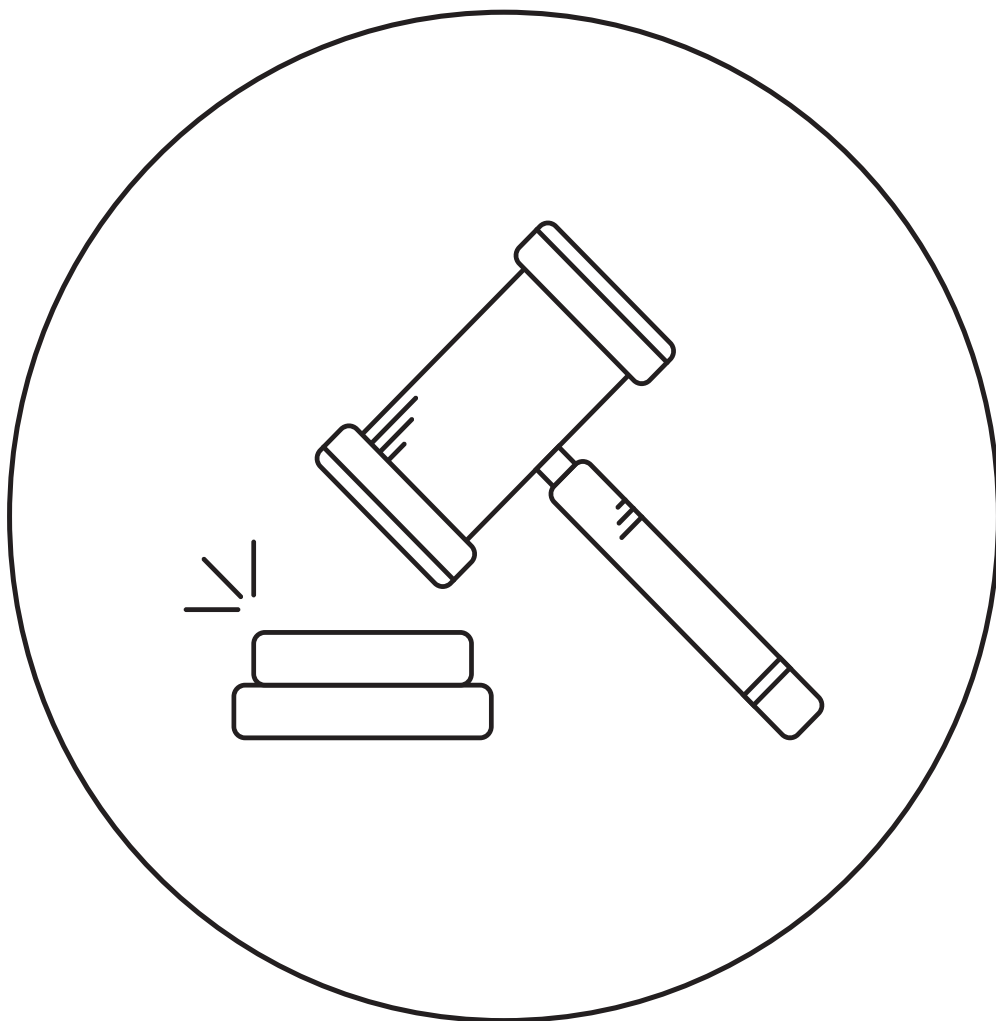
Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

INNKALLING 2023

Alfheim boligsameie III

Sted: Frogner menighetshus, Lierbyen

Tid: onsdag 10.05.2023 kl. 18:00



Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Alfheim Boligsameie III

Tid og sted: Onsdag 10.05.2023 kl. 18:00 - Frogner menighetshus, Lierbyen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Evaluering av forretningsførertjeneste
- 5.2 Sikring av balkonger

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig. Styret har ikke skrevet årsmelding.

Forslag til vedtak: Til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 25 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Evaluering av forretningsførertjeneste

Gjennomgang av forretningsfører/regnskapsfører tjeneste,- med tanke på pris, kvalitet og vårt eget behov i forhold til regnskapsfører.

Det er blitt sånn at vi har gjennom årrekke kjøpt forretningsfører tjenester fra den og samme leverandør, nemlig Usbl i Lier.

Det er tid og behov for å gjennomgå alle avtaler

Det er behov å se på om vi får den tjenesten vi betaler for.

Det oppleves at Usbl blir litt for store for oss. Mye av deres forretningsstruktur svarer til mye større borettslag/sameier ..Av og til oppleves det at de blir altfor dominerende og at vårt eget styre blir kun mellomledd mellom dem og beboere. (å følge opp instruks og godkjenne fakturaer.)

Pris på tjenesten bør også vurderes og vaies opp mot andre tilsvarende selskap.

For å nevne noe som må vi f.eks. gjennom flere nivåer i administrasjon hos Usbl, før vi får kontakt eller svar fra forsikringsselskap. Dette for-kompliserer og fordyrer tjenesten vi har krav på. ..

Vi bør revurdere kundeforholdet vårt med Usbl, gjennom fakta og konstruktiv diskusjon.

- Velge å etablere et nytt kundeforhold til RVT Regnskap AS, hvor vi har fått tilbud fra.

Forslag til vedtak: Si opp avtale med Usbl og inngå ny avtale med RVT Autorisert regnskapsfører AS, samme regnskapsfører som nabobygg, Alfheim II, benytter seg av.

Styrets innstilling: Styret har delt mening om denne saken.

5.2 Sikring av balkonger

Pga fare for liv og helse må det ses på hvordan mellomrom mellom gulv og rekkverk kan tettes.

Forslag til vedtak: Styret undersøker og innhenter tilbud på alternativer på hvordan mellomrom mellom gulv og rekkverk på balkonger kan tettes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gordan Anicic
Styremedlem, Berit Helgesen
Styremedlem, Tonje Vangsnes
Varamedlem, Jens Kristian Johansen

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Gordan Anicic er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Berit Helgesen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Jens Kristian Johansen er på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 1 medlem til valgkomite. Sarmad Wali Ahmed er på valg.

Årsregnskap 2022 Alfheim Boligsameie III

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	476 407	333 482
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	49 468	142 934
Endringer i andre langsiktige poster	-20	-9
B. Endring arbeidskapital	49 448	142 924
C. Arbeidskapital	525 855	476 407
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Mellomregning finansieringsforetak	2 514	0
Andre kortsiktige fordringer	0	28
Forskuddsbetalte forsikr.premie	61 695	57 766
Andre forskuddsbet. kostnader	0	3 897
Driftskonto	569 047	473 277
Leverandører	-106 657	-57 766
Mellomregning finansieringsforetak	0	0
Påløpte energikostnader	-743	-795
Arbeidskapital	525 855	476 407

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Alfheim Boligsameie III

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	548 200	546 000	546 050	546 050
Sum leieinntekt		548 200	546 000	546 050	546 050
Sum inntekt		548 200	546 000	546 050	546 050
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	3 525	3 525
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	6 141	3 902	4 000	7 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	22 314	11 438	24 500	26 600
Kommunale avgifter/renovasjon	5	129 557	139 252	141 000	149 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	0	3 500	8 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 798	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	124 359	66 348	142 000	95 000
Forretningsførerhonorar		45 117	28 999	45 000	46 423
Andre honorar	8	252	0	9 000	0
TV/bredbånd		83 832	69 832	87 000	89 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		282	0	0	0
Kontingenter og gaver		1 242	248	1 000	2 300
Forsikringer		57 766	53 492	57 000	61 694
Andre kostnader	9	2 652	1 080	3 000	3 000
Sum kostnad		503 836	403 116	545 525	516 742
Driftsresultat		44 364	142 884	525	29 308
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 104	50	0	0
Netto finansposter		-5 104	-50	0	0
Årsresultat		49 468	142 934	525	29 308
Andre overføringer		20	9	0	0
Overført sameiekapital		49 448	142 924	0	0
SUM OVERFØRINGER		49 468	142 934	0	0

Balanse 2022 Alfheim Boligsameie III

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	2 321	2 300
Sum anleggsmidler		2 321	2 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	11	2 514	28
Forskuddsbetalte kostnader		61 695	61 663
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		569 047	473 277
Sum omløpsmidler		633 256	534 968
SUM EIENDELER		635 576	537 268

Balanse 2022 Alfheim Boligsameie III

Note 2022 2021

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Fond	14	2 321	2 300
Annen egenkapital		525 855	476 407
Sum opptjent egenkapital		528 176	478 707

Sum egenkapital	12	528 176	478 707
------------------------	-----------	----------------	----------------

Gjeld

Kortsiktig gjeld


Leverandørgjeld		106 657	57 766
Annen kortsiktig gjeld	13	743	795
Sum kortsiktig gjeld		107 401	58 561

Sum gjeld		107 401	58 561
------------------	--	----------------	---------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		635 576	537 268
---------------------------------	--	----------------	----------------

Sted: _____

Dato: _____


Gordana Anicic
Styreleder


Tonje Vangsnes
Styremedlem


Berit Helgesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 50 b.nr 245 i Lier kommune. Eiertomt på 726 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polise nr. SP560951.

Noter årsregnskap 2022 Alfheim Boligsameie III

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	546 000	546 000
3618 Leietillegg strøm	2 200	0
Sum	548 200	546 000

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	25 000	25 000
Sum	28 525	28 525

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

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	6 141	3 902
Sum	6 141	3 902

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6311 Gressklipping etc.	0	4 500
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 375	6 938
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 939	0
Sum	22 314	11 438

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	129 557	139 252
Sum	129 557	139 252

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	1 798	0
Sum	1 798	0

Noter årsregnskap 2022 Alfheim Boligsameie III

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	21 050	0
6602 Vedlikehold VVS	0	25 000
6603 Vedlikehold elektro	94 611	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	5 760
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 699	8 264
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	27 325
Sum	124 359	66 348

Konto 6601 gjelder skifting av balkongdør.

Konto 6603 gjelder i hovedsak kostnader til kjøkkenhetter og vifter.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	252	0
Sum	252	0

Note 9 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	1 550	0
7770 Betalingskostnader	939	929
7773 Omkostninger innkreving	163	151
Sum	2 652	1 080

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	2 514	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	28
Sum	2 514	28

Noter årsregnskap 2022 Alfheim Boligsameie III

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	2 300	21	2 321
Årets resultat	476 407	49 448	525 855
Sum opptjent egenkapital	478 707	49 469	528 176
Sum egenkapital	478 707	49 469	528 176

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	743	795
Sum	743	795

Note 14 - Fond

	2022	2021
Vedlikeholdsfond (1395/2075)		
Inngående balanse	2 300	2 291
Brukt til reparasjoner	0	0
Renter vedlikeholdsfond	21	9
Utgående balanse	2 321	2 300

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte den (dd.mm.åå) _____

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

ûsbl

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Alfheim Boligsameie III onsdag 10.05.2023 kl. 18:00 - Frogner menighetshus, Lierbyen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Oda Gjeli

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Oda Gjeli

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:

Jana Møllegaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:

9

Antall fremlagte fullmakter:

3

Totalt:

Tatt til orientering

12

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak:

Godkjent

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig. Styret har ikke skrevet årsmelding.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 25.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Evaluering av forretningsførertjeneste

Gjennomgang av forretningsfører/regnskapsfører tjeneste,- med tanke på pris, kvalitet og vårt eget behov i forhold til regnskapsfører.

Det er blitt sånn at vi har gjennom årrekke kjøpt forretningsfører tjenester fra den og samme leverandør, nemlig Usbl i Lier.

Det er tid og behov for å gjennomgå alle avtaler

Det er behov å se på om vi får den tjenesten vi betaler for.

Det oppleves at Usbl blir litt for store for oss. Mye av deres forretningsstruktur svarer til mye større borettslag/sameier ..Av og til oppleves det at de blir altfor dominerende og at vårt eget styre blir kun mellomledd mellom dem og beboere. (å følge opp instruks og godkjenne fakturaer.)

Pris på tjenesten bør også vurderes og vaies opp mot andre tilsvarende selskap.

For å nevne noe som må vi f.eks. gjennom flere nivåer i administrasjon hos Usbl, før vi får kontakt eller svar fra forsikringsselskap. Dette for-kompliserer og fordyrer tjenesten vi har krav på. ..

Vi bør revurdere kundeforholdet vårt med Usbl, gjennom fakta og konstruktiv diskusjon.

- Velge å etablere et nytt kundeforhold til RVT Regnskap AS, hvor vi har fått tilbud fra.

Vedtak:

Forslag om bytte av forretningsfører ble

Saken utgår

5.2 Sikring av balkonger

Styret undersøker og innhenter tilbud på alternativer på hvordan mellomrom mellom gulv og rekkverk på balkonger kan tettes.

Vedtak:

Forslaget om at styret undersøker og innhenter tilbud ble

Godkjent

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 2 år. Gordan Anicic er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tonje Vangsnes for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år. Berit Helgesen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Berit Helgesen for 2 år.

Ove Fossum

1 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Jens Kristian Johansen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Gordon Aricis for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 1 medlem til valgkomite. Sarmad Wali Ahmed er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Styret for _____ år.

Ada Jøli
Møteleder

Ysena Møllegård
Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Alfheim Boligsameie III mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Fellesstua i Vestsidenveien 3A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt:

Oda Gjeli

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt:

Oda Gjeli

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble:

Berit Helgesen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett:

8

Antall fremlagte fullmakter:

2

Totalt:

10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 25 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Det er ingen innkomne saker.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 2 år. Tonje Vangsnes er på valg.

Vegard Gran Myhr stiller til valg som styreleder.

Vedtak:

Valgt ble: Vegard Gran Myhr for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Ove Fossum er på valg og stiller til gjenvalg.

Berit Helgesen trekker seg fra sitt verv som styremedlem. Tonje Vangsnes stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ove Fossum for 2 år.

Valgt ble: Tonje Vangsnes for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 1 varamedlem for 1 år. Gordan Anicic er på valg. Berit Helgesen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Berit Helgesen for 1 år.

Oda Gøle

Møteleder

Bart Helgesen

Protokollvitne

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.09.24 Side 1 av 2

Alfheim Boligsameie III	Vår ref.: 423/9	Fødselsdato eier: 07.09.1938
Vestsideveien 3E	Type: Boligsameie	
3403 LIER	Eiere: Signe H. Birkeland	
Organisasjonsnr: 979 438 915	Seksjonsnr: 9	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 916

Felleskostnader: Felleskostnader

3 916

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vegard Gran Myhr
Adresse: Vestsideveien 3E
Postnr/-sted: 3403 LIER
Telefon: Mob.: 97178745
E-post: alfheim3@mittusbl.no
Webside: 112

5: Restanse felleskostnader pr. 17.09.2024

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 335
Annen formue:	51 663	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1996
Gårds/bruksnr: 50/245 - seksjon:9
Bygningstype: Lavblokk uten heis
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 726

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560951
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.1996	SSBnr:	H0203
Etasje:	00	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 17.09.24 Side 2 av 2

Alfheim Boligsameie III	Vår ref.: 423/9	Fødselsdato eier: 07.09.1938
Vestsideveien 3E	Type: Boligsameie	
3403 LIER	Eiere: Signe H. Birkeland	
Organisasjonsnr: 979 438 915		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Per 01.08.22 har selskapet avtale med Viken Fiber. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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



Byggholt A/S

Bærumsveien 473
1351 RUD**Ferdigattest**

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

Anmelder :
HALVORSEN & REINE AS2. STRØM TERRASSE 19
3046 DRAMMENEiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
Vestsidevegen 3e (blokk b) 50/245 og del av 50/18 (fellesareal)

Deres søknad : 95.05.31

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk

Vedtak dato : .. Saksnr:95/ 3060

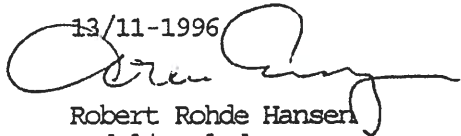
Vannmålnr. : 41110613 Antall pipelep: 0

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

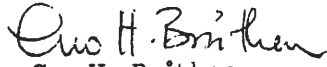
-Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

-Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

13/11-1996



Robert Rohde Hansen
avdelingsleder
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN



Gro H. Bråthen
fagleder
dir.tlf. 32 22 04 18
Kopi til ansvarshavende:
Hansen Oddvar, Briskebakken 4, 3070 SANDE I VESTFOLD



Access Vital AS

Postboks 430
2303 Hamar

Vår ref: GHB/2007/3271

Deres ref:

Lier 29.01.2008

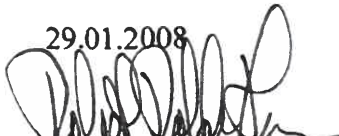
FERDIGATTEST


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

Gårds- og bruksnummer	50/245
Byggested	Vestsideveien 3E - 3400 Lier
Tiltakshaver	Johan Alfred Ax
Arbeidets art	Byggtekniske installasjoner - nyanlegg
Bygningens art	Boligblokk på 2 etasjer
Vannmålelrnr	-----
Antall pipeløp	-----
Vedtak (dato)	05.12.2007
Vedtak (saksnr)	07/3271
Deres søknad	14.11.2007

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

29.01.2008


Robert Rønne Hansen
Plan- og bygningsjef
PLANSEKSJONEN


Gro H. Bråthen
fagansvarlig byggesak
gro.brathen@lier.kommune.no





Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	245	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Vestsideveien 3E, 3403 LIER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	54 263,88 kr
Vann	50 933,70 kr
Sum	105 197,58 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	299 m3	29,65 kr	1/1	0 %	8 865,35 kr	8 865,35 kr
Målt forbruk avløp	299 m3	49,23 kr	1/1	0 %	14 718,28 kr	14 718,28 kr
Årsavgift vann fastledd	14 stk	1 988,75 kr	1/1	0 %	27 842,50 kr	9 280,84 kr
Årsavgift avløp fastledd	14 stk	1 527,50 kr	1/1	0 %	21 385,00 kr	7 128,34 kr
				Sum	72 811,13 kr	39 992,81 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TRIVSELSREGLER FOR GODT NABOSKAP

1. Innledning

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og trivselsregler. Vedtekter kan endres av årsmøtet med $\frac{3}{4}$ flertall. Trivselsregler/husordensregler kan endres av årsmøtet med alminnelig flertall. De vedtatte regler forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. For øvrig har den enkelte sameier rettslig råderett over sin seksjon.

2. Formål

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og nabolaget vårt.

3. Terrasse og fasade

For å bevare en enhetlig fasade slik arkitektene har tiltenkt det, kan ytterdør, rekkverk, vindusrammer, tak, stolper og vegger på terrassen kun males i angitte fargekoder.

4. Grilling

Elektriske griller og gassgriller kan brukes så lenge røyk og matos ikke er til sjenanse for andre. Grill med trekull og engangsgrill, er ikke tillatt pga. brannfare.

5. Husro

Ro i huset fra kl. 23.00 – 07.00. Unntatt er fester meldt på forhånd til naboene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

6. Plener

Bruk av plenen som snarveier skal unngås. Hundeeiere bør unngå å benytte fellesarealene våre som plener og blomsterbed som hundetoalett. Alle bes hjelpe til med å holde våre omgivelser pene og ryddige.

7. Husdyr

Det er tillatt å ha kjæledyr, såfremt disse ikke er til sjenanse for andre borettslavere. Hunder skal føres i bånd.

8. Bodene

Hver eier har en låsbar bod. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller som avgir lukt i bodene. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene.

9. Parkering

Parkeringer kun tillatt på plassene nærmest 3E i forhold til Sørungården og plassene ved den ene uteboden. (Dette gjelder også besøkende.) De som har garasje plass oppfordres til å bruke denne.

Vi må vise vanlig hensynsfullhet og ellers innrette oss i forståelse med våre naboer. Hjelp til med å ivareta alt, utvendig og innvendig, slik at alle kan ha glede av sameiets eiendom.

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	50	Bnr:	245	Festenr:		Seksjonsnr:	9
Adresse:	Vestsideveien 3E, 3403 Lier						
Eier:	Ellen Sofie Birkeland						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	726 m2						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	M2? Må måles opp.
Byggtype:	Leilighet i stort boligbygg på 3-4 etasjer.
Angivelse av alder:	1995.

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	50	Bruksnr.	245	Festentnr:		Seksjonsnr:	9
Adresse:	Vestsideveien 3E, 3403 Lier						

0300 Grunnkart.



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



LIER KOMMUNE

Postboks 205
3401 Lier

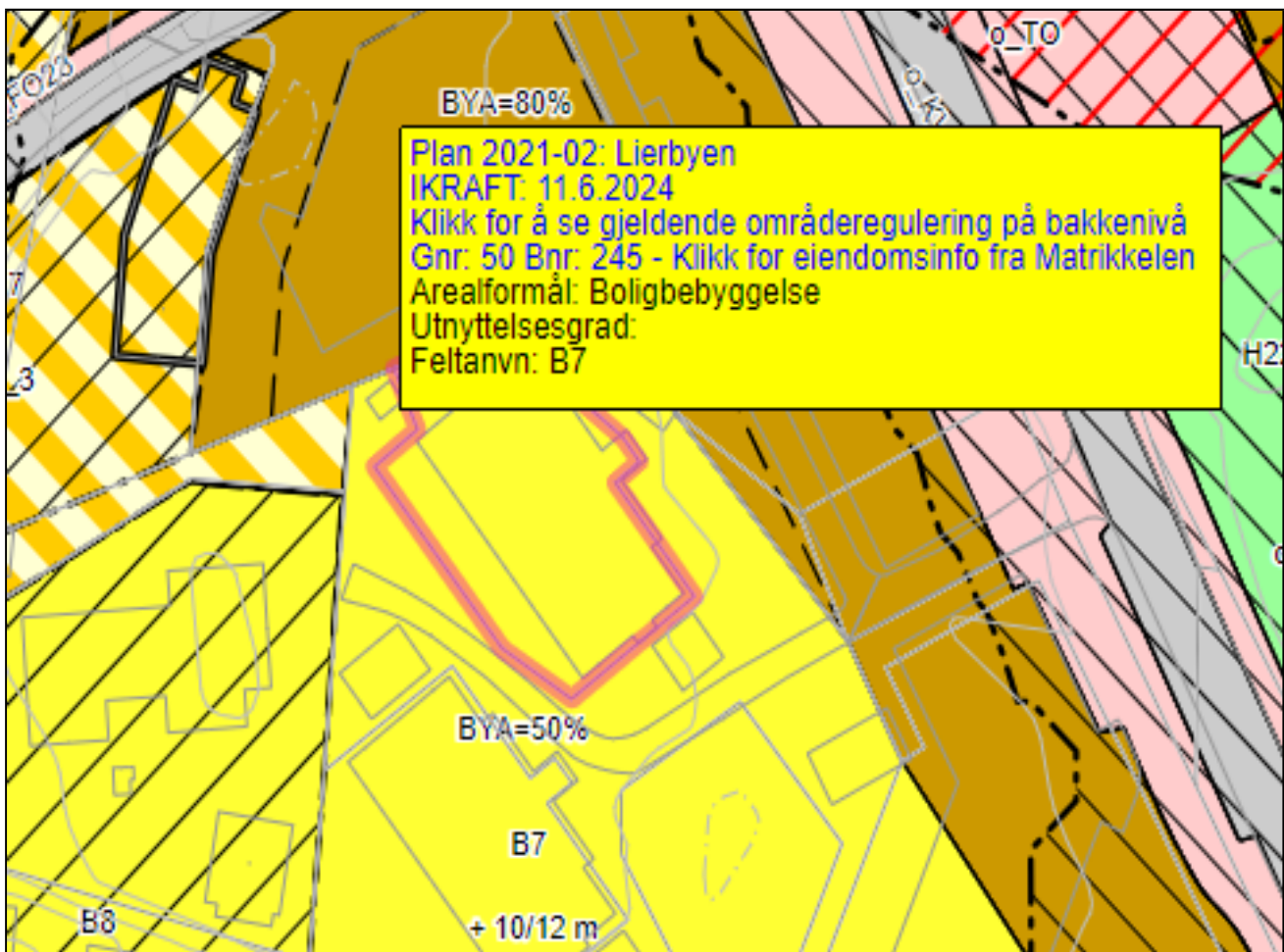
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	50	Bruksnr.	245	Festnr:		Seksjonsnr:	9
Adresse:	Vestsideveien 3E, 3403 Lier						

0300 Grunnkart.



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

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	50	Bnr.	245	Festenr:		Seksjonsnr:	9
Adresse:	Vestsideveien 3E, 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://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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LIERBYEN MED KONSEKVENsutREDNING (områderegulering)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde:

- 504-902-01-02 Lierbyen sentrum - BFK9 og del av B10 (Verkstedveien)
- 504-902-01-05 Heggtoppen 9 -18
- 504-902-01-07 Lierbyen sentrum, felt B14 og BFK2
- 504-902-01-07 Heggtoppen 5 og 7

Unntak: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i områdereguleringen går foran detaljreguleringene ved motstrid.

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for utvikling av sentrum med boliger, handel, tjenestetilbud og møteplasser og uterom/gaterom som er attraktive for gående og syklende.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

2.1 Byggeskikk

- a) Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i et ønsket samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som fremmer gode gate og uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Det skal tas særskilt hensyn til verneverdige bygg i nærheten.
- b) I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til prosjektet selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

2.2 Plassering av bygg og parkeringsplasser

Nye bygg skal plasseres slik at det gir en god utnyttelse av tomte og i forhold til gateløp.

Parkeringsplasser skal som hovedregel ikke plasseres mellom bygg og gate.

2.3 Fasader

- a) For publikumsrettet virksomhet skal førsteetasjes fasade henvende seg mot gaten og ha en høy andel vinduer og innganger. Andelen fastsettes nærmere i detaljregulering. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- b) Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde. Dette skal fastsettes nærmere i detaljregulering.

- c) Bygg som ligger mot elva, skal ha forsider med vinduer vendt mot elva. Det er ikke tillatt å ha parkeringskjeller med fasade som vender ut mot elva. Landskapsbearbeidelse for å skjule elementer av parkeringskjeller, vil være tillatt.

2.4 Hensyn til gater, gangforbindelser, parker, torg og byrom

- a) Søknad om tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelser (se temakart «Prioriterte gangforbindelser og byrom» i planbeskrivelsen kap 7.8), skal ta hensyn til gangforbindelsene på en slik måte at tiltaket bidrar til, eller opprettholder at forbindelsen er attraktiv for gående og syklende.
- b) Søknad om tiltak som grenser inntil parker, torg og byrom skal bidra til å gjøre disse offentlig tilgjengelige arealene attraktive.
- c) Dagens inn-ut parkering i Bruveien, Vestsidveien og Hegsbroveien endres ikke til langsgående parkering, før det er etablert samme antall tilgjengelige parkeringsplasser, enten i mobilitetshus eller andre offentlige parkeringsplasser, som blir tilgjengelige i ny bebyggelse.

2.5 Hensyn til bevaringsverdige bygg

For områder med hensynssoner for bevaring av kulturminner er det i tillegg gitt egne bestemmelser, se punkt 5.3.

- a) Hensyn til bevaringsverdige bygninger skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker. Verneverdige bygninger, og bygninger og anlegg som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal bevares og ikke rives eller endres slik at verdien forringes.
- b) Bevaringsverdige bygninger skal bevares og settes i stand på en slik måte at bygningens fasader, takform, volum, bygningsmessige detaljer, materialtype og materialkvalitet blir opprettholdt.
- c) Dersom man ønsker å utvide bevaringsverdige bygg, skal det gjøres på en slik måte at det tar hensyn til byggets verneverdi.
- d) Ved søknad om riving av bevaringsverdig bebyggelse, stilles det krav om detaljregulering.
- e) Originale bygningsdeler (tak, panel, vinduer etc.) skal bevares. Utsifting er bare tillatt der skader gjør gjenbruk umulig eller urimelig kostbart. Til erstatning skal det brukes gode kopier.
- f) Fasader bør ikke forfines, eller forenkles, men beholde sitt opprinnelige, arkitektoniske preg.
- g) Man skal unngå material- og fargebruk som avviker sterkt fra det bevaringsverdige husets eksisterende eller historiske uttrykk, både på bygget i seg selv og på tilbygg.

2.6 Automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2.7 Bevaringsverdige trær

Store gamle trær som er registrert med bevaringsverdi i forbindelse med planarbeidet, se temakart «Verdifulle trær» i planbeskrivelsen kap 6.3, skal bevares så langt det er mulig. Ved

detaljplanlegging/søknad om tiltak, skal registrerte bevaringsverdige trær innenfor feltene o_FRI13, o_FRI4, o_FRI5, o_FRI16, o_FRI7, o_FRI10, o_PA1, o_AVG2, B6 og B25 og KBA1, måles inn og kartfestes nøyaktig.

2.8 Terrengetilpasning

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal bare gi behov for mindre tilpassinger av terrenget, med skjæringer, fyllinger, murer med mer.

2.9 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er som vist på plankartet. Se også punkt 4.2.1 c) og «Temakart byggegrenser» i planbeskrivelsen. Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet, eller gitt bestemmelser om at byggegrensen følger formålsgrensen, gjelder bestemmelsene om byggegrenser i Plan- og bygningsloven.
- b) Der ikke annet er vist eller angitt, gjelder at byggegrense mot veg er 4 m fra formålsgrense.
- c) Bebyggelse skal plasseres utenfor byggegrensen 20 meter fra midtlinje vei for fv. 285, eller slik den er angitt på plankartet. Parkering og annet kjøreareal innenfor byggegrensen kan tillates.

2.10 Kabler og ledninger

Alle nye ledningsnett skal legges i bakken.

2.11 Vann og overvann

- a) I reguleringsplaner og byggesøknader skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes.
- b) Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltak for infiltrasjon, drensvann og overflatevann fra tak og tette flater. Håndtering av overvann skal løses lokalt. Temaplan overvann Lier kommune, legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.
- c) Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader. Se notat *Vurdering av flomfare for Lierbyen, Asplan Viak, 09.12.21*
- d) Det kan etableres flomveier uten krav om reguleringsplan. Dette avklares med kommunen.
- e) For alle detaljreguleringer med bygg og anlegg skal det utarbeides en rammeplan for håndtering av overvann, vann og avløp, i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovedplan for vann og avløp og Temaplan overvann i Lier kommune. Rammeplanen skal vise hvordan overvannet skal håndteres.

2.12 Universell utforming

Bygninger, uteareal, gater og anlegg som er publikumsretta og/eller offentlig tilgjengelig, skal være universelt utformet for alle. Utforming skal fungere også vinterstid.

2.13 Støy

- a) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021, med veileder, eller nyere versjoner), legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i områdeplanen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021, skal ikke overstiges.
- b) Det tillates ca. 10% av boenheter per bygning, med kun dempet fasade.
- c) Minimumsareal for privat og felles uteoppholdsareal for boliger, der støynivået skal tilfredsstillende anbefalte støygrenser i tabell 2 T-1442/2021, er angitt i punkt 4.1.1 e) og f).
- d) Avvik: Innenfor felt avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse vist på områdereguleringsplanen, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021, fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Det tillates oppføring av boenheter innenfor gul og rød støysone dersom følgende vilkår er oppfylt:
 - i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side.
 - ii. Det tillates ikke ensidige leiligheter vendt ut mot gul og rød støysone.
 - iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal, med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.
- e) Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal, med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.
- f) Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.
- g) Vurderinger i forbindelse med bygg- og anleggsstøy, skal følge metode angitt i T-1442/2021, kapittel 6.

2.14 Energi og klima

- a) Innenfor området som omfattes av konsesjon av 17.01.2008, for fjernvarmeanlegg i Lierbyen, skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget:
 - i. Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m²
 - ii. Utbygging av nye bygninger som samlet er over 500m²
 - iii. Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m² BRA, som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens §31-2, første ledd.

I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig, eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige og samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunen etter begrunnet søknad, gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i første ledd. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

- b) I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
 - tiltak for å minimere energibruk
 - tiltak for å minimere klimagassutslipp
 - valg av energiløsninger og byggematerialer
- c) Det kreves klimagassregnskap ved:
 - vesentlige naturinngrep

- nybygg større enn 500 m² BRA
- valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg

2.15 Annet

- Tilkjøpte masser** som benyttes under eller rundt konstruksjon, skal ha dokumentert lav radonavgivelse i de tilfeller massen legges over radonsperren. Radonfaren dokumenteres i samsvar med publikasjon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. StrålevernInfo 6: 2015 Radon fra tilkjørte masser under bygg – anbefalt grenseverdi.
- Ved utvikling av Lierbyen skal det overordnet hensyntas et fremtidig behov for **droppsoner** og andre nødvendige tilrettelegginger for autonom delingstransport av personer og varedronetransport.
- Kommunedirektøren skal vurderer å inkludere ulike **kollektive boformer** i den videre planleggingen, i samsvar med Lier kommunes «Helhetlig boligstrategi 2023 - 2027», del 4 «Fremtidens boformer; 4.3 Gode bomiljø»

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (§ 12 -7 nr. 11)

- I områder som er satt av til bygg og anlegg, kan det ikke utføres tiltak etter pbl § 20-1, første ledd, bokstav a), d) over 100 m², j), k), l) og m), før området inngår i detaljregulering.
- Hvert av de enkelte feltene B24, KBA4, B10 og B15, skal planlegges samlet *pr. felt*, ved detaljregulering.
- Utbyggingsområder som ligger ut mot elva/elvestien skal planlegges sammen med angitte parseller av elvesti/friområder, som skal inngå i reguleringsplan for utbyggingsområdet. Dette gjelder områdene:
 - SF1 og o_FRI2
 - KBA1 og o_FRI13
 - SF2 og o_FRI17
 - KBA2 og o_FRI18
 - KBA4 og o_FRI14
 - B10 og o_FRI5
 - KBA10 og o_FRI6
 - B11 og o_FRI15
 - B15 og o_FRI16

ref. bestemmelse 4.4.1 b). Vurdering av plassering av gjennomgående elvesti avklares i detaljplan. Det må gjøres konkrete vurderinger av om tiltaket kan medføre økt fare for vassdragsrelatert fare som flom, erosjon eller skred, og vannmiljø skal utredes særskilt.

Belysning skal inngå i utredningen. Ved område SF2 og KBA2 kan elvestien legges gjennom byggeområde av hensyn til vannmiljø.

- Følgende er unntatt fra plankravet, så sant området ligger utenfor faresonene for skred (H310_1 – H310_3), eller er avklart i forhold til skred gjennom videre utredninger, ref. punkt 5.1.1:

- i. Oppføring av påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende eneboliger, krever ikke detaljregulering, så sant tiltaket er i tråd med områdeplanen og ikke gjør annen framtidig arealbruk vanskelig.
- ii. Tiltak i o_KV9 Bruveien, o_KV11 Vestsideveien og o_KV7 og o_KV28 Heggroveien, med tilhørende sykkelvei og fortau, parkeringsplassene o_P1 og o_P2, torget o_TO, byrom #2, #4 og #7, samt kollektivknutepunktet o_KOT, med tilliggende byrom, som er i tråd med bestemmelsene i denne planen, krever ikke detaljplanlegging.
- iii. Byggeområdene SF7, o_T2, o-T4, B/T og B14 krever ikke detaljregulering, så sant tiltaket er i tråd med, og oppfyller kravene i denne planen.
- iv. Søknad om inntil 2 nye boenheter innenfor areal avsatt til boliger B1 – B9, B11 -B23 og B25, krever ikke detaljregulering, så sant tiltaket er i tråd med, og oppfyller kravene i denne planen.

3.2 Krav om illustrasjonsplan og dokumentasjon til detaljregulering/søknad om tiltak

- a) Sammen med detaljregulering, eller søknad om tiltak som er unntatt krav om detaljregulering, skal det følge en illustrasjonsplan som viser at planen er gjennomførbar. Hva illustrasjonsplanen skal inneholde, avklares nærmere i oppstartsmøte. Illustrasjonsplan for utbygging skal minimum inneholde:
 - Plassering og utforming av bygg, med høydeangivelser
 - Sol-/skyggekart for tomta og de nærmeste naboeiendommene som kan bli påvirket av planlagt tiltak
 - Plassering og utforming av atkomst for bil, syklende og gående og parkeringsløsning for bil og sykkel. Ganglinjer ut/inn av området og gangsoner fra parkering til inngangsparti
 - Snitt av planlagte bygg, sett i sammenheng med eksisterende bygg og gateløp i tilgrensende områder
 - Plass til oppstilling for brannbil
 - Ved boligformål: Uteoppholdsareal og lekeplasser
 - Ved næringsformål: Løsning for varelevering
 - Valg av materialer
- b) Det skal redegjøres for hvordan hensynet til fellesbestemmelsene i kap. 2 er i varetatt
- c) I detaljregulering som legger til rette for utbygginger, skal det lages en mobilitetsplan

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Felles bestemmelser til bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelsene gjelder for alle områder for bebyggelse og anlegg, og gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene for hele planområdet og særlige bestemmelser for ulike arealformål.

4.1.1 Uteoppholdsareal, privat og felles

- a) Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet, også ved ombygging/bruksendring. Bygninger med 4 boenheter eller flere skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet.
- b) Uteoppholdsareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende krav:

- i. Det skal være sollys på minst 25 % av det samlede private og felles uteoppholdsarealet klokka 15.00, ved vårjevndøgn.
 - ii. Arealet som er brattere enn 1:3 og kant- og restareal rundt bygning regnes ikke som uteoppholdsareal. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, eksempelvis som akebakke.
 - iii. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.
- c) Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon. Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter.
- d) Innenfor område for sentrumsformål og feltene KBA1, KBA4, KBA9, KBA10, B10, B11 og B24, kan inntil 100 % av privat uteoppholdsareal løses på egen del av takterrasse og/eller åpen¹ balkong/veranda/terrasse. Tilsvarende gjelder for 50% av felles uteoppholdsareal så sant disse er universelt tilgjengelige. For de andre områdene gjelder tilsvarende for inntil 50 % av privat og felles uteoppholdsareal.
- e) Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger:

	Privat MUA, m ² /boenhet	Minste stille areal m ² /boenhet (arealet skal ha støynivå L _{DEN} ≤ 55 dB)
Boliger innenfor sentrumsformålet (SF-områder på plankartet)	5	5
Leiligheter innenfor områdene KBA1, KBA4, KBA9, KBA10, B10, B11, B15 og B24	10	5
Andre boliger utenfor sentrumsformålet med flere enn to boenheter (rekkehus, kjedehus)	50	25
Eneboliger og tomannsbolig (i boligområder)	100	50

- f) Minimumskrav for felles uteoppholdsareal for boliger:

	Felles MUA, m ²	Minste stille areal m ² (arealet skal ha støynivå L _{DEN} ≤ 55 dB)
Boliger med 4 boenheter eller flere	Minimum 100 m ² samla for 4 boenheter, deretter 10 m ² tillegg pr boenhet	50

- g) I særskilte tilfeller kan inntil 50 % av felles MUA løses utenfor egen tomt, se planbeskrivelse kap 7.15 og 7.16, for nærmere beskrivelse av kriterier.

4.1.2 Lekeplasser

- a) Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det gjøres greie for hvordan lekeareal er sikret opparbeidet/sikret tilgjengelig i prosjektet.
- b) Fra enhver bolig skal det sikres
 - Småbarnslekeplass på minimum 100 m², maks 100 m fra boligen. Lekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte
 - Nærlekeplass på minimum 500 m², maks 250 m fra boligen. Nærlekeplassen skal ha klatreapparat, plass til ballek og huskestativ. Terrenget skal ha variert form (høydeforskjeller), med variert underlag
 - Avstand skal måles langs veg/ganglinje
- c) For eneboliger kan småbarnslekeplass løses på egen tomt og inngå i uteoppholdsareal.

¹ Minst en side må være åpen. Kan være overbygd med tak

- d) Lekeplassene skal tilfredsstillere kravene til universell utforming for atkomst og minimum 50 % av arealet.
- e) For boliger innenfor sentrumsformålet og der bolig inngår i kombinert formål i områdene KBA1, KBA2, KBA9 og KBA10, tillates lekeplasser løst samlet utenfor egen tomt, se planbeskrivelsen for nærmere omtale av kriterier. For boliger innenfor boligformål skal småbarnslekeplasser løses i prosjektet /på egen tomt.
- f) Støynivået på lekeplass skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021.

4.1.3 Parkering

- a) Det skal settes av plass for biler og sykler i samsvar med tabellene og bestemmelsene under. Plassering og fordeling mellom plasser for biler og sykler vises på en egen parkeringsplan som følger detaljplanforslag eller søknad om tiltak. For andre arealkategorier enn de som er gitt i tabellen under, må det utøves skjønn. Parkering kan løses på annen tomt, i felles p-hus eller p-kjeller.
- b) Krav til antall parkeringsplasser for bil:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Beboer- og ansatteparkering		Gjesteparkering
		Min	Maks	
Bolig	Under 50 m ²	0,2	0,5	0,2
Bolig	Over 50 m ²	0,5	1,8	0,2
Kontor	Pr 100 m ² BRA	0,8	1,4	0,1
Forretning og tjenesteyting	Pr 100 m ² BRA	0,1	0,2	1,0

Totalsum rundes opp til nærmeste hele tall.

- c) Det skal etableres oppstillingsplasser for sykkel i alle tiltak hvor det etableres bolig, kontor, forretning og offentlig, eller privat tjenesteyting.
- d) Gangavstand fra bebyggelse til sykkelparkering skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil, og fortrinnsvis ved inngangspartiet
- e) For boliger skal minimum 80% av sykkelparkeringen være innendørs.
- f) For kontor, forretning og tjenesteyting skal sykkelparkering for ansatte være innendørs, minimum 0,2 plasser pr 100 m² BRA.
- g) Krav til antall parkeringsplasser for sykkel:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Min
Bolig	Under 50 m ²	1,5
Bolig	Over 50 m ²	2,0
Kontor	Pr 100 m ² BRA	2,0
Forretning og tjenesteyting	Pr 100 m ² BRA	2,0

4.1.4 Beregningsgrunnlag grad av utnyttning og fastsetting av høyder

- a) Anlegg og parkering under bakken inngår ikke i %BYA.
- b) Maksimal gesims- og mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, eller til angitt kotehøyde.

- c) Heissjakter og andre tekniske installasjoner er tillatt over maks gesims- og mønehøyde, på inntil 10 % av arealet.

4.2 Særlige bestemmelser til ulike formål bebyggelse og anlegg

Det gjelder særlige bestemmelser for ulike formål bebyggelse og anlegg. Disse gjelder i tillegg til fellesbestemmelsene i kap. 2, 3 og 4. Områder som omfattes av hensynssoner og eller bestemmelsesområder, omfattes også av bestemmelser i kap. 5 og kap. 6.

4.2.1 Sentrumsformål SF1 – SF11

- a) Områder som på plankartet er vist som sentrumsformål er handelssentrum i Lierbyen og kan inneholde blandede sentrumsfunksjoner som forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, offentlig og privat parkering, bolig, kontor, hotell/overnatting, servering, torg og byrom, trafikkareal og grøntareal.
- b) Første etasje ut mot offentlig gate, torg og parkeringsareal skal benyttes til forretning eller annen publikumsrettet virksomhet. For krav til utforming og kvalitet, se kap. 2. Den ubebygde delen av tomte skal opparbeides og skal ikke brukes til utelagring.
- c) Nye tiltak/tilbygg langs o_KV11 Vestsideveien og o_KV7 Hegsbroveien skal plasseres i gatelivet, slik det er fastsatt med byggegrense (i formålsgrensa) på plankartet, og ha inngang fra disse gatene. Inngangsparti og deler av fasaden kan/bør trekkes inn fra byggegrensa, se punkt 2.3 b)
- d) Mot o_KV9 Bruveien, o_KV11 Vestsideveien og o_KV7 Hegsbroveien, skal det sikres flere innganger til bygningene pr. kvartal. Innganger skal være i plan med bakken, ikke nedsenket.
- e) Formspråk/arkitektur og materialvalg skal tilføre gaterommene karakter og bidra til attraktive byrom.
- f) Ved detaljregulering skal det settes varierte gesimshøyder for andel av bebyggelsen, maksimal og minimum gesimshøyder, for å sikre variasjon i uttrykk.
- g) Høyder, grad av utnyttning, krav til takform og krav til inntrukken toppetasje:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnyttning, BYA %	Krav til takform	Krav til inntrukken toppetasje
SF1	Kote 34 m o h	Kote 37 m o h	Sokkel 80 % Bebyggelsen over sokkel: 50%	Ja, saltak, andel avklares i detaljregulering	Nei
SF2	Kote 34 m o h	Kote 34 m o h	Fastsettes i detaljregulering	Nei	Nei
SF3	Kote 38 m o h	Kote 38 m o h	60 %	Nei	Ja
SF4	Kote 31 m o h	Kote 31 m o h	75 %	Nei	Ja
SF5	Kote 37 m o h	Kote 37 m o h	100 %	Nei	Ja
SF6	Kote 35 m o h	Kote 35 moh	90 %	Nei	Nei
SF7	Kote 38 m o h	Kote 38 m o h	70 %	Nei	Ja
SF8	Kote 38 m o h for bebyggelse innenfor byggegrense 3. Kote 24 m o h for byggegrense 4	Kote 38 m o h for bebyggelse innenfor byggegrense 3. Kote 24 m o h for byggegrense 4	80%	Nei	Ja
SF9	Området inngår i hensynssone bevaring og har bevaringsverdige bygg. Se egne bestemmelser.				

SF10	Kote 34 m o h øst for byggegrense 15, kote 31 m o h vest for byggegrense 15	Kote 37 m o h øst for byggegrense 15, kote 34 m o h vest for byggegrense 15.	80 %	Ja, saltak, andel avklares i detaljregulering	Nei
SF11	Kote 34 m o h	Kote 34 m o h	50 %	Nei	Ja

- h) Balkonger over fortau skal begrenses mest mulig, og stikke maksimalt 1 m ut fra vegglivet.
- i) Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningen, eller som nedgravd løsning.
- j) Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 10 % av parkeringsbehovet. HC-parkering og varelevering inngår i dette.
- k) SF1: Det er bare tillatt med én atkomst til SF1. Parkering skal løses i felles parkeringskjeller for SF1 og KBA1, alternativt at parkeringskjellerne til hvert område og utbyggingstrinn er koblet sammen. Ved trinnvis utbygging skal det legges til rette for at neste utbyggingstrinn kan koble seg på parkeringskjelleren.
- l) SF7: Fasaden mot Hegersbroveien o_KV7 skal deles opp/trekkes inn minimum en gang. Det skal være minimum to innganger mot Hegersbroveien, og minimum en inngang mot #4. Inntil 50 % av krav til minste felles uteoppholdsareal (MUA), kan løses innenfor #4. Det skal være variasjon i byggehøydene. Rammetillatelse for SF7, med arkitektonisk redegjørelse, skal legges fram for politisk behandling.
- m) SF8: I detaljreguleringsplan skal det sikres forbindelse for gående gjennom SF8, fra gang/sykkelvei o_SK1 til o_KV11 Vestsidevegen.

4.2.2 Boliger, frittliggende småhusområde B1 – B6, B8, B12, B13, B17 – B19, B22 og B25

- a) Maksimalt tillatt bebyggt areal, %-BYA = 25 %.
- b) For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, 6,5 m.
- c) Bygningene skal ha saltak/skråtak, med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

4.2.3 Boliger, konsentrert B7, B9, B20, B21 og B23

- a) Høyder, grad av utnyttning og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnyttning, BYA%	Krav til takform	Gjeldende detaljregulering
B7	9 m, men 7 m for bygg med underetasje	12 m, men 10 m for bygg med underetasje	50%	Saltak/skråtak mellom 22 og 45 grader	
B9	6 m, men 4,5 m for bygg med underetasje	9 m, men 7,5 m for bygg med underetasje	30%	Saltak/skråtak mellom 22 og 45 grader	
B20	7 m	9 m	40%		x
B21	Kote +42	Kote +42	50%		x
B23	Gjeldende regulering				x

4.2.4 Boliger, konsentrert B10, B11, B14, B15, B16 og B24

a) Høyder, grad av utnyttning og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnyttning, BYA %	Krav til takform	Krav til inntrukken toppetasje
B10	Kote 30 m o h	Kote 30 m o h	40 %	Nei	Ja, mot elva
B11	Kote 33 m o h	Kote 33 m o h	40 %	Nei	Ja
B14	7 m	10 m	40 %	Ja, saltak	
B15	Kote 33 m o h nord for byggegrense 12, kote 30 m o h sør for byggegrense 12	Kote 33 m o h nord for byggegrense 12, kote 30 m o h sør for byggegrense 12	40 %	Nei	
B16	7 m	10 m	30 %	Ja, saltak	
B24	Kote 33 m o h nordøst for byggegrense 14, kote 31 m o h sørvest for byggegrense 14	Kote 33 m o h nordøst for byggegrense 14, kote 31 m o h sørvest for byggegrense 14	40 %	Nei	

- b) Felt B10: Det er ikke tillatt å legge innkjøring til parkeringskjeller fra siden som vender ut mot elva. Bebyggelsen skal legges slik at det blir åpne rom og utsyn fra vei o_KV15 mot elva.
- c) Ved detaljregulering skal det
- settes varierte gesimshøyder for andel av bebyggelsen, maksimal og minimum gesimshøyder, for å sikre variasjon i uttrykk.
 - vurderes krav om inndeling i antall bygningsvolumer, for å sikre siktlinjer og åpninger ut mot elva og kulturlandskapet
- d) Ved utbygging av 6 boenheter eller flere, kan maksimalt 15 % av plassene være overflateparkering.

4.2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

- a) Områdene T1 – T3 kan brukes til offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Felt T1: Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 25 %. For bygg med underetasje eller avtrapping i terrenget (halvetasje), er maksimal tillatt mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, 6,5 m. Bygningene skal ha saltak/skråtak, med takvinkel mellom 22 og 45 grader.
- c) Felt T3: Grad av utnyttning og tillatte høyder, fastsettes i detaljregulering.
- d) Felt T4:
- Området tillates bebygd for offentlig tjenesteyting og tilhørende aktiviteter
 - Maksimal tillatt grad av utnyttning i %-BYA = 40 %.
 - Maksimal gesims- og mønehøyde er 16,0 m
 - Tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grenseverdiene i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Det skal settes opp støyskjermer som vist i plankartet, der primære uteområder legges i støyutsatt sone. Det tillates åpninger i skjermen. Skjermene detaljeres med grunnlag i gjeldende krav og grenseverdier for nyanlegg iht. T-1442.

- Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.
- Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), legges til grunn.

4.2.6 Kombinert formål Bolig/handel/kontor/tjenesteyting (felt KBA1)

- a) Områdene kan brukes til et av formålene alene, eller i kombinasjon.
- b) Høyder, grad av utnyttning og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnyttning, BYA%	Krav til inntrukken toppetasje
KBA1	Kote 37 m o h	Kote 37 m o h	50 %	Ja

- c) Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningen, eller som nedgravd løsning.
- d) Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 10 % av parkeringsbehovet. HC-parkering og varelevering inngår i dette.
- e) Ved detaljregulering skal det vurderes krav om inndeling i antall bygningsvolumer. Fasader mot elva skal brytes opp, slik at det blir åpne rom og forbindelser til elva mellom byggene.
- f) Ved regulering skal det fastsettes minimum gesimshøyde.
- g) Det er bare tillatt med én atkomst til KBA1. Parkering skal løses i felles parkeringskjeller for KBA1 og SF1, alternativt at parkeringskjellerne til hvert område og utbyggingstrinn er koblet sammen. Ved trinnvis utbygging skal det legges til rette for at neste utbyggingstrinn kan koble seg på parkeringskjelleren.
- h) Innganger mot gate skal være i plan med bakken, ikke nedsenket.
- i) Adkomst til parkeringskjeller for eiendom gnr. 52 bnr. 77 skal løses fra område SF1.

4.2.7 Kombinert formål Bolig/tjenesteyting/kontor (felt KBA2)

- a) Områdene kan brukes til et av formålene alene, eller i kombinasjon.
- b) Høyder, grad av utnyttning og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnyttning, BYA%	Krav til takform
KBA2	Kote 37 m o h	Kote 37 m o h	I henhold til gjeldende reguleringsplan	

- c) Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 10 % av parkeringsbehovet. HC-parkering og varelevering inngår i dette.

4.2.8 Kombinert formål Bolig/parkering/tjenesteyting (felt KBA4)

- a) Området skal utvikles til boligformål. Det kan etableres offentlig og/eller privat parkering i parkeringskjeller, i kombinasjon med boligformål. Det er ikke tillatt å etablere parkeringshus alene. Det er tillatt å etablere barnehage innenfor området.
- b) Høyder, grad av utnyttning og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnytting, BYA%	Krav til takform	Krav til inntrukken toppetasje
KBA4	Kote 34 m o h vest for/innenfor byggegrense 13, kote 31 m o h øst for/utenfor byggegrense 13	Kote 34 m o h vest for/innenfor byggegrense 13, kote 31 m o h øst for/utenfor byggegrense 13	40 %	Nei	Ja, mot elva

- c) I detaljreguleringsplan skal det
- fastsettes minimum gesimshøyde
 - settes varierte gesimshøyder for andel av bebyggelsen, maksimal og minimum gesimshøyder, for å sikre variasjon i uttrykk.
 - sikres forbindelse for gående og syklende gjennom KBA4, fra KV8 til B10, for å videreføres til KV15, innenfor bestemmelsesområde #5
 - settes krav om inndeling i antall bygningsvolumer. Fasader mot elva skal brytes opp, slik at det blir åpne rom og forbindelser til elva mellom byggene.
 - vurderes hvordan man kan sikre åpne fasader mot elva og unngå parkeringssokkel i fasaden, som vender ut mot elva.
- d) Det er ikke tillatt å legge innkjøring til parkeringskjeller fra siden som vender ut mot elva.
- e) Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 10 % av parkeringsbehovet. HC-parkering og varelevering inngår i dette.

4.2.9 Kombinert formål Bevertning/tjenesteyting (felt KBA5)

Områdene kan brukes til et av formålene alene, eller i kombinasjon.

4.2.10 Kombinert formål Bevertning/handel/tjenesteyting (felt KBA6 og KBA7)

Områdene kan brukes til et av formålene alene, eller i kombinasjon.

4.2.11 Kombinert formål Bolig/tjenesteyting/handel/kontor/bevertning (felt KBA9 og KBA10)

- a) Områdene kan brukes til et av formålene alene, eller i kombinasjon.
- b) Høyder, grad av utnytting og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maksimal grad av utnytting, BYA%	Krav til takform	Krav til inntrukken toppetasje
KBA9	Kote 33 m o h øst for byggegrense 8, kote 30 m o h vest for byggegrense 8	Kote 33 m o h øst for byggegrense 8, kote 30 m o h vest for byggegrense 8	40%	Nei	
KBA10	Kote 33 m o h sør for byggegrense 10, kote 34 m o h nord for byggegrense 10	Kote 33 m o h sør for byggegrense 10, kote 34 m o h nord for byggegrense 10	40%	Nei	Ja

- c) Containere og annet anlegg for avfallshåndtering skal bygges inn som en del av bygningen eller som nedgravd løsning.
- d) Innganger mot gate skal være i plan med bakken, ikke nedsenket.
- e) Balkonger over fortau skal begrenses mest mulig, og stikke maksimalt 1 m ut fra vegglivet.
- f) Ved regulering skal det fastsettes minimum gesimshøyde.

- g) Det er ikke tillatt å etablere ny overflateparkering for mer enn 20 % av parkeringsbehovet. HC-parkering og varelevering inngår i dette.
- h) KBA10: Gnr. 50 bnr. 65 innenfor felt KBA10, skal ha atkomst fra o_KV15.

4.2.12 Kombinert formål Handel/kontor/bevertning (felt KBA11)

- a) Området kan brukes til detaljhandel, kontor og bevertning.
- b) Grad av utnyttning og tillatte høyder, fastsettes i detaljregulering.

4.2.13 Kombinert formål bolig/tjenesteyting (felt B/T)

- a) Området kan brukes til et av formålene alene, eller i kombinasjon
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 30 %.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Ved motstrid går regulerte samferdselsanlegg i områdereguleringen foran gjeldende reguleringsplaner:

- 504-902-01-02 Lierbyen sentrum - BFK9 og del av B10 (Verkstedveien)
- 504-902-01-05 Heggtoppen 9 -18
- 504-902-01-07 Lierbyen sentrum, felt B14 og BFK2
- 504-902-01-07 Heggtoppen 5 og 7

4.3.1 Veger

Alle veger med tilhørende sideareal er offentlige veger, med unntak av p_KV18, som er privat veg.

4.3.2 o_KV9 Bruveien, o_KV11 Vestsideveien og o_KV7 og o_KV28 øvre deler av Hegsbroveien

- a) o_KV9 Bruveien, o_KV11 Vestsideveien og o_KV7 og o_KV28 øvre deler av Hegsbroveien, med tilhørende sideareal, parkering og fortau, bygges om etter hovedprinsippene vist på plankartet og i planbeskrivelsen:
 - Kjørrefelt med minimum samlet bredde 6,0 m
 - Kantparkering/varelevering/reguleringslomme for buss og taxiholdeplass i lommer, slik det er vist på plankartet og beskrevet i planbeskrivelsen.
- b) Bestemmelsene gjelder for feltene o_FO4, o_FO6, o_FO9, o_FO11, o_FO18, o_FO19, o_FO20, o_FO27 og o_FO28:
 - Langs o_KV7 øvre del av Hegsbroveien og o_KV11 Vestsideveien, etableres separat sykkelvei på vestre side av veien og tosidig fortau.
 - Langs o_KV9 Bruveien etableres separat sykkelvei på sørsiden av veien og tosidig fortau
 - Fortauene skal ha minimum bredde 2,5. Øvrig del av gangarealet i gaterommet skal opparbeides for å gi attraktive byrom og møteplasser og benyttes til beplantning, uteservering og sykkelparkering.
 - Separat sykkelveg skal ha samlet bredde inntil 3,0 m

4.3.3 Flomvei o_AVG13

Annen veigrunn o_AVG13 skal opparbeides som flomvei bygd som en gresskledd kanal, med bunnbredde 1 m.

4.3.4 Torg (felt TO)

o_TO skal være Lierbyens offentlige hovedtorg.

4.3.5 Kollektivknutepunkt KOT

Området skal brukes til kollektivknutepunkt, med langsgående oppstilling av inntil 3 busser i hver retning.

4.3.6 Adkomster

- a) Det er ikke tillatt å etablere flere atkomster for bil enn dagens langs o_KV7, o_KV11 og på sørsiden² av o_KV9.
- b) Atkomst til SF8 tillates fra o_KV11

4.3.7 Opphøyde gangfelt

Det er tillatt å etablere opphøyde gangfelt med intensivbelysning for å bedre trafikksikkerheten i viktige krysningsspunkter i o_KV7, o_KV11 og o_KV9. Det er også tillatt med andre trafikksikkerhetstiltak som trafikkøyer, ledegjerder, innsnevring, fortausneser, gatetun, fartshumper og sambruksarealer.

4.4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.4.1 Friområder og elvesti (o_FRI1 – o_FRI11)

- a) Områdene skal være offentlige og skal tilrettelegges for møteplasser og opphold. Naturlig vegetasjon skal i hovedsak opprettholdes.
- b) I område o_FRI2, o_FRI13, o_FRI14, o_FRI5, o_FRI6, o_FRI15 og o_FRI16 kan det etableres elvesti. Utforming og plassering i terrenget skal varieres og tilpasses terrenget over strekningen og ses i sammenheng med tiltak for flomsikring. Elvestien skal opparbeides med inntil 2 m bredde. Det er ikke tillatt å legge elvestien innenfor sonen med kantvegetasjon, avgrenset i kartet med hensynssone H560_3 og H560_4, med unntak av åpninger hvor det legges til rette for allmennhetens kontakt med vannet. Fra o_FRI6, gjennom bestemmelsesområde #9 og o_FRI15 og o_FRI16, skal stien anlegges med inntil 1,2 m bredde i grus eller tre. Det er ikke krav om universell utforming av stien over denne strekningen.
Se punkt 3.1.c) om plankrav, punkt 7.2.6 om rekkefølgekrav til kvalitetsprogram og 7.4.9 om rekkefølgekrav til sikring av opparbeidelse.
- c) I FRI_6 skal det anlegges møteplass og tilrettelegges for aktivitet og opplevelse. Hensynet til områdets evne som flomområde skal ivaretas ved opparbeidelse, ref punkt 6.1.5. Flomvei AVG13 skal ledes inn på FRI_6 som skal sikre flomveien ut til elva.
- d) Det skal etableres en 3 m bred trapp fra fortau til FRI_8. Området skal tilrettelegges som møteplass med parkmessig vegetasjon. Utsikten skal beholdes.

4.4.2 Park (o_PA1 – o_PA3)

Områdene skal opparbeides parkmessig som møteplasser, med beplantning, møblering og dekke, som gir mulighet for lek og opphold for folk i alle aldersgrupper.

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål LNF (§ 12-5 nr. 5)

- a) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.
- b) Skånsom hogst som er nødvendig av beredskapsmessige hensyn langs Lierelva, er tillatt.

² Mot SF3, SF4 og SF8

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1 Faresone ras og skred (H310_1 – H310_3)

Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for områdeskred være avklart, i henhold til kravene i pbl § 4-3. For at dette skal være oppfylt på detaljreguleringsplannivå, må kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK17 kap. 7 og NVEs veileder 1/2019, legges til grunn for utredning av skredfare. Avklaringene skal bygge videre på den geotekniske rapporten «*Utredning av områdestabilitet for reguleringsplan Lierbyen områderegulering, 116043n2 rev. 1*», GrunnTeknikk 06.01.24

5.1.2 Faresone forurenset grunn (H390_1 – H390_4)

Arealer angitt med rød skravor og bokstavkode H390, viser areal hvor det er kjent eller grunn til mistanke om forurenset grunn. Se nærmere omtale i «*Temarapport forurenset grunn, Asplan Viak 21.01.22*». Områdene skal undersøkes nærmere ved nye tiltak og evt. følge krav angitt i forurensingsforskriften kapittel 2, ved bygge- og gravearbeider, ref. rekkefølgekrav punkt 7.2.3 og 7.4.3.

5.1.3 Faresone flom (H320_1)

Hensynssonen er vist med rød skravor på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Sonen viser 200-års flom, inkludert klimapåslag og sikkerhetsmargin. Hensynssonen skal hindre utbygging som kan ta skade av flom. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner i området, uten at disse er beregnet på slike belastninger, eller at det er gjennomført tilstrekkelige risikoreduserende tiltak. Notat «*Vurdering av flomfare for Lierbyen, Asplan Viak, 09.12.2021*» skal legges til grunn.

5.1.4 Faresone støy (H210 og H220)

a) Rød støysone, hensynssone H210:

Støysoner er beregnet 4 meter over terreng og følger inndelingen i tabell 1, i T-1442/2021.

b) Gul støysone, hensynssone H220:

Støysoner er beregnet 4 meter over terreng og følger inndelingen i tabell 1, i T-1442/2021.

5.1.5 Frisiktzone

I frisiktsonene (markert med frisiktlinje) skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 80 cm over planet, mellom tilstøtende vei.

5.2 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (§ 11-8 c)

5.2.1 Hensynssone H560_1 og H560_2

Eksisterende vegetasjon og terreng innenfor sonen skal bevares.

5.2.2 Hensynssone H560_3 og H560_4

Eksisterende vegetasjon og terreng innenfor sonen skal bevares. Det tillates unntaksvis åpninger, hvor det tilrettelegges for allmennhetens kontakt med vannet, i forbindelse med etablering av elvesti.

5.3 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.3.1 Hensynssone H570_1 – H570_7

Det er ikke tillatt med fortetting i form av nye bygg innenfor hensynssonen. Mindre bygg inntil 50 m² kan tillates, og for bygninger over 15 m², skal det følge en utredning i forhold til hensynet til områdets karakter og bevaringsverdi, og regional kulturminnemyndighet skal rådføres.

5.3.2 Hensynssone H570_1 – H570_3 og H570_5

Ved nybygg eller dersom verneverdig bebyggelse blir ødelagt av brann, skal regional kulturminnemyndighet rådføres, før det gis tillatelse til gjenoppbygging/nybygging innenfor hensynssona.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #8)

6.1.1 Gangforbindelse (område #1, #3, #4 og #5)

- a) Gjennom bestemmelsesområde #1, #3, #4 og #5 skal det etableres trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse. Nøyaktig plassering gjøres i detaljregulering, ref. punkt 3.1. Gangforbindelsen skal opparbeides som minimum 2,5 m bredde inntil veg, som separat gangveg eller gang/sykkelveg i minimum 3 m bredde, eller som del av et større åpent rom for fotgjengere (torg og plasser).
- b) Det skal ikke åpnes for gjennomkjøring for bil gjennom #5, med unntak av utrykningskjøretøy og renovasjon.

6.1.2 Krysningsspunkt Hegsbroveien #8

Innenfor #8 og #10 skal det opparbeides et opphøyd krysningssareal, med høy kvalitet.

6.1.3 Byrom og møteplasser (område #2, #3, #4 og #7)

- a) Område #2, #4, #7 og ubebygde areal innenfor #3 skal opparbeides som attraktive, offentlig tilgjengelige byrom og møteplasser med beplantning, sitteplasser og dekke av høy kvalitet. Etablering av uteservering er tillatt.
- b) Det er ikke tillatt å sette opp bygninger innenfor områdene #2, #4 og #7.
Unntak: En mindre del av #4 i øst ligger innenfor byggegrense i område SF7. I denne delen av #4 er det tillatt å ha en bygningsdel over en åpen passasje.

6.1.4 Parkeringskjeller (område #3 og #6)

- a) Innenfor område #3 og #6 er det tillatt å etablere mobilitetshus i parkeringskjeller.
- b) P-kjeller i område #3 skal ha atkomst fra nord (Bruveien).
- c) Ved etablering av p-kjeller som strekker seg inn i område #6, skal formålet friområde på FRI2 opprettholdes og reetableres ved ferdigstilling av parkeringskjelleren.

6.1.5 Flomområde (område #9)

Innenfor bestemmelsesområde #9 skal områdets evne som flomområde ivaretas.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før opprettelse av eiendommer

Ved opprettelse av ny eiendom, skal det dokumenteres at den nye tomten og den gjenværende er egnet for formålet.

7.2 Før rammetillatelse

7.2.1 Krav om utredning av grunnforhold

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor områder, vist med hensynssone for skredfare, må grunnforholdene utredes og avklares og nødvendige tiltak gjennomføres. Kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK17 kap. 7 og NVEs veileder 1/2019, legges til grunn, og avklaringene skal bygge videre på den geotekniske rapporten «*Utredning av områdestabilitet for reguleringsplan Lierbyen områderegulering, 116043n2 rev. 1*», GrunnTeknikk 06.01.24

7.2.2 Tilstrekkelig vann- og avløpskapasitet

Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det sikres tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpssystemet, herunder brannvann og brannuttak, pumpestasjoner og spillvannsledninger.

7.2.3 Krav til miljøtekniske undersøkelser

Dersom det skal gjøres tiltak i områder som er, eller antas å være, forurenset jfr. punkt 5.1.2, skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser, før det gis rammetillatelse. Ved påvist forurensning skal det foreligge tiltaksplan for kontroll og håndtering av forurenset masse, før det gis igangsettingstillatelse for det aktuelle utbyggingsområdet. Tiltaksplan skal godkjennes av forurensningsmyndighetene.

7.2.4 Sikkerhet mot flom

Før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse, skal det redegjøres for sikkerhet mot flom for bebyggelse som ligger innenfor hensynssoner for elflom eller innenfor områder som er utsatt for overvannsflo (se temakart Overvannsflo i planbeskrivelsen).

7.2.5 Etablering av kollektivknutepunkt o_KOT

Det skal utføres en egen støyvurdering i forbindelse med nytt kollektivknutepunkt o_KOT, for å undersøke behov for støytiltak i leiligheter i SF4 som ligger vendt ut mot ny terminal, før det gis rammetillatelse.

7.2.6 Gatebruksplan og kvalitetsprogram ved opparbeidelse av gater, friområder, byrom og møteplasser

- a) Før det gis rammetillatelse for ombygging og opparbeidelse av offentlige veier med tilhørende fortau, gaterom og sykkelveier, skal det foreligge en gatebruksplan som fastsetter detaljer om utforming og kvalitet.
- b) Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av elvesti innenfor o_FRI2, o_FRI13, o_FRI14, o_FRI15, o_FRI16, o_FRI15, o_FRI16, skal det foreligge et kvalitetsprogram som fastsetter detaljer om utforming og kvalitet.
- c) Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av byrom og møteplasser på områdene o_TO, o_PA1, o_FRI6, #2, #3, #4 og #7, skal det foreligge et kvalitetsprogram som fastsetter detaljer om utforming og kvalitet.

7.3 Før igangsettingstillatelse

7.3.1 Omlegging av VA-ledninger

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i områdene SF7, B7, B10, B15, KBA4 og KBA10, må eksisterende VA-ledninger legges om, dersom nye bygninger skal plasseres nærmere ledningene enn 4 m.

7.3.2 Etablering av kollektivknutepunkt o_KOT

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor område SF8, skal kollektivknutepunkt i o_KOT ha brukstillatelse.

7.4 Før brukstillatelse

7.4.1 Krav til sikring mot skred

Før det gis brukstillatelse skal eventuelle sikringstiltak mot skred være etablert.

7.4.2 Krav til sikring mot flom

Før det gis brukstillatelse skal eventuelle sikringstiltak mot flom være etablert.

7.4.3 Krav til håndtering av forurensende masser

Dokumentasjon for gjennomført tiltaksplan for forurensete masser, skal følge søknad om brukstillatelse til bygningsmyndighetene, i områder der dette er et krav.

7.4.4 Krav i forhold til støy

Før det gis brukstillatelse for nye boliger, skal eventuelle støytiltak være gjennomført.

7.4.5 Krav til etablering av vei o_KV15 og utbedring av o_KV8

- a) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område SF7, skal o_KV15_1, med tilhørende tosidig fortau og flomvei o_AVG13, være etablert.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor eiendommen gnr. 50, bnr. 65, innenfor område KBA10, skal o_KV15_1 og o_KV15_2, med tilhørende tosidig fortau og flomvei o_AVG13, være etablert.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område B10 og B24, skal o_KV15_1, o_KV15_2 og o_KV15_3, med tilhørende tosidig fortau og flomvei o_AVG13, være etablert.
- d) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor KBA4, skal o_KV8, med tilhørende tosidig fortau, være opparbeidet, slik det framgår av plankartet.

7.4.6 Krav til etablering av gangforbindelser

Ref. punkt 6.1.1

- a) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område SF8, skal trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #1, være etablert.
- b) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område SF3, skal trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #3, være etablert.
- c) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område SF7, skal trafiksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #4, være sikret.

- d) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område KBA4, skal trafikksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #5 være etablert, fram til B10.
- e) Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor område B10, skal trafikksikker, offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom bestemmelsesområde #5, være etablert fram til KBA4.

7.4.7 Gatebruksplan og kvalitetsprogram for gater, friområder, byrom og møteplasser

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor områdene for sentrumsformål (SF1 – SF11), områdene for kombinert formål KBA1, KBA2, KBA4, KBA9 – KBA10 og boligområdene B10, B11, B15 og B24, skal gatebruksplan og kvalitetsprogram for gater, friområder, byrom og møteplasser, i henhold til bestemmelsene i 7.2.6, være godkjent.

7.4.8 Krav til sikret opparbeiding veginfrastruktur

Ombygging av o_KV9 Bruveien, o_KV11 Vestsideveien og o_KV7 øvre del av Heggroveien, med tilhørende fortau/sykkelvei o_FO4, o_FO20, o_FO9, o_FO19, o_FO6, o_FO18, o_FO11, inkludert # 8 og #10 i o_KV28, ref. punkt 4.3.2 og 6.1.2 og ombygging av o_KV29, i henhold til plankartet, er nødvendige områdetiltak og skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det gis brukstillatelse innenfor områdene for sentrumsformål (SF1 – SF11), områdene for kombinert formål KBA1, KBA2, KBA4, KBA9 – KBA10 og boligområdene B10, B11, B15 og B24.

7.4.9 Krav til sikret opparbeiding av elvesti og friområder

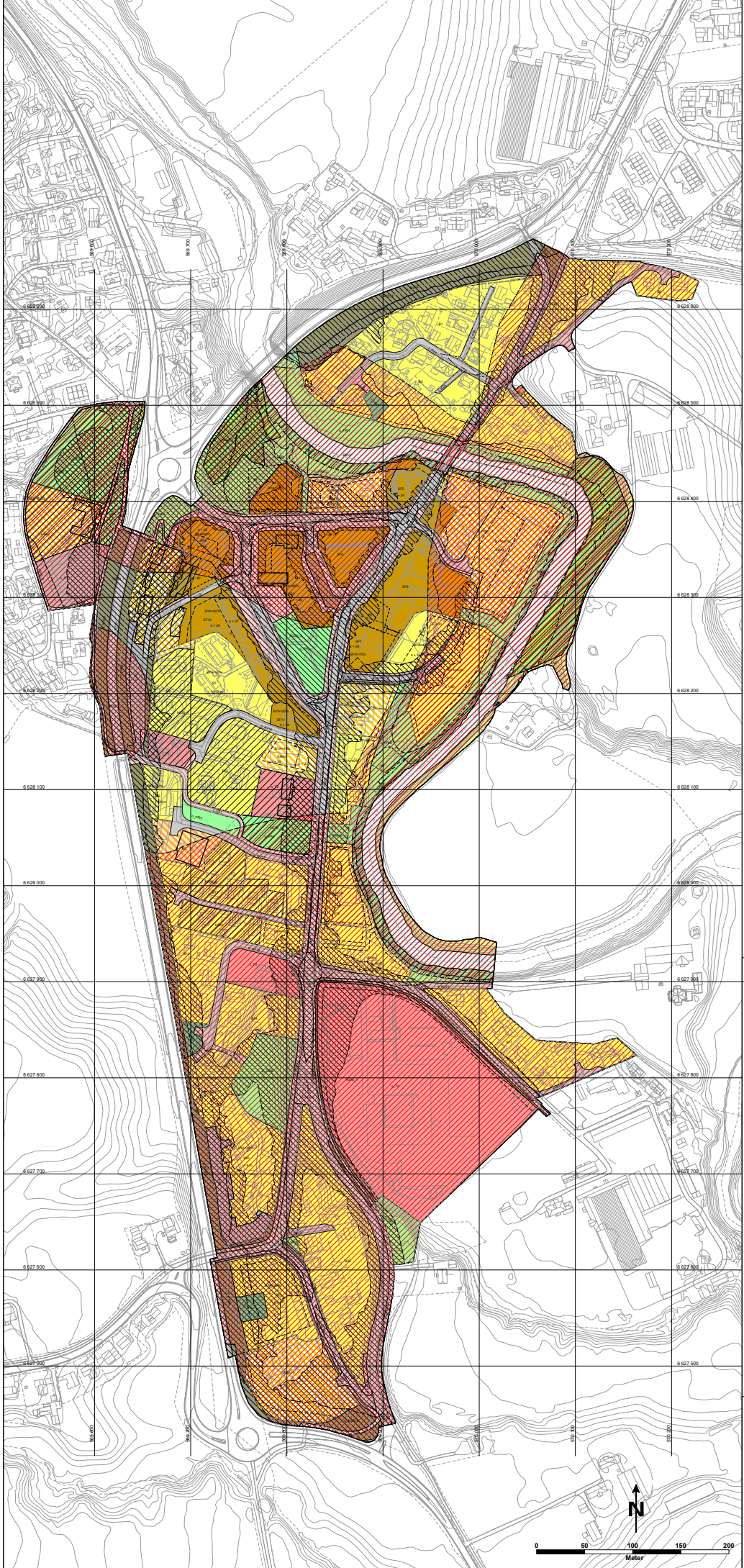
Elvesti langs o_FRI2, o_FRI13, o_FRI14, o_FRI5, o_FRI15 og o_FRI16 og opparbeiding av o_FRI6 og o_FRI8, er nødvendige områdetiltak og skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det gis brukstillatelse innenfor områdene for sentrumsformål (SF1 – SF11), områdene for kombinert formål KBA1, KBA2, KBA4, KBA9 – KBA10 og boligområdene B10, B11, B15 og B24.

7.4.10 Krav til sikret opparbeiding av byrom og møteplasser (område #2, #3, #4 og #7)

Opparbeiding av byrom og møteplasser på områdene o_TO, o_PA1, #2, #3, #4 og #7, er nødvendige områdetiltak, og skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det gis brukstillatelse innenfor områdene for sentrumsformål (SF1 – SF11), områdene for kombinert formål KBA1, KBA2, KBA4, KBA9 – KBA10 og boligområdene B10, B11, B15 og B24.

7.4.11 Støyreducerende tiltak

Eventuelle krav til støyreducerende tiltak for leiligheter i SF4 skal være gjennomført, før det gis brukstillatelse til kollektivknutepunktet. Ref punkt 7.2.5.



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-6, nr 1)**
- B Boligbebyggelse
 - B20 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 - B21 Boligbebyggelse-blokkebebyggelse
 - SB Særlig formål
 - T Offentlig eller privat tjenesteyting
 - V Vann- og avløpsanlegg
 - LE Lekeplass
 - VC Kombineret bebyggelse og anleggsformål
 - BT Bolig/Tjenesteyting
- SAMFERDSLESANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-6, nr 2)**
- KV Kjøreveg
 - FO Fortau
 - TS Torg
 - GS Gang/hytteveg
 - GG Gangveg/gangareal/gågate
 - AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - AVG Annen veggrunn - granteral
 - KOL Kollektivterminal
 - P Parkering
 - KA Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)**
- FR Friområde
 - PK Park
- LNFR OMRÅDER (PBL § 12-5, nr 6)**
- LN LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 - N Naturformål av LNFR
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-6, nr 6)**
- BSK Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- LINESYMBOLER**
- Flangrense
 - Bygg, kullumner, mm som skal bevares
 - Bygggrense
 - Frislipp
 - Regulert stasjonskjerm
 - Bestemmelsesområde
 - Grense for arealformål
 - Grense for bestemmelsesområde
 - Grense for angitt hensynsoner
 - Grense for faresoner
 - Grense for stasjonskjerm
 - Rp/Område
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)**
- SONE MED SJERLIG ANVISTE HENSYN**
- Bevaring naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø
- FARESONE**
- Ras- og sikredfare
 - Fornfare
 - Annen fare
- STØYSONE**
- Rid sone iht. T. 1442
 - Gul sone iht. T. 1442

Geodetisk grunnlag: UTM32 Euref89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Kartgrunnlag: FKB
Siste uttaksdato basiskart: 02.06.2024
Vertikalnivå: 2 (på grunn/vannoverflate)
Ekvivalens: 1m
Kartmålestokk: 1: 2000 (A1 ark)

o offentlig arealformål
f. f. offentlig arealformål

BASISKART

- Elendomsgrænse
- FKB data
- FKB data

Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
OMRÅDEREGULERING FOR LIERBYEN PLAND 2021-02

Rev.	Dato	Tekst	Saksnr.	Signatur
1	04.02.2021			
2	28.11.2022			
3	01.12.2021-02.2023			
4	30.05.2024			
5	11.06.2024			
6	20.06.2024			

Forlagssaker:

Utarbeid av:	Plankart dateret	Siste revidert dato	Kommunens saknummer
Lier kommune	Applan Vikås as	02.05.2024	2020/9104

I medhold av § 13-1 (plan- og byggingeloven) av 2020, har Lier kommune styret i møte 11.06.24 i sak 78/2024 vedtatt denne reguleringsplanen, med tilhørende bestemmelser.



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	245	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Vestsideveien 3E, 3403 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
78591634	15888	10.05.2024	Avlesning -VM Avlesning	866

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-50/245/0/9, Vestsideveien 3E, 3403 LIER



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.08.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

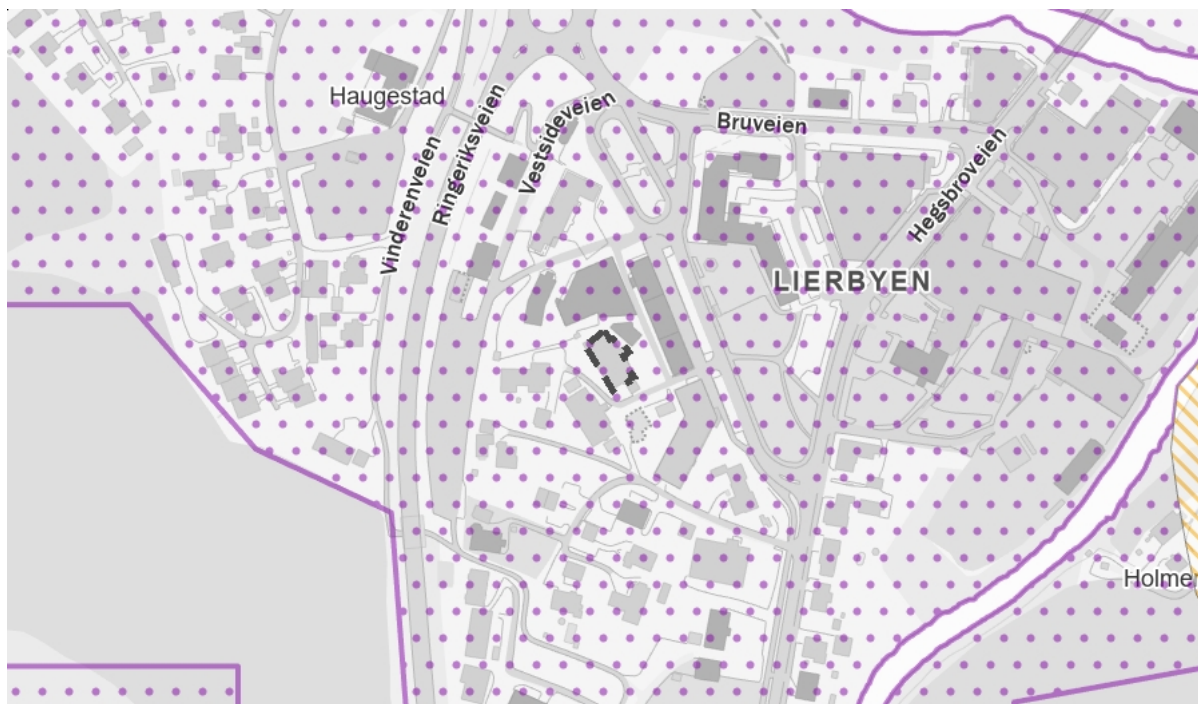
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.28 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	99.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	26.08.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.56 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.08.2024	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	56.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.5 km
Støysoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.05 km






VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.08.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 26.08.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



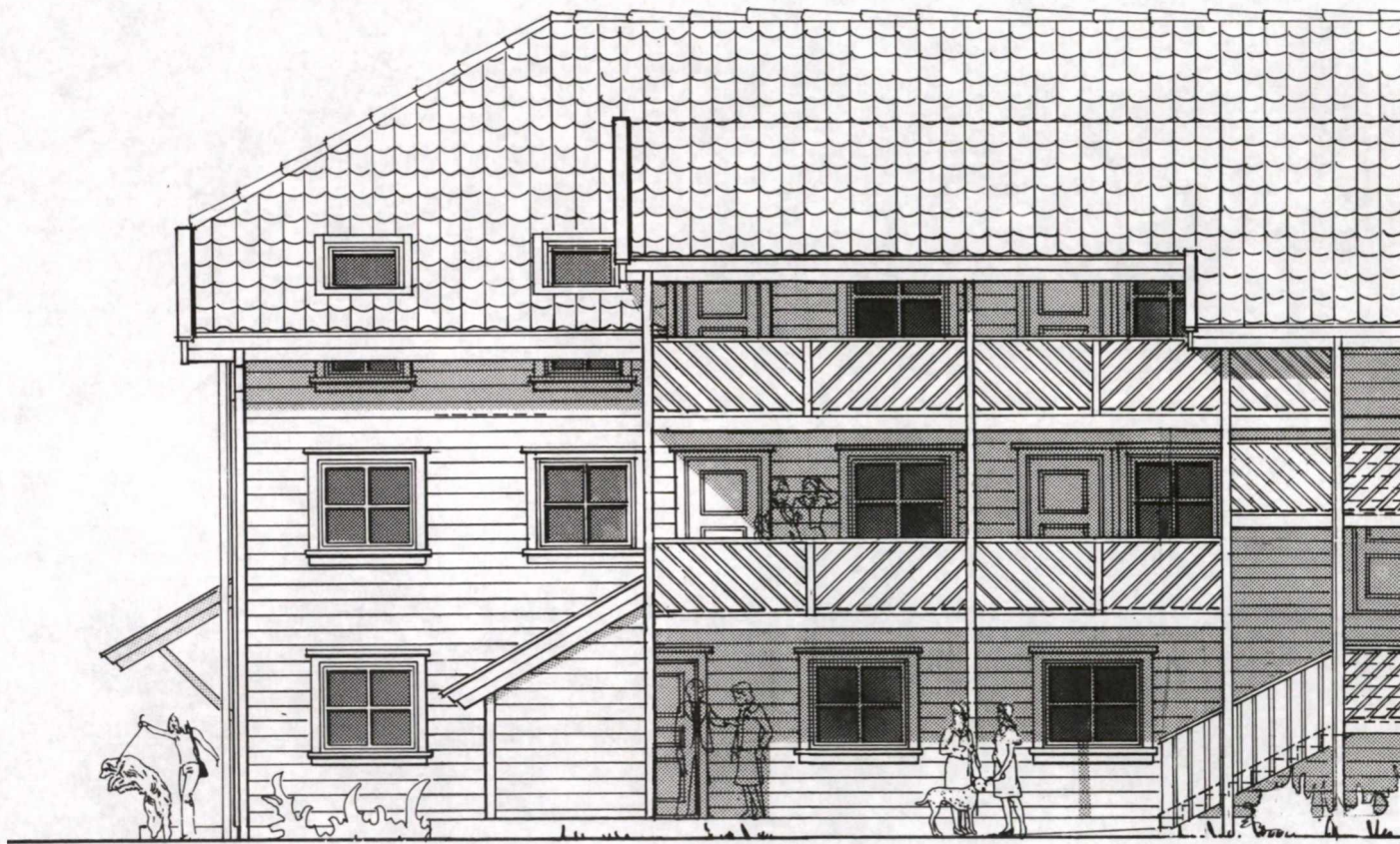
Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet	 Middels til lav aktsomhet	 Høy aktsomhet	 Særlig høy aktsomhet
---	---	---	--

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

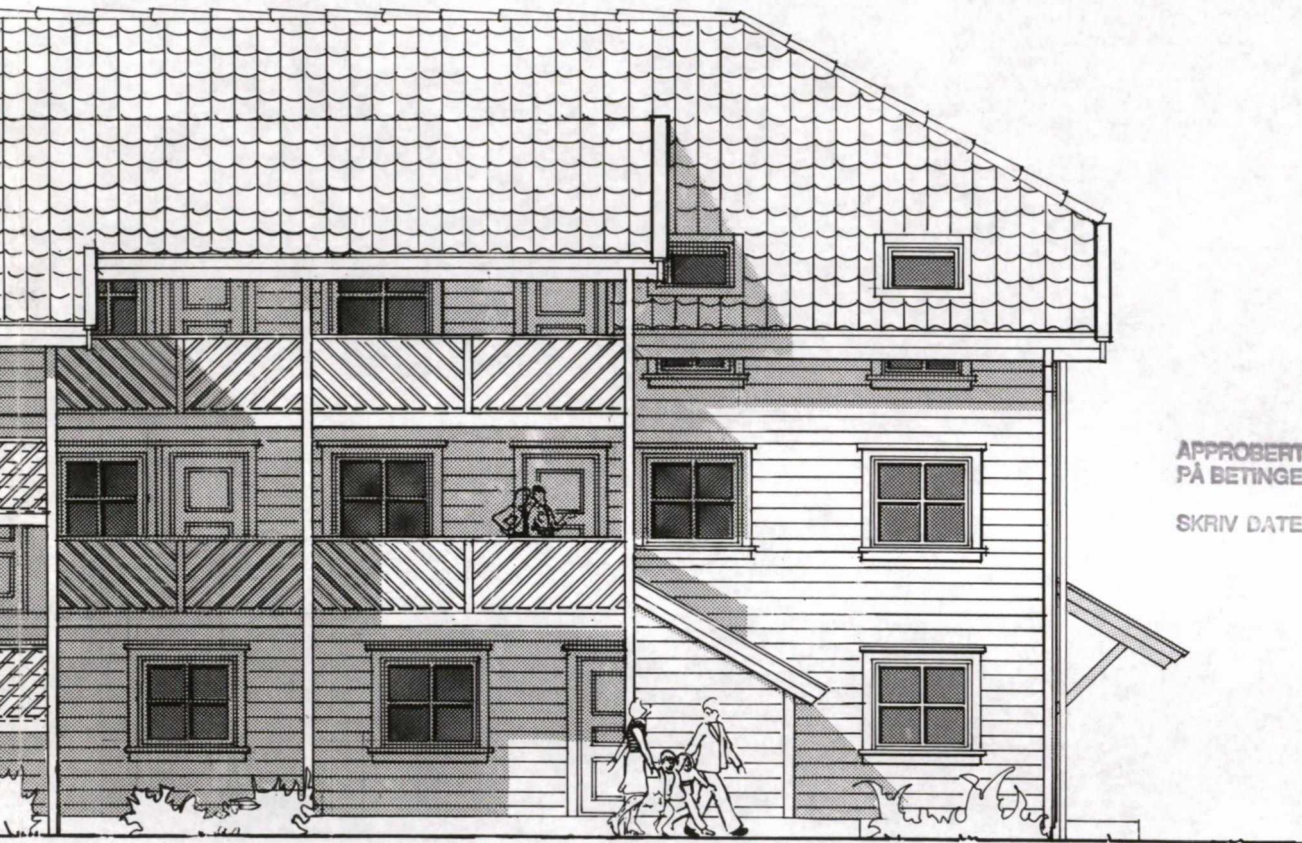
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



T.N.

f'asade mot nord - 8

C	TRAPPEHUS, BODER, V
B	NYE ENDELEIL. 1. ET
A	TAKNEDLÖP, SÖYLER
REV.	REV. GJELDER




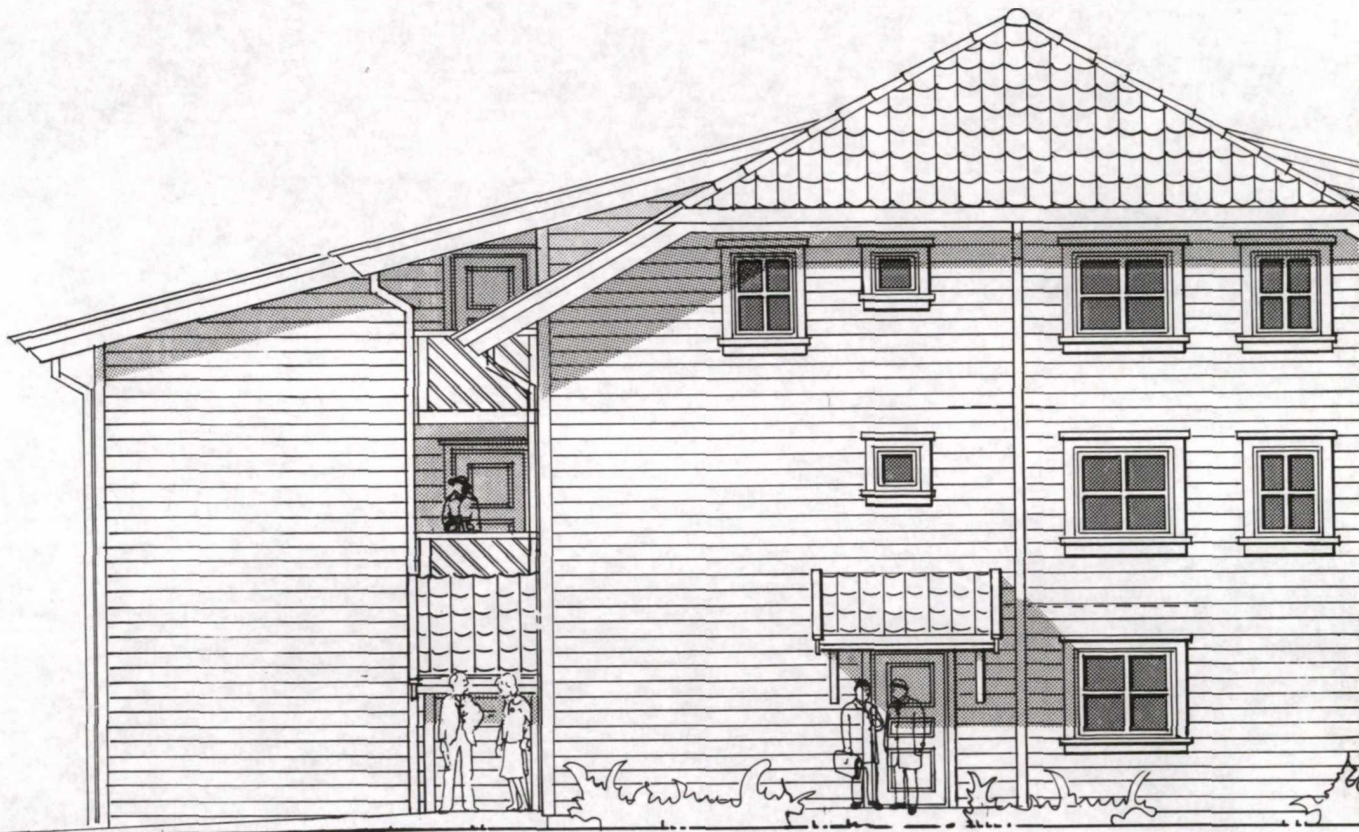
APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT 30.06.95

T.N.

LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
 04 SEPT 1995
 Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
 Saksbeh.

dist

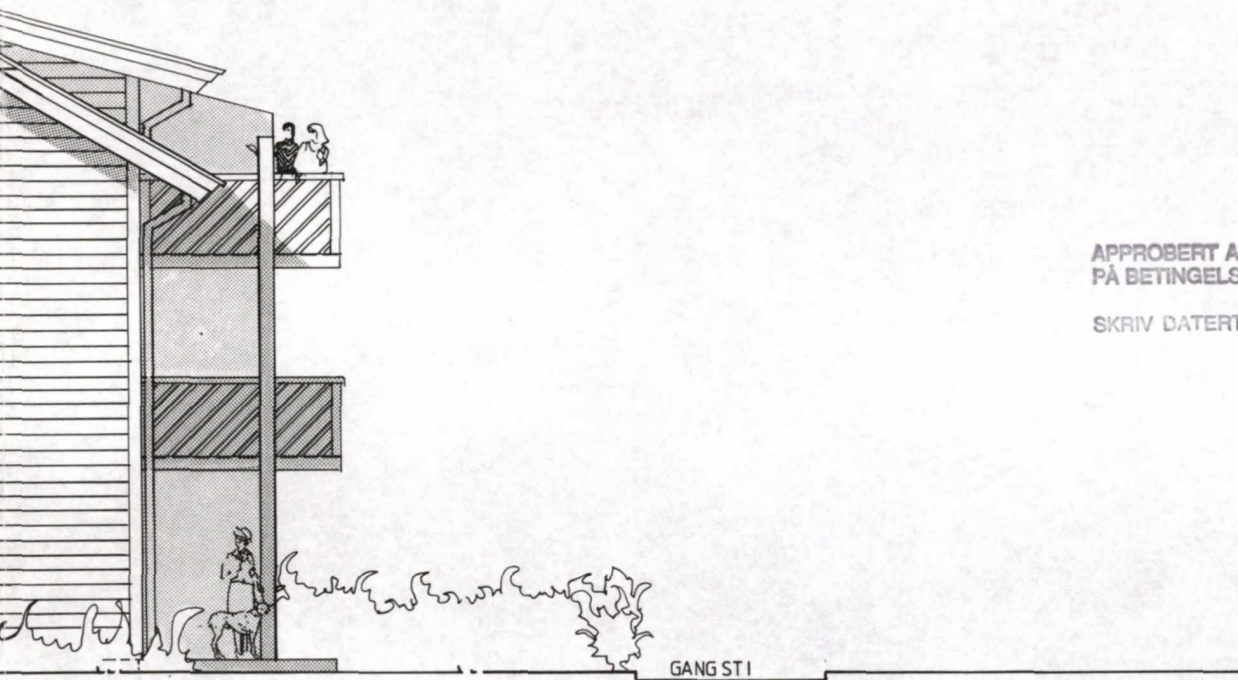
BYGGHOLT a.s. LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B	
BYGG B FASADE MOT NORD - ØST	m=1:100
730.145 c	
INDUER, DØRER G.	31. 08. 95. 09. 08. 95. 14. 06. 95. DATO
Halvorsen & Reine as SIVILARKITEKTER M · N · A · L 2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72	 31. MAI 1995



T.N.

fāsade mot nord -


C	TRAPPEHUS DÖRER,
B	NY ENDELEIL. 1. ETG.
A	TAKNEDLÖP
REV.	REV. GJELDER

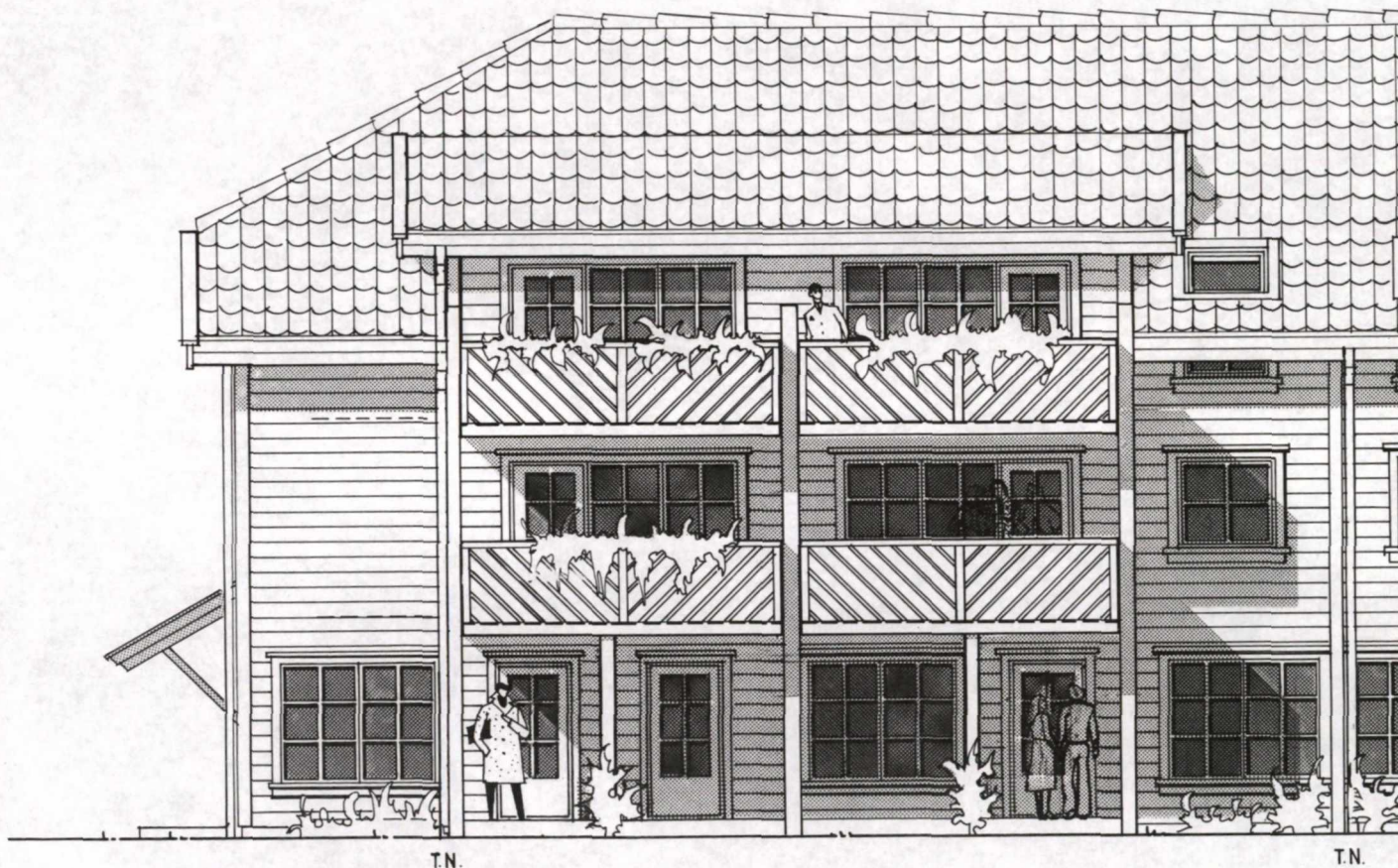


APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT 30.06.95

LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
 04 SEPT 1995
 Jnr./Ark. 4573 B-50/18.131
 Saksbeh.

vest

BYGGHOLT a.s.		LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B	
BYGG B		736.146 c	
FASADE MOT NORD - VEST		m = 1:100	
BOD	31.08.95.	<i>Halvorsen & Reine a/s</i> SIVILARKITEKTER M · N · A · L 2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72	
	09.08.95.		
	14.06.95.		
	DATO		

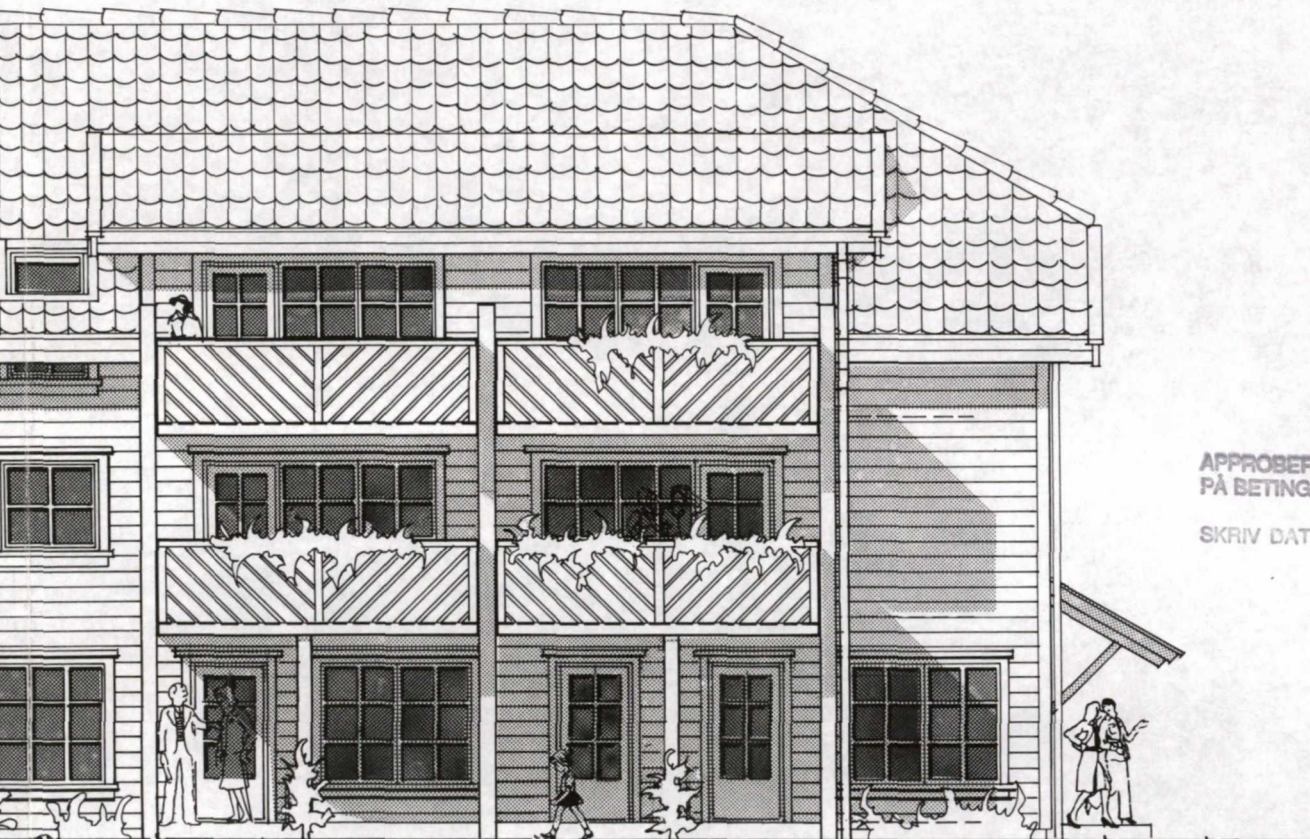


T.N.

T.N.

fasade mot syd - v

C	TERRASSEDÖRER 1.ETG.
B	TAK v/ INNG. NYE END
A	TAKNEDLÖP
REV.	REV. GJELDER



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I

SKRIV DATERT 30.06.95

T.N.

LIER KOMMUNE
Teknisk etat

04 SEPT 1995

Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
Saksbeh.

vest

BYGGHOLT a.s.
LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B

BYGG B

FASADE MOT SYD-VEST

m=1:100

730.147 c

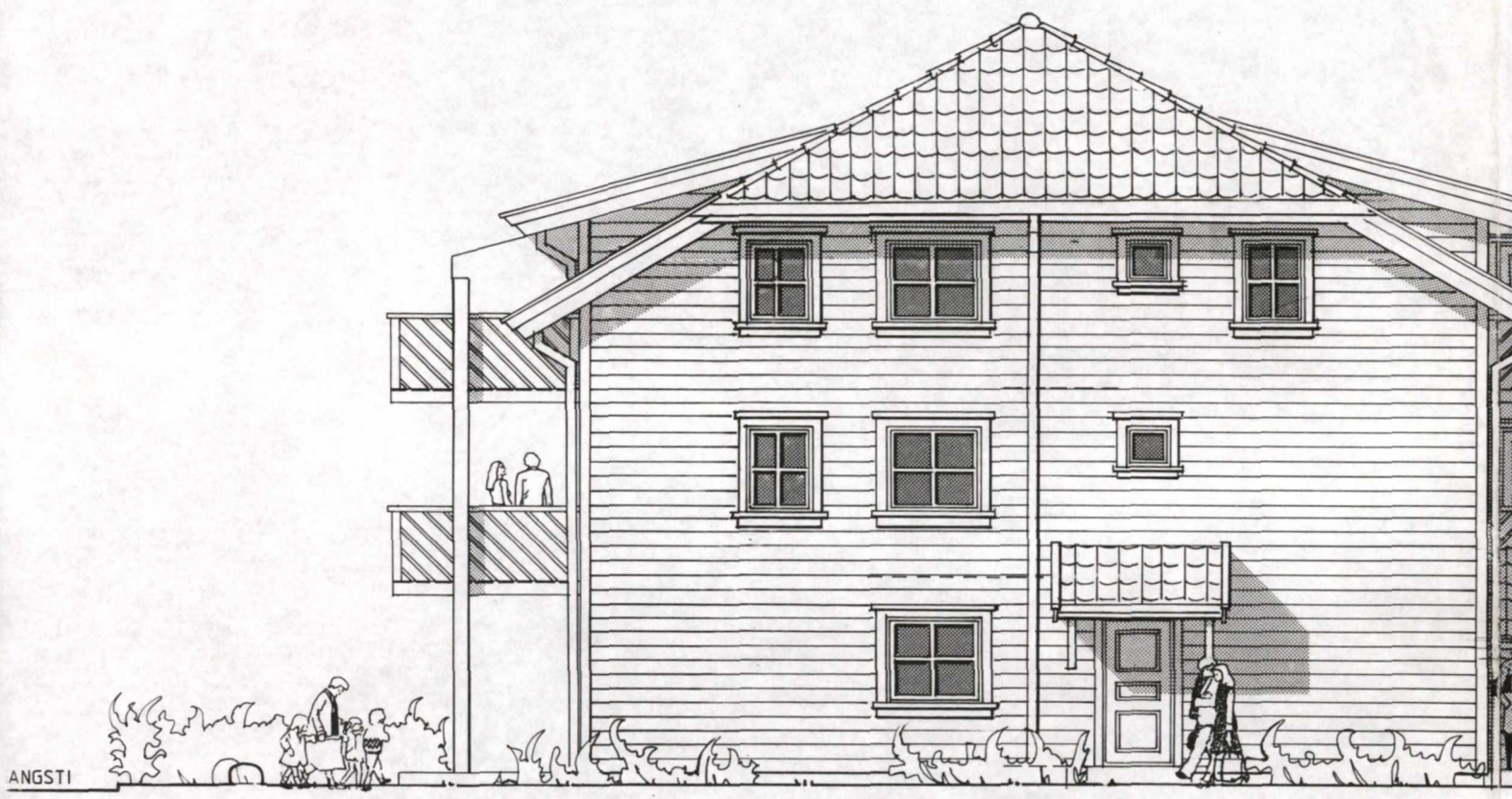
FLYTTET	31.08.95.
ELEIL.	09.08.95.
	14.06.95.
DATO	

Halvorsen & Reine as
SIVILARKITEKTER M · N · A · L

2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72



31. MAI 1995

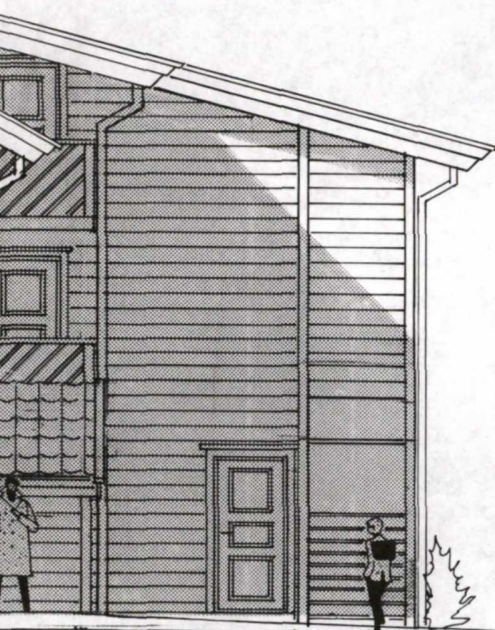


ANGSTI

7.N.

fāsade mot syd - ös

C	TRAPPEHUS BOD, DÖRE
B	NY ENDELEIL, 1. ETG.
A	TAKNEDLÖP
REV.	REV. GJELDER



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I

SKRIV DATERT 30.06.95

PRIVAT TRAFIKKAREAL

LIER KOMMUNE
Teknisk etat

04 SEPT 1995

Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
Saksbeh.

BYGGHOLT a.s.
LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B

BYGG B
FASADE MOT SYD-ØST m=1:100

730.148 c

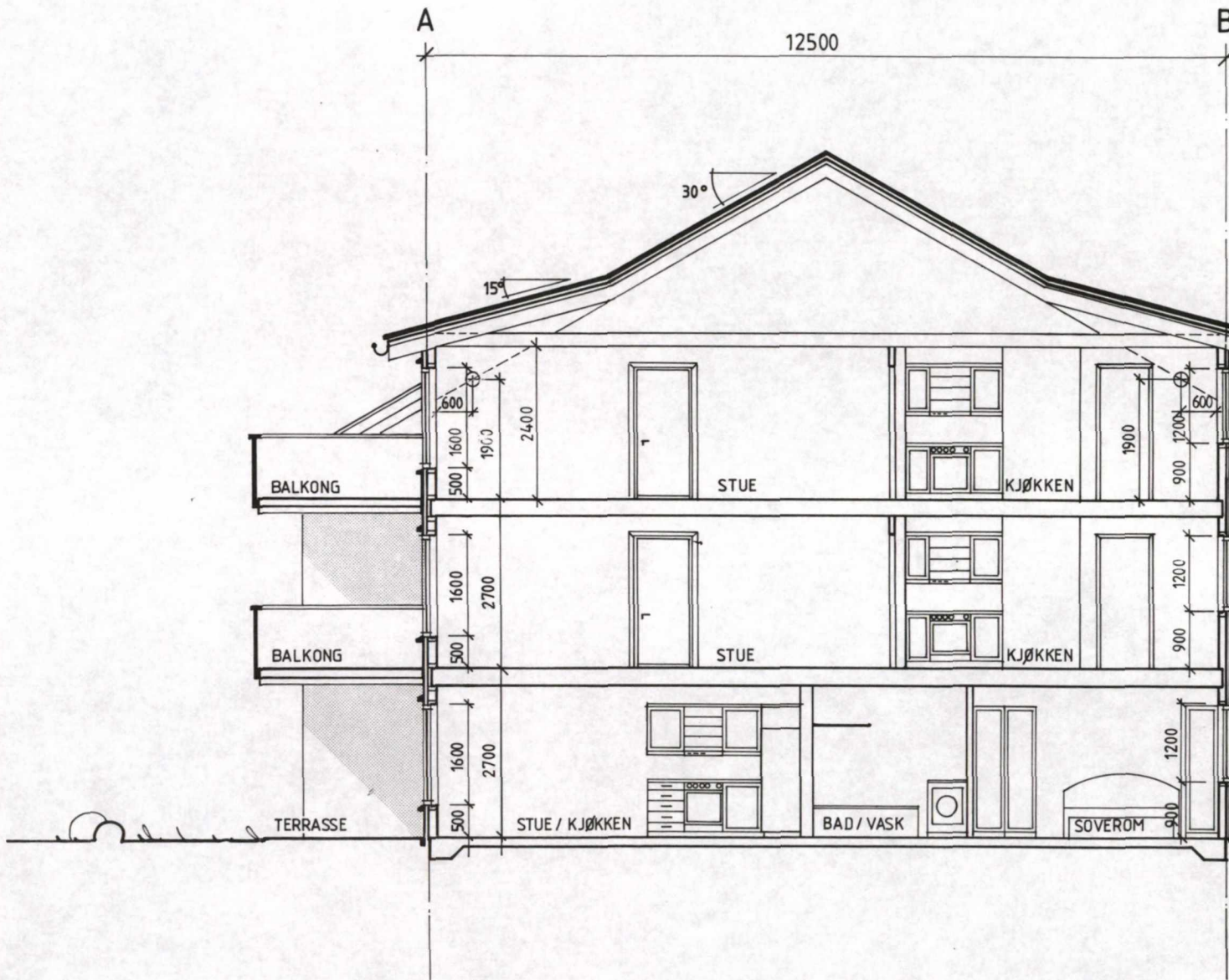
R	31.08.95.
	09.08.95.
	14.06.95.
	DATO

Halvorsen & Reine a/s
SIVILARKITEKTER M · N · A · L

2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

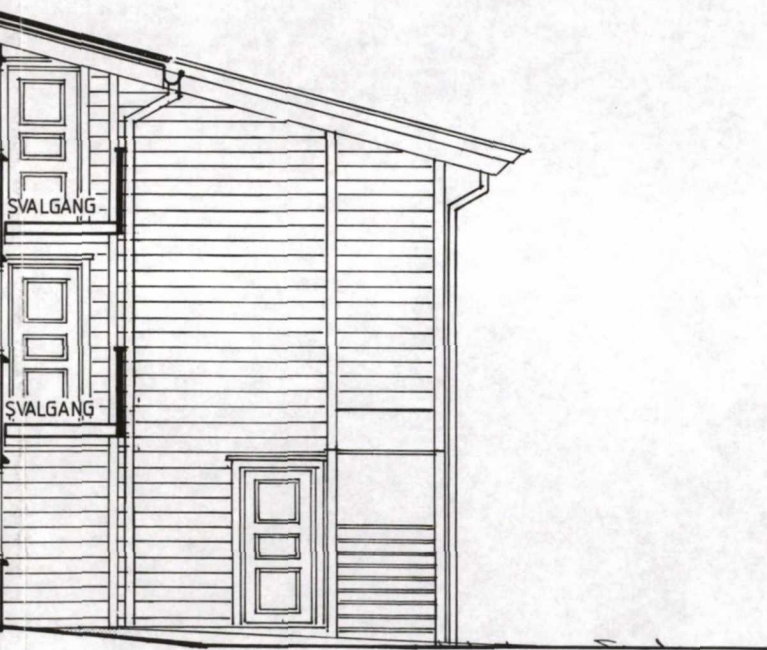


31. MAI 1995



snitt a - a

C	TRAPPEHUS, BOD, DÖ
B	HEVET HOVEDTAK ca. 2
A	TAKNEDLÖP
REV.	REV. GJELDER



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT 30.06.95

LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
 04 SEPT 1995
 Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
 Saksbeh.

BYGGHOLT a.s.
 LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B

BYGG B
 SNITT a-a

m=1:100

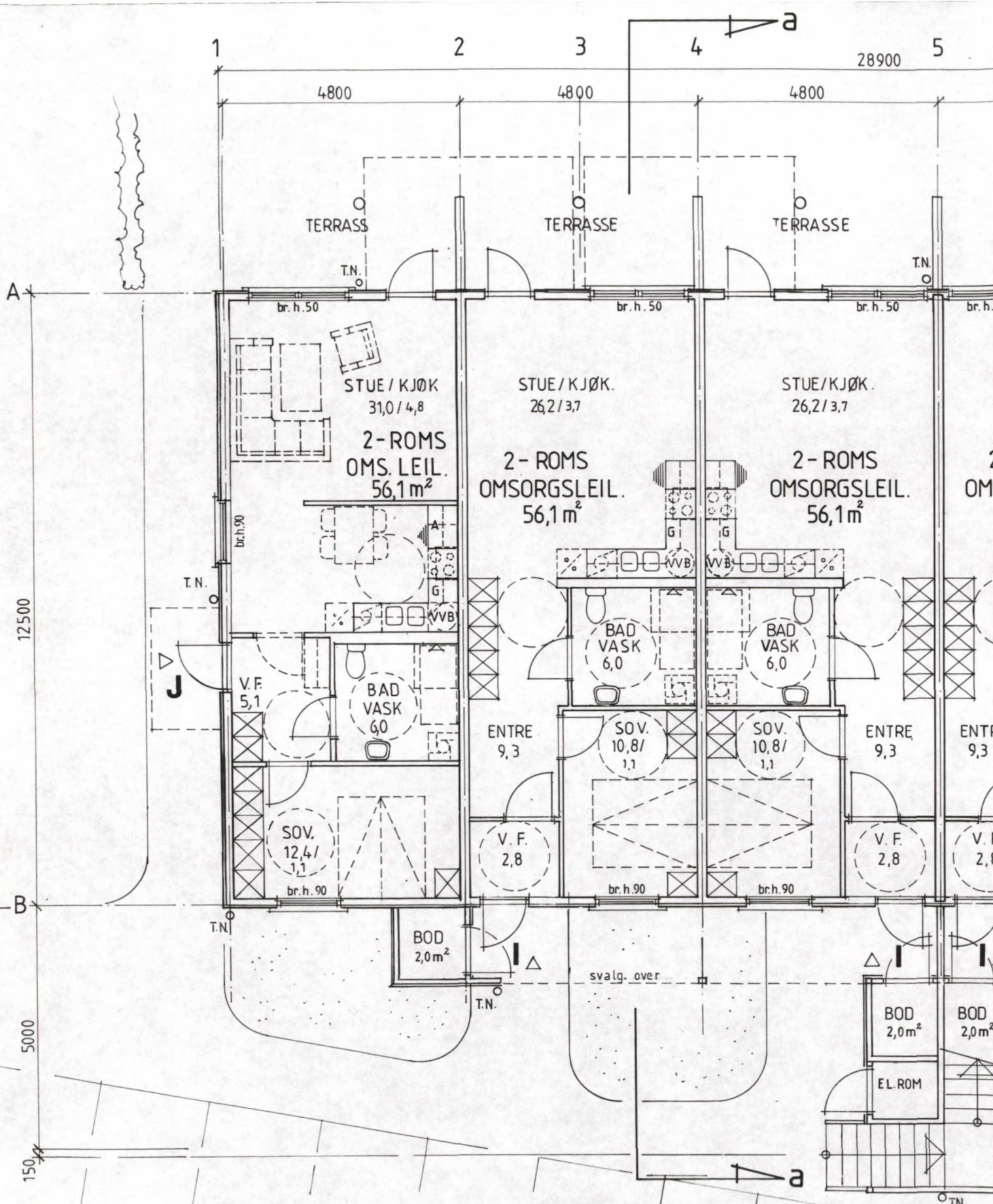
736.144 REV. C

RER	31. 08. 95.
5 cm.	20. 06. 95
	14. 06. 95.
	DATO

Halvorsen & Reine as
 SIVILARKITEKTER M · N · A · L
 2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN
 TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72

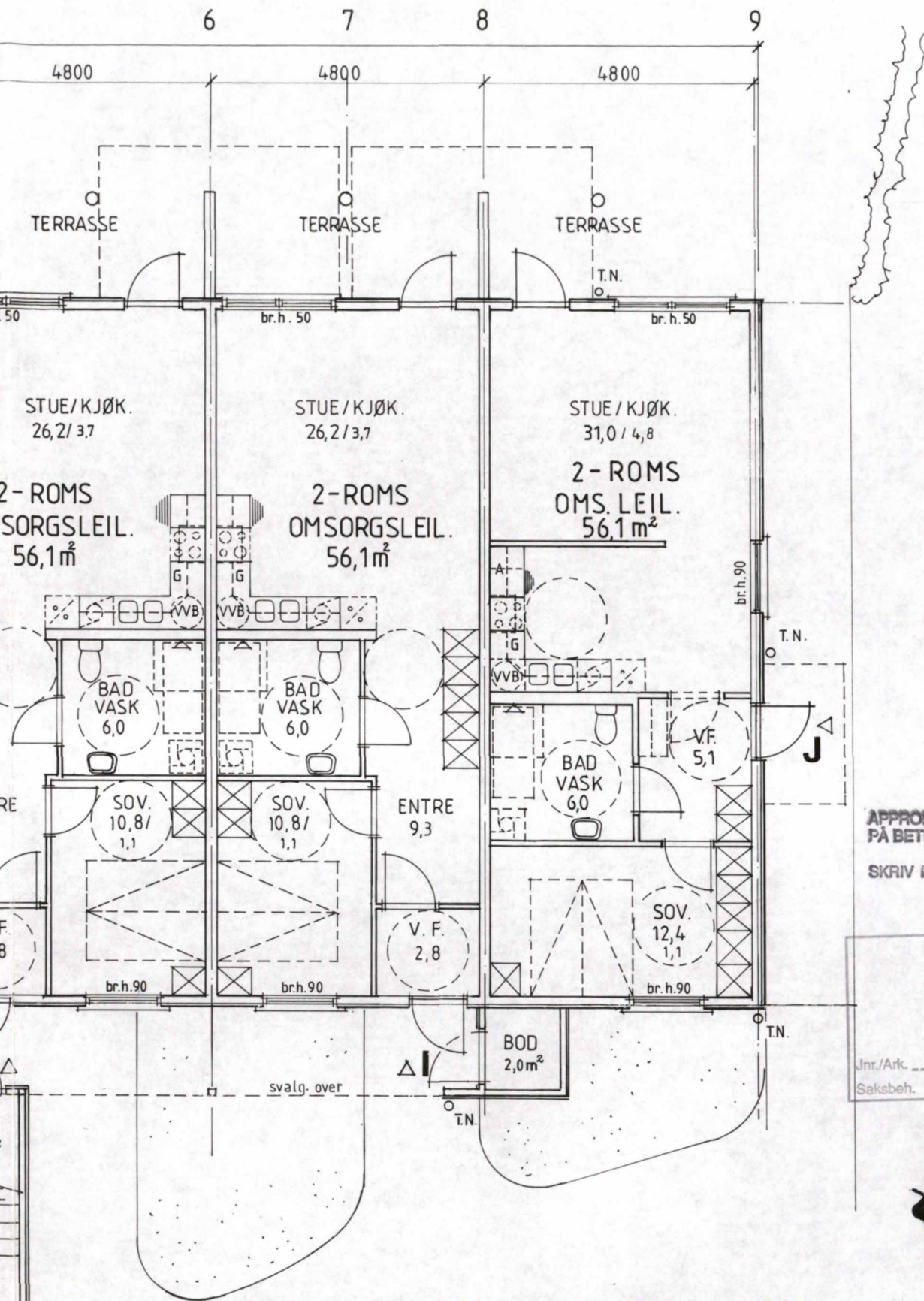


31. MAI 1995




plan 1. etasje

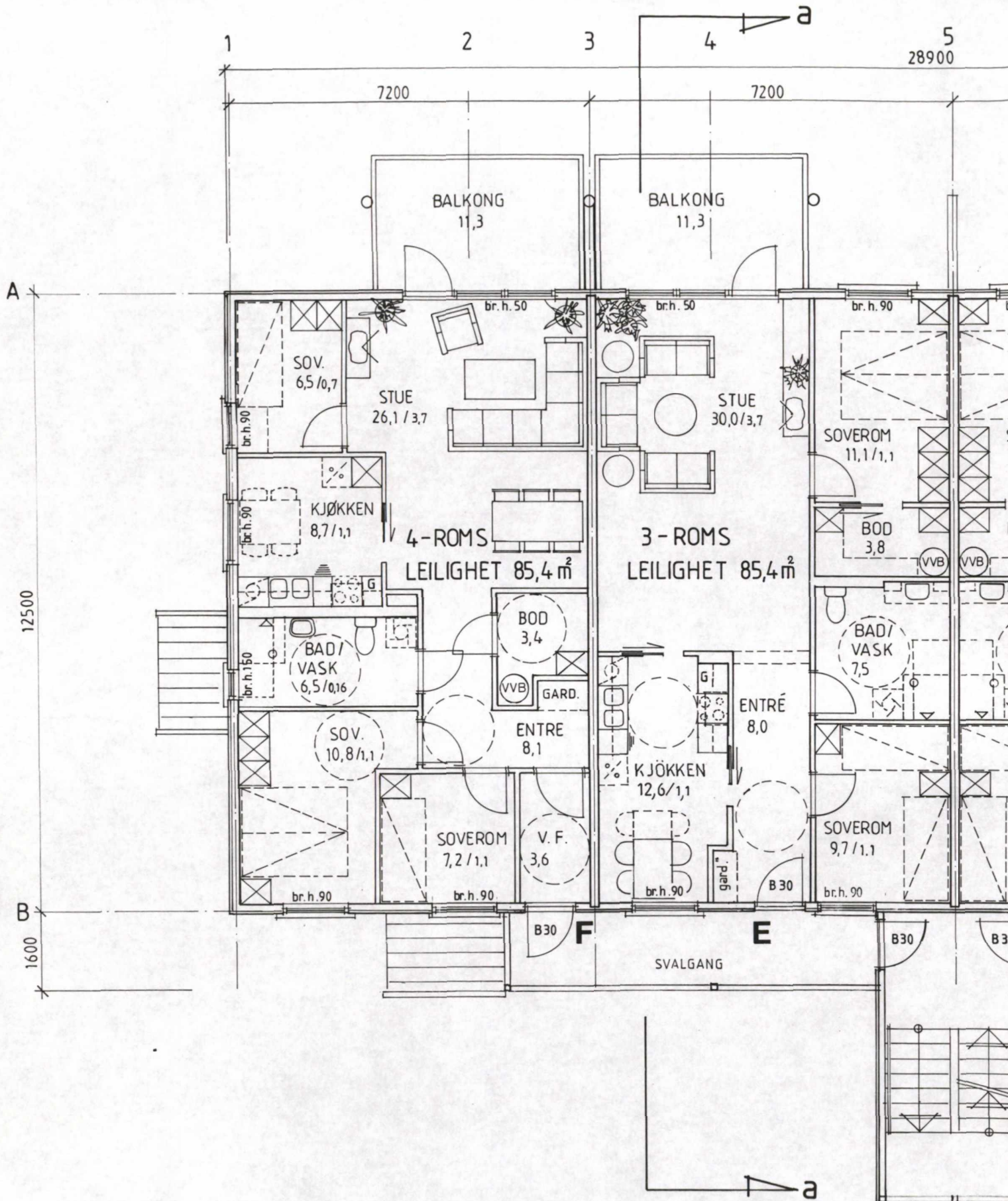
D	TERR. DØRER, SERV., TR.
C	ENDRET KJØKKENINNR., S
B	NYE ENDELEIL, PÅRK
A	TAKNEDLØP SØYLER
REV.	REV. GJELDER



APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT 30.06.95

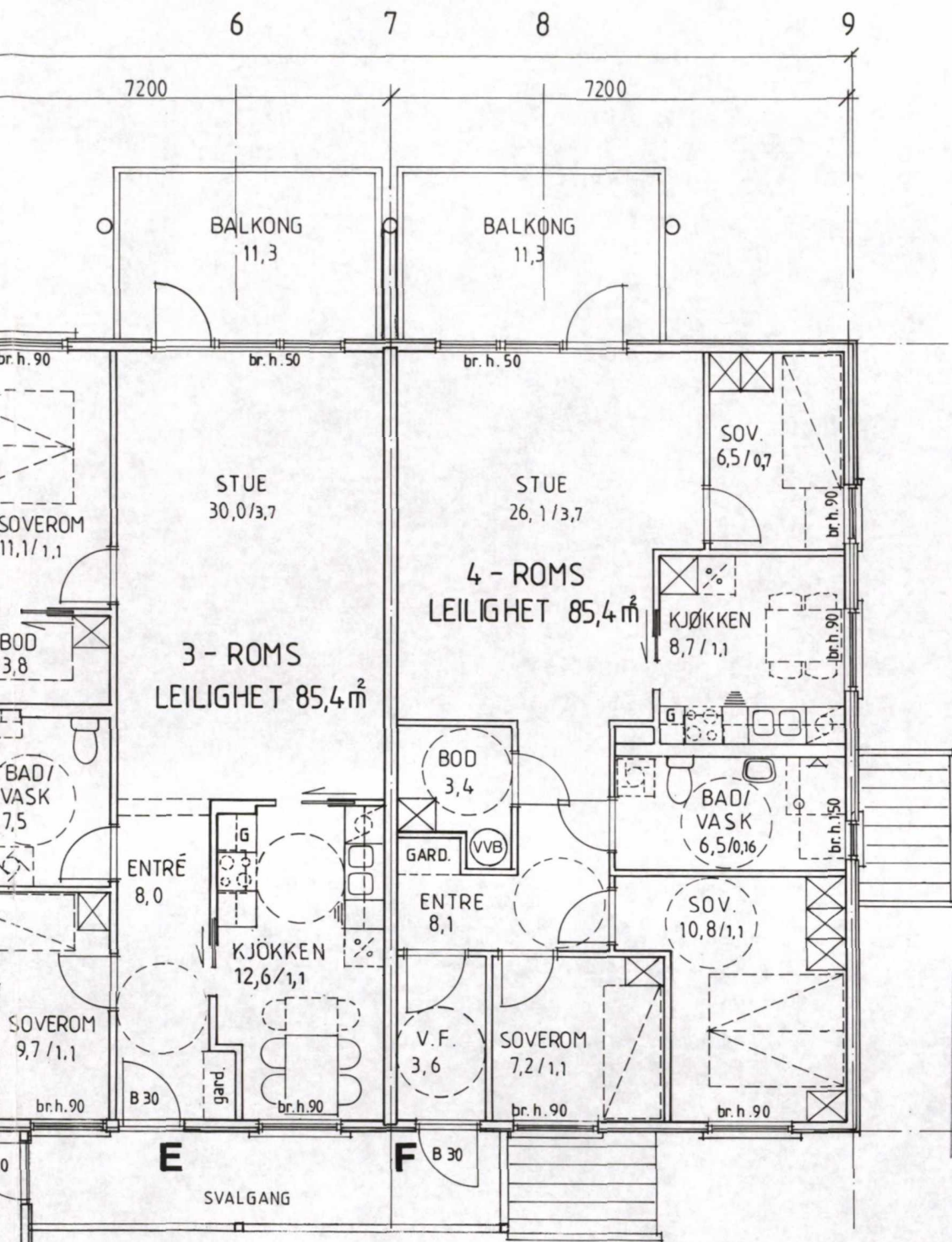
LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
 04 SEPT 1995
 Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
 Saksbeh.

BYGGHOLT a. S. LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B											
BYGG B PLAN 1. ETASJE	m = 1:100 736.141										
<table border="1"> <tr> <td>APP. BODER</td> <td>31.08.95</td> </tr> <tr> <td>SERV.</td> <td>23.08.95</td> </tr> <tr> <td>OG VEIER</td> <td>09.08.95</td> </tr> <tr> <td></td> <td>14.06.95</td> </tr> <tr> <td>DATO</td> <td></td> </tr> </table>	APP. BODER	31.08.95	SERV.	23.08.95	OG VEIER	09.08.95		14.06.95	DATO		<p>Halvorsen & Reine as SIVILARKITEKTER M · N · A · L 2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72</p> 
APP. BODER	31.08.95										
SERV.	23.08.95										
OG VEIER	09.08.95										
	14.06.95										
DATO											
31. MAI 1995											



plan 2. etasje

D	TRAPP, BODER, VINDU
C	TAK V/ INNG. NYE ENDEL
B	REV. KJØKKEN, GARD.
A	LEIL. TYPE PÅFØRT
REV.	REV. GJELDER

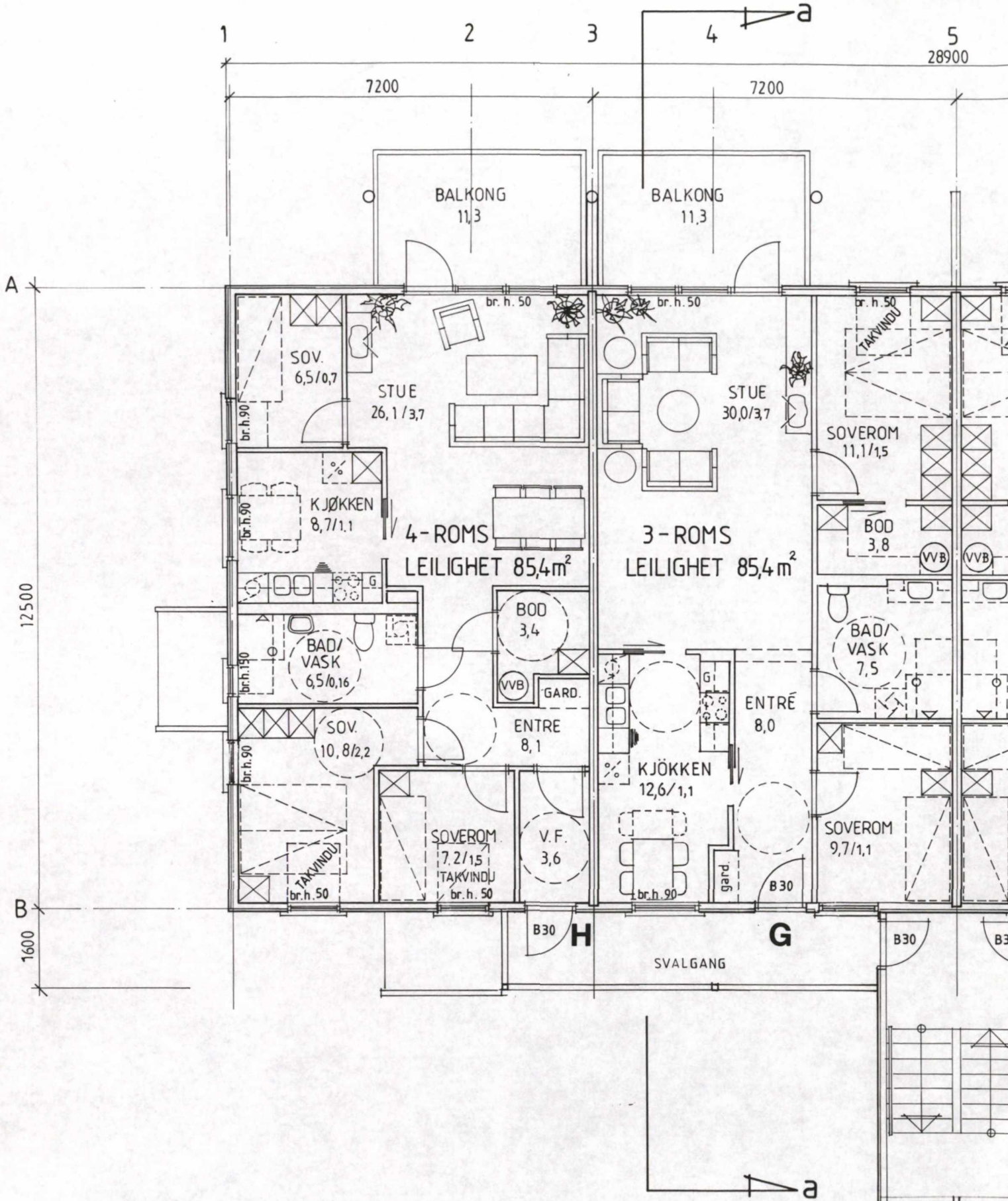


APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT 30.06.95

LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
 04 SEPT 1995
 Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
 Saksbeh.

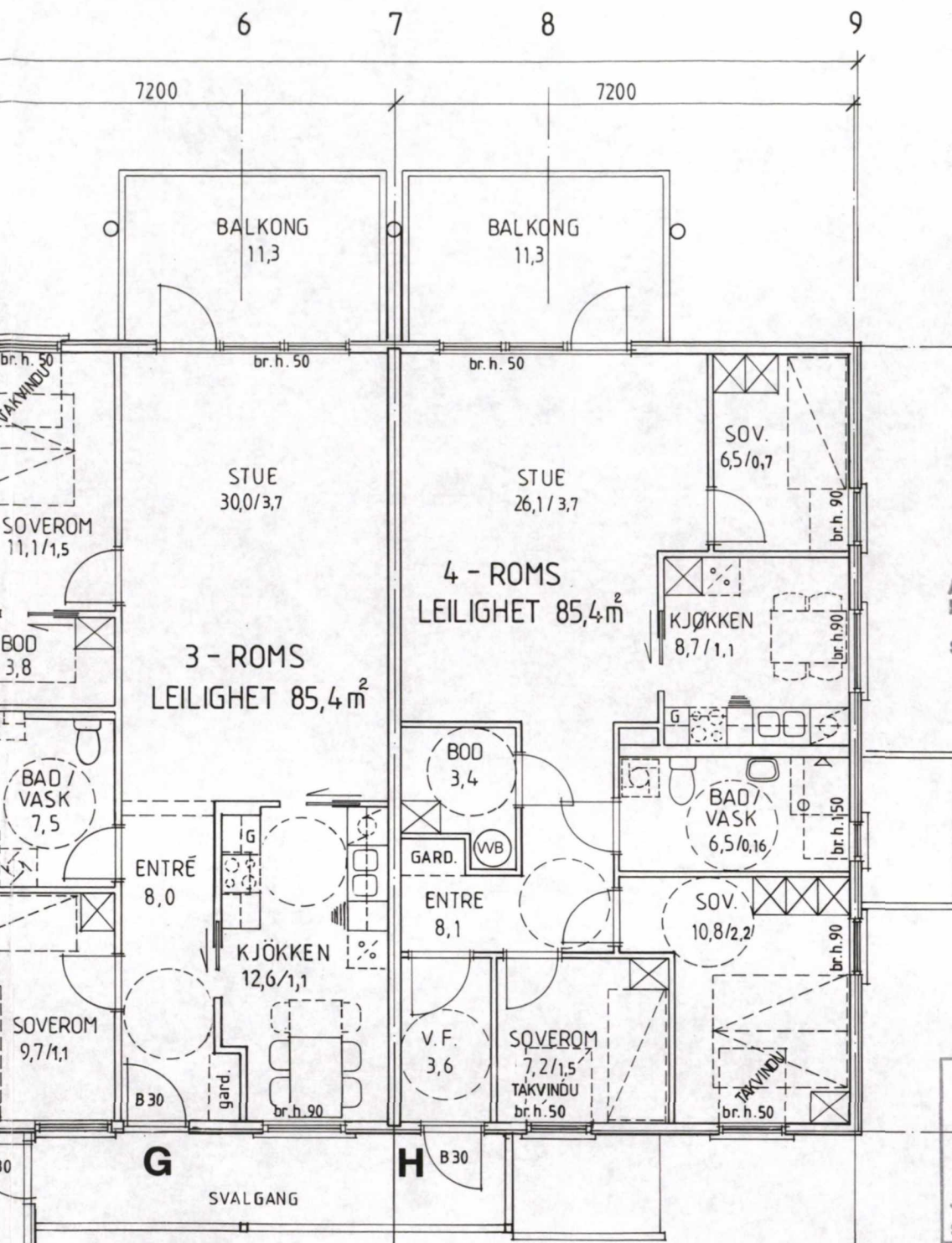


<h1>BYGGHOLT a. S.</h1> <h2>LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B</h2>	
BYGG B PLAN 2. ETASJE	m = 1:100 736.142 D
ER FORSKJ. 31.08.95. EIL. 1. ETG. 09.08.95. BAD E 19.06.95. 08.06.95. DATO	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p><i>Halvorsen & Reine as</i> SIVILARKITEKTER M · N · A · L</p> <p>2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72</p> </div> <div style="flex: 0.5; text-align: center;"> </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>31. MAI 1995</p> </div> </div>



plan 3. etasje

D	TRAPP, BODER, VINDU
C	TAK V/ INNG. NYE ENDE
B	REV. KJØKKEN, GARD.,
A	LEIL. TYPE PÅFØRT
REV.	REV. GJELDER

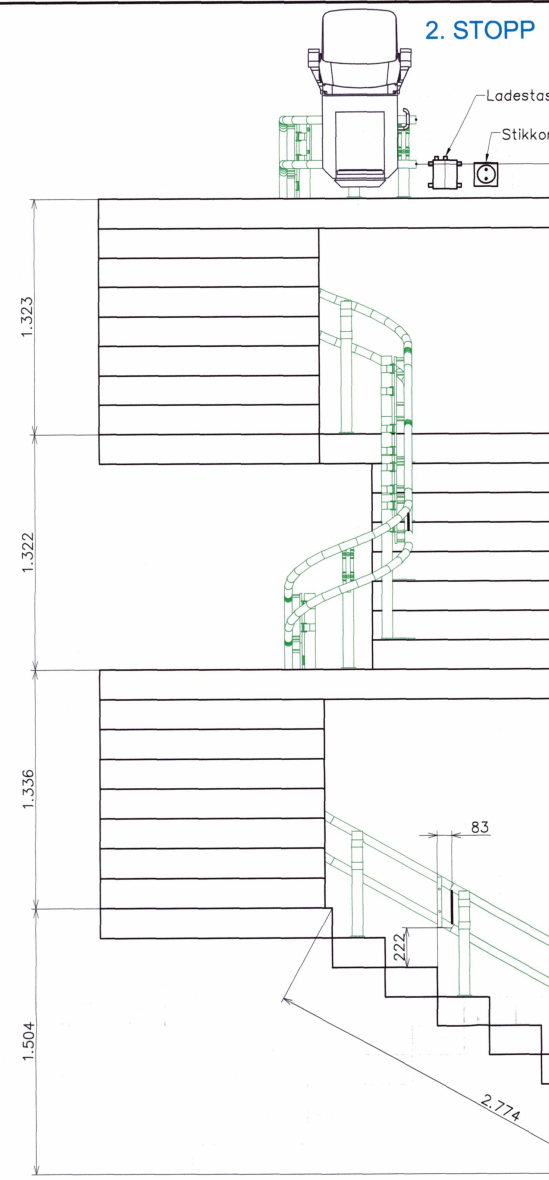
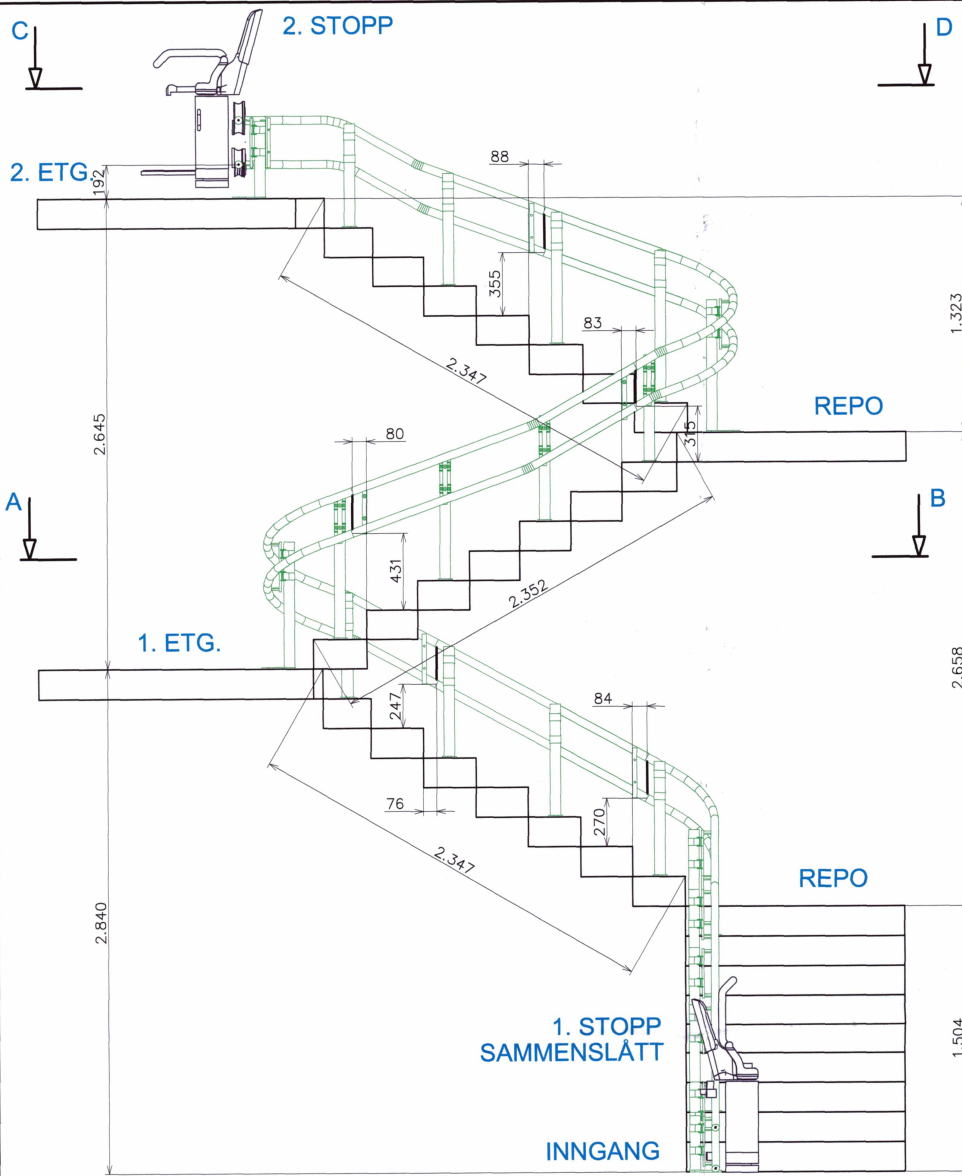


APPROBERT AV TEKNISK SJEF I LIER
 PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
 SKRIV DATERT 30.06.95

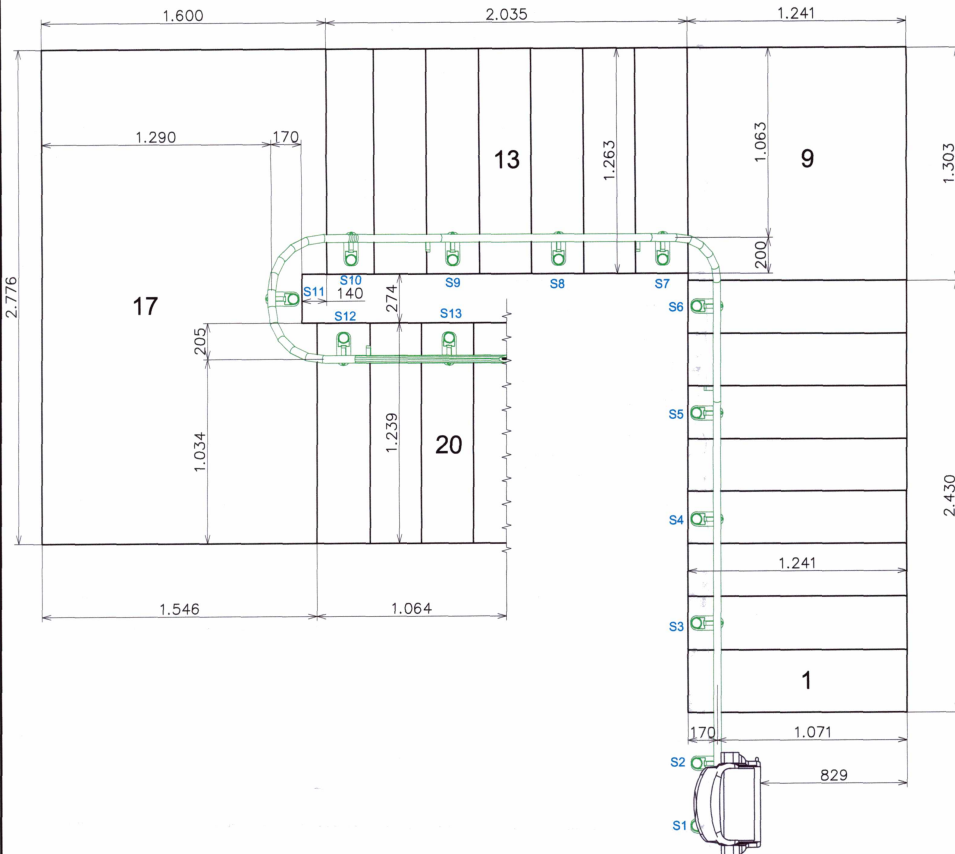
LIER KOMMUNE
 Teknisk etat
 04 SEPT 1995
 Jnr./Ark. 4573 B-50/18,131
 Saksbeh.



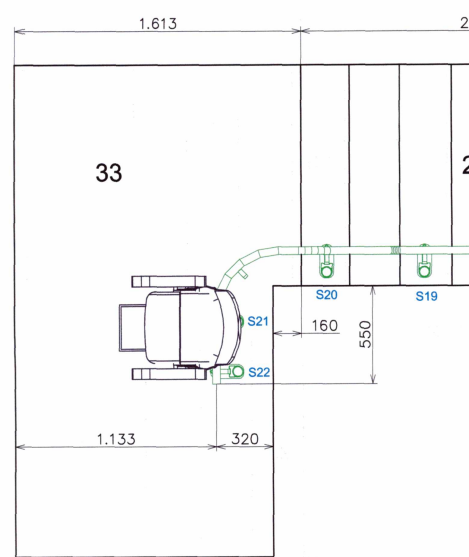
<h1>BYGGHOLT a.s.</h1> <h2>LIERBYEN SENTRUM - 14 LEILIGHETER - BYGG B</h2>											
BYGG B											
PLAN 3. ETASJE											
m = 1:100											
<table border="1"> <tr> <td>ER FORSKJ.</td> <td>31.08.95.</td> </tr> <tr> <td>LEIL. 1. ETG.</td> <td>09.08.95.</td> </tr> <tr> <td>BAD E</td> <td>19.06.95.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>08.06.95.</td> </tr> <tr> <td>DATO</td> <td></td> </tr> </table>	ER FORSKJ.	31.08.95.	LEIL. 1. ETG.	09.08.95.	BAD E	19.06.95.		08.06.95.	DATO		<p style="text-align: center;"> Halvorsen & Reine as <small>SIVILARKITEKTER M · N · A · L</small> 2. STRØM TERRASSE 19 · 3046 DRAMMEN TLF.: 03-83 48 80 · TELEFAX: 03-89 18 72 </p> <div style="text-align: center;"> </div>
ER FORSKJ.	31.08.95.										
LEIL. 1. ETG.	09.08.95.										
BAD E	19.06.95.										
	08.06.95.										
DATO											
31. MAI 1995											



SNITT A-B

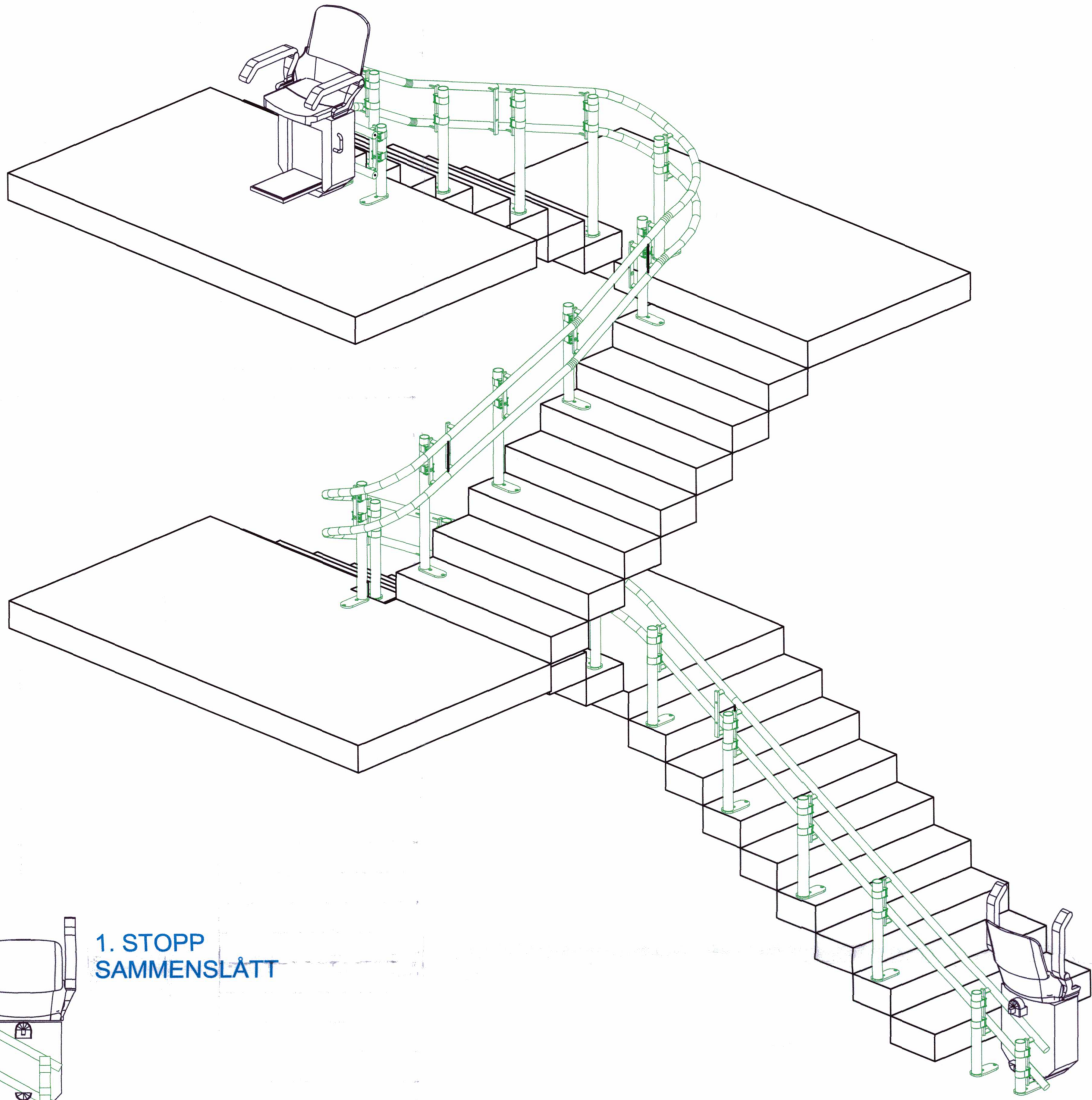


SNITT C-D

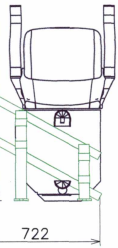


son
 takt 230 V/50 Hz/10 A

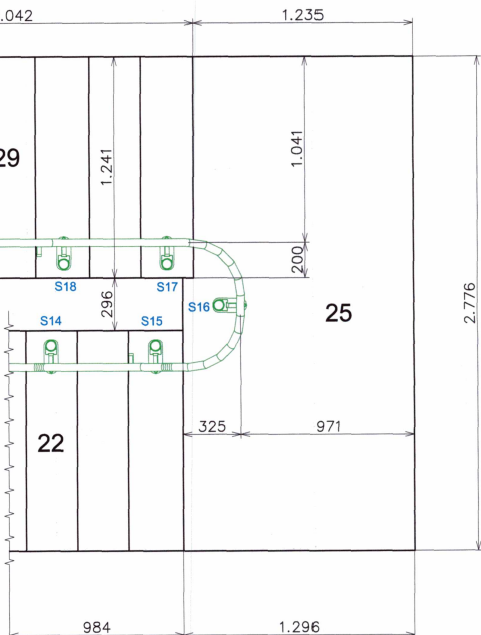
192
 5.485



1. STOPP
 SAMMENSLÅTT



722



Anleggssted : Johan Alfred Ax, Vestsidenveien 3E, N - 3400 LIER
 Info : Re-use chair no. 68151

- ! NB !
- STRØMTILKOBLING ER EKSKLUSIVE HEISLEVERANSEN (SIKRING : 10 A).
 - BYGGHERRE MÅ SØRGE FOR 1 STIKKONTAKT FOR LADESTASJONEN.
 - STRØMTILFORSEL VED BATTERI.
 - ALLE MÅL PÅ BRYSTNINGEN ER TATT FRA SENTER AV NEDRE FØRINGSRØR.
 - SETEENHET STYRT MED BATTERI STRØM.
 - DETTE ANLEGG BLIR LAKKERT MED FØLGENDE FARGER:
 - stol : RAL9006 SPRITZVERZINKT
 - skinne : 9006 +V2A-Rohr
 - stolpene : RAL9006 SPRITZVERZINKT
 - putestoff : 910 Kunstleder schwarz
 - PRODUKSJON BLIR IKKE SATT I GANG FØR GODKJENNING ER MOTTATT.

Jeg godkjenner utforming av arrangementet.
 Kundens signatur:.....

ACCESS VITAL AS P.O. Box 430, N-2303 HAMAR tel. 0047 62 51 85 00 fax -01		Access Vital AS Project S24557		Målestokk: 1 : 20
Nr.	Endring	Dato	Navn	Vekt:
			Setehais HIRO 180 - venstre	
		Dato	Navn	
		Konstr. 13.11.2007	S. Undseth	
		Godkjent:		
		Tagning Nr.:	36796/G1	Type: UTVENDIG ANLEGG
		Komm.-Nr.:	36796	Side: 1
				Spesifikasjon: 1



Byggholt A/S

Bærumsveien 473
1351 RUD**FERDIGATTEST**

(Etter plan- og bygningsl. av 14.07.86, paragraf 93, jfr. paragraf 99 nr.1)

Anmelder :
HALVORSEN & REINE AS2. STRØM TERRASSE 19
3046 DRAMMENEiendom/byggested: Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
Vestsidevegen 3e (blokk b) 50/245 og del av 50/18 (fellesareal)

Deres søknad : 95.05.31

Arbeidets art : Nybygg

Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Behandlet av teknisk

Vedtak dato : .. Saksnr:95/ 3060

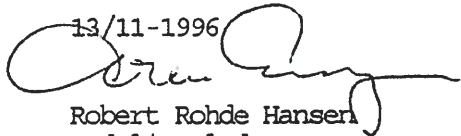
Vannmålnr. : 41110613 Antall pipelep: 0

-Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. paragraf 99.

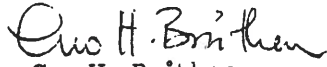
-Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

-Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. paragraf 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

13/11-1996



Robert Rohde Hansen
avdelingsleder
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN



Gro H. Bråthen
fagleder
dir.tlf. 32 22 04 18
Kopi til ansvarshavende:
Hansen Oddvar, Briskebakken 4, 3070 SANDE I VESTFOLD



Access Vital AS

Postboks 430
2303 Hamar

Vår ref: GHB/2007/3271

Deres ref:

Lier 29.01.2008

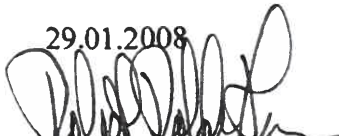
FERDIGATTEST


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

Gårds- og bruksnummer	50/245
Byggested	Vestsideveien 3E - 3400 Lier
Tiltakshaver	Johan Alfred Ax
Arbeidets art	Byggtekniske installasjoner - nyanlegg
Bygningens art	Boligblokk på 2 etasjer
Vannmålelrnr	-----
Antall pipeløp	-----
Vedtak (dato)	05.12.2007
Vedtak (saksnr)	07/3271
Deres søknad	14.11.2007

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

29.01.2008


Robert Rønne Hansen
Plan- og bygningsjef
PLANSEKSJONEN


Gro H. Bråthen
fagansvarlig byggesak
gro.brathen@lier.kommune.no



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3278317/nlusthxsea>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Robert Eckmann

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

40 05 40 00

re@eie.no

EIE Bolig- og prosjektmegling

Premium rådgivning

EIE Bolig- og prosjektmegling er din ekspert når det gjelder salg av brukte boliger, prosjekterte boliger og næringseiendom. Vi vet at salgsforberedelser av eiendom krever en helt spesiell tilnærming, og derfor er vår erfaring og faglige kunnskap kombinert med Premium rådgivning avgjørende.

Med EIE får du en Premium rådgiver uansett om du er selger eller kjøper. Vårt mål er å skape et vellykket samarbeid i salgsprosessen, og sikre verdien for både kjøper og selger. Vi legger stor vekt på grundig og velplanlagt forarbeid.

Som en uavhengig aktør har EIE et bredt spekter av samarbeidspartnere, som gjør oss i stand til å tilpasse løsninger for hvert enkelt salg. Vi leverer ikke bare en standard salgsopplevelse, men tilpasser oss kundens behov og ønsker.

EIE bolig- og prosjektmegling består av et team med dedikerte meglere. Vi er sentralt plassert på Skøyen i Oslo og er samlokalisert med EIE administrasjon, oppgjørsavdelingen og EIE Advokat. Sammen utgjør vi en sterk faglig enhet innen salg av både brukte og prosjekterte boliger.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no