

Velkommen til

Fossbakken 39,  
3403 Lier

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Fossbakken 39,  
3403 Lier**

# Attraktiv endeboelig i rekke fra 2020 | Stor takterrasse med flott utsikt | 3 soverom og 2 bad | Carport | Familievennlig

Velkommen til Fossbakken 39! En moderne endeliggende rekkeboelig fra 2020 med en stor takterrasse og vidstrakt utsikt.

Dette er et familievennlig hjem over tre plan med en arealeffektive planløsninger. Hovedetasjen har en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vinduer som gir rikelig med lys, og en vedovn som skaper en lun atmosfære. Det tilhører carport i forkant av boligen. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område med nærhet til skog og mark, og kort vei til Lierbyen sentrum med servicetilbud.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Stor takterrasse med pergola
- Åpen og langstrakt utsikt
- To delikate, flislagte bad
- Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med vedovn
- Tre gode soverom og to stuer
- Balansert ventilasjon og gulvvarme i entré og på bad.
- Carport



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Vibeke Børven**  
avdelingsleder/eiendomsmegler  
Tlf: 970 11 600  
E-post: [vibeke.borven@em1ostlandet.no](mailto:vibeke.borven@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 490 000
<u>Omkostninger</u>	kr	163 340
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	6 653 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	2 292

<u>BRA Total/BRA-i</u>	126/121 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Rekkehus
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2020
<u>Etasje</u>	3
<u>Energikarakter</u>	C



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Fossbakken 39, 3403 LIER

### Registerbetegnelse

Gnr. 95, bnr. 144, snr. 13, ideell andel 1/1

i Boligsameiet Soltoppen med orgnr.: 925705454 i Lier kommune.

### Etasje

3

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Med marka som nærmeste nabo, bor du her i Fossbakken med umiddelbar tilgang til naturen. Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Lier. Her kan du legge ut på fotturer til lokale topper som Fosskollen, eller nyte preparerte skiløyper om vinteren.

### Service tilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Rema 1000 og Kiwi. I Lierbyen sentrum er det bibliotek, frisører, legesenter og apotek. Fra boligen tar det ca. 14 minutter å kjøre til Liertoppen kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Her finner du også byggevarekjeden Bauhaus og en hel rekke andre store bedrifter.

I området er det gode kommunikasjonsforbindelser mot Drammen og Oslo. Nærmeste bussholdeplass er Lierbyen skole som ligger ca. 450 meter fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Drammen, 21 min til Asker og 35 min til Oslo. Fra Lierbyen er det gode bussforbindelser, og med bil tar det under ti minutter til Lier stasjon, som har togforbindelse videre mot Drammen og Oslo. Beliggenheten gir en fin balanse mellom et aktivt friluftsliv og enkel tilgang til byliv og servicefasiliteter.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til både barnehager og skoler. Lier Natur og Landbruks barnehage og Foss barnehage ligger begge innenfor noen få minutters gange. For skolebarna er det en kort vei til Hegg barneskole i Lierbyen og Lierbyen ungdomsskole, med bare få minutters gange. Det er flere videregående skoler i både Lier og Drammen. St. Hallvards videregående skole og Lier videregående skole ligger få km unna. Dagligvarehandelen gjøres unna på Kiwi eller Rema 1000, som er fem minutter unna med bil, mens Liertoppen kjøpesenter dekker alle større shoppingbehov med en kort kjøretur på under ti minutter.

Lier IL har stor idrettsplass med flere baner og anlegg. Her tilbys aktivitetene fotball, håndball, ski (langrenn og skiskyting) og Speedbadminton, i tillegg til barneidrettsgruppe. Det er også fotballbane og fin lekeplass i forbindelse med barneskolen. Til Drammen ridesenter er det ca. 4 km, og hele veien er det gang- og sykkelvei. Det er også nærhet til flotte turområder innover i marka. Legg gjerne turen til Storsteinsfjell eller Eiksetra. Like i nærheten er det turvei langs den gamle jernbanelinja mot Spikkestad.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert

informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Rekkehus

### Areal

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 126 m<sup>2</sup>

TBA: 63 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup> Trapperom/gang, bad/vaskerom, tre soverom, bod

#### 1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Stue

TBA fordelt på etasje

#### Underetasje

7 m<sup>2</sup> Platting1. etasje

17 m<sup>2</sup> Balkong, terrasseplattung

#### 2. etasje

39 m<sup>2</sup> Takt Terrasse

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

**Antall bad**

2

**Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 22.05.2026.

**Bygning (TG2):**

Selveier-leilighet over 3 plan i rekkehus, oppført i 2020. Bygningen har betonggrunnmur og drenering fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning, og stående kledning på sportsbod. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulv mot grunn er av betong. Vegger i rom under terreng har plater. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

**Tak:**

Boligen har flatt tak i sperrekonstruksjon, bygget opp som et kompakttak med isolasjon og uten loft. Taktekkingen er av papp/folie. Renner og nedløp er skjult i konstruksjonen.

**Pipe/lldsted:**

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

**Vinduer:**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019. Det er montert el-screens på vinduer på vestveggen.

**Dører (TG2):**

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass. Innvendig har boligen malte glatte dører. Ytterdør til bod er malt.

**Trapper/adkomst:**

Boligen har en innvendig malt tretrapp.

**Balkong/terrasse:**

Underetasje: Plattung i trekonstruksjon på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. 1. etasje: Balkong på ca. 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere. Rekkverket er tett med liggende panel og stål håndløper med høyde på ca. 103 cm. Det er montert en elektrisk styrt markise. Ved inngangen er det en terrasseplattung på 10 m<sup>2</sup>. 2. etasje: Takt Terrasse på ca. 39 m<sup>2</sup> i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere. Rekkverket er tett med liggende panel og stål håndløper med høyde på ca. 102 cm. Det er en pergola i trekonstruksjon og en elektrisk styrt markise.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap. Avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert vannstoppsystem.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med elektrisk gulvvarme på begge bad og i entré, samt elektriske panelovner i boligrom. Det er installert komfyrvakt på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:

Skjult el-anlegg med automatsikringer. Gulvvarme på begge bad/våtrom og entre. Elektriske panelovner i boligrom. El tilsynet AS kontrollerte det elektriske anlegget 13.10.2021. Godkjent med ingen feil eller mangler avdekket.

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

- Ja.

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

- Ja.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja.

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

- Nei.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Boddør | Døren er vanskelig å åpne/lukke. Døren må justeres.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

- Overflater | Det er registrert knirk i laminatgulv. For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og redusere bokomforten.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, tidsmessighet eller tekniske

løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Det medfølger plass i carport, som er organisert som tilleggsdel til seksjonen.

Det er montert lader.

Sameiet disponerer også tre gjesteparkeringsplasser, tilrettelagt for HC-parkering, med en maksimal brukstid på tre døgn.

### **Standard**

1. etasje

Entré:

I forbindelse med det overbygde inngangspartiet er det terrasseplattning på 10 m<sup>2</sup>. Herfra er det tilgang til utvendig bod. Innenfor inngangsdøren er det en flislagt entré med romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter. Gulvvarmen i entréen gjør at man møter et tørt og varmt gulv fra første steg inn.

Stue:

Stuen åpner seg mot vest med store vindusflater som slipper inn lyset og rammer inn utsikten over dalen og åsene. Vedovnen i isolert stålpipeline står plassert mellom kjøkkenet og stuesonen og sørger for ekstra varme og kos de kjøligere dagene. Det er plass til både sofagruppe og spisebord. El-screens på vestveggenes vinduer regulerer lyset. Fra stuen er det utgang til balkongen med markise.

Balkong:

Balkongen på 7 m<sup>2</sup> har utgang fra stuen via balkongdør i tre med 3-lags glass. Rekkverket er tett med liggende panel og stålhåndløper. En elektrisk styrt markise gir fleksibel skjerming. Her kan man sitte skjermet og i le.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har innredning med slette fronter og benkeplater av laminat. Integrerte hvitevarer består av kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikro og stekeovn. Fliser pryder og beskytter bakveggene. Kjøkkenet har moderne og tiltalende uttrykk og byr på rikelig med oppbevarings- og arbeidsplass. Kjøkkenventilator med avtrekk ut håndterer dampavtrekket. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert.

Bad:

Badet i 1. etasje er delikat flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Det er montert downlights i himlingen.

2. etasje

Loftstue:

Trappen leder opp til loftstuen i 2. etasje. Rommet har vinduer mot takterrassen og balkongdør med direkte utgang, her er det stor elektrisk markise. Rommet byr på flere bruksmuligheter og fungerer godt som oppholdsrom, hjemmekontor eller gjesterom.

#### Takterrasse:

Takterrassen er på hele 39 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere, tett rekkverk med liggende panel og stålhåndløper. En pergola i trekonstruksjon og elektrisk styrt markise gir mulighet for skjerming. Utsikten over dalen, åsene og vannet er vid, åpen og uforstyrret.

#### Underetasje:

Trappen fra 1. etasje leder ned til underetasjens gang. Herfra er det adgang til alle tre soverom, bad/vaskerom og bod. En skyvedørsgarderobe med speilfront langs gangveggen gir god oppbevaringsplass. Det er to boder i denne etasjen. Etasjen har laminatgulv.

#### Soverom:

De tre soverommene ligger samlet i underetasjen, adskilt fra de sosiale sonene i 1. etasje. To av rommene er mindre og passer til enkeltsengs bruk eller som barnerom, mens det tredje er større med plass til dobbeltseng og nattbord. Ett av soverommene har utgang til plattingen på 7 m<sup>2</sup> i underetasjen.

#### Platting:

Fra ett av soverommene er det utgang til en platting på 7 m<sup>2</sup> i trekonstruksjon. Plattingen er vendt mot sydvest og gir videre tilgang til hagen.

#### Bad/vaskerom:

Badet i underetasjen er romslig og har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjhjørne. I tillegg er det opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel under praktisk brettebenk. Veggene er flislagte, taket er malt med downlights, og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

#### Overflater (TG2):

Gulv: Laminat i stue, soverom og gang. Fliser på begge bad og i entré.

Vegger: Malte plater. Fliser på begge bad.

Himling: Malte plater.

#### Lagring:

Sportsbod på 5 m<sup>2</sup> i forbindelse med inngangspartiet, samt innvendig bod i underetasjen og i 1. etasje.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

#### Innhold

Rekkehuset går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje: Entré, stue/kjøkken og bad

2. etasje: Loftstue

U.etasje: Tre soverom, bad/vaskerom og bod

Boligen har flere uteplasser: Platting på 7 m<sup>2</sup> i underetasjen, balkong på 7 m<sup>2</sup> og terrasseplatting på 10 m<sup>2</sup> i 1. etasje, samt takterrasse på 39 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Boligen disponerer en sportsbod på 5 m<sup>2</sup> i 1. etasje. Eiendommen har parkering i carport og på egen gårdsplass.

### **Byggeår**

2020

### **Moderniseringer og påkostninger**

Ingen moderniseringer er dokumentert siden byggeår.

## **Tomteforhold**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomteareal**

Tomtestørrelse 7839.7 m<sup>2</sup>

### **Beskrivelse av tomten**

Fellesområdene er pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen, prydbusker og en lekeplass.

Sameiet er også tilknyttet realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6. Realsameiet eier, forvalter og drifter større fellesområder som veier, gjesteparkering og annen felles infrastruktur for boligene i området.

## **Økonomi**

### **Pris**

Prisantydning Kr 6 490 000,-

Omkostninger Kr 163 340,-

Totalpris inkl. omk. Kr 6 653 340,-

### **Kjøpsomkostninger**

Kr 162 250 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysning av skjøte

Kr 545 Tinglysning av pantedokument (per stk)

Kr 163 340 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 175 840 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### **Andel felleskostnader**

Kr 2 292,- per måned.

### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV og internett (Telia grunnpakke), carport, samt dekning av sameiets driftskostnader.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 1 756,56

Kabel TV og Internett: kr 435

Carport: kr 100

Styret opplyser at det er planlagt en økning i felleskostnadene i 2026.

Det er viktig å merke seg at felleskostnadene er et åkonto-beløp for å dekke sameiets kostnader, og styret kan vedta endringer ved behov.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld:**

Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på sameiet.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **Andel Fellesformue**

Kr 21 247 datert 31.12.2025.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter: Kr 8 382 pr 2025

Dette inkluderer vann og avløp. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 3 666,85

- Avløp: kr 4 714,95

Totalt: kr 8 381,80

Årsprognose for 2026 er kr 3 839,85. Prognosen gjelder kun faste avgifter og inkluderer ikke forbruk.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 14.12.2025 viste forbruk på 61 m<sup>3</sup>. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m<sup>3</sup>.

#### **Eiendomsskatt**

Kommunen har ikke innført kommunal eiendomsskatt.

#### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 1 450 312 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 801 246 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig

utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### **Velforening**

Eiendommen er tilknyttet realsameiet Lier Hageby Fellesarealer. Medlemskapet er pliktig og følger eiendommen. Realsameiet har som formål å eie, forvalte, vedlikeholde og drifte fellesarealene for boligene innenfor reguleringsplanen for Lier Hageby. Dette inkluderer blant annet brøyting, strøing, strøm på fellesarealer, felles infrastruktur som fiber, vann/avløp, overvannssystemer, elektrisitet og gjesteparkering. Sameiet Soltoppen, som denne eiendommen er en del av, er sameier i realsameiet med en eierandel på 1/6.

### **Polisenummer**

27588960

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

## **Eiendommen**

### **Eierform**

Eierseksjon

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg bolig datert 28.09.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.08.2018, som stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til Bebyggelse - konsentrert (småhusbebyggelse) innenfor felt BKS1, i detaljregulering for Lier hageby (plan-ID 504-902-13-03-02), vedtatt 20.06.2017.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2019-2028. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende detaljregulering har forrang foran kommuneplanen.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til detaljreguleringen:

- Hensynssone H220: Støysone, gul sone
- Hensynssone H140: Frisiktsone

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no). Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

### **Heftelser**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2009/171880-1/200 10.03.2009 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 134

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Eier av gnr. 95 bnr. 134 har veirett over gnr. 95 bnr. 131. Erklæringen kan kun avlyses med skriftlig samtykke fra eier av gnr. 95 bnr. 134 og Lier kommune i fellesskap.

2009/171888-1/200 10.03.2009 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 134

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Eier av gnr. 95 bnr. 134 har rett til å være tilkoblet privat vannledning på gnr. 95 bnr. 131.

Rettighetshaver har fullt ansvar for vedlikehold og utskifting av stikkledning fra påkoblingspunktet, og betaler en andel av kostnadene for bruk av kommunalt vann og avløp basert på årlig avlesning av vannmåler.

2010/227541-1/200 26.03.2010 LEIEAVTALE

Leie fra dato : 15.07.2009

Leietid : 0 år

Leibeløp : NOK 10 000 pr. år

Rettighetshaver: LIER FJERNVARME KS

ORG.NR: 983 158 366

Rett til å legge, etablere og ha liggende fjernvarmeledning og kundesentral i bygning, samt fjernvarmeledning i lukket grøft

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Avtalen gir rett til å legge og ha liggende fjernvarmeledning og kundesentral i bygning og grøft over eiendommen. Rettighetshaver har adkomst for inspeksjon og vedlikehold. Eier kan ikke bygge over rørene eller utføre arbeider som kan skade anlegget uten avtale. Avtalen omfatter også leie av grunn for en flyttbar varmesentral på ca. 50 m2 med tilhørende kjøreareal.

Leibeløpet er kr 10.000,- årlig. Bygningen kan stå så lenge det leveres varme, men leietaker plikter å flytte den ved behov for egen regning.

2010/672378-1/200 07.09.2010 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Eiendommen har veirett over gnr. 95 bnr. 131. Rettighetshaver bærer en forholdsmessig andel av vedlikeholds- og brøyteutgifter.

2010/672378-2/200 07.09.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Eiendommen har rett til å legge vann-, avløps-, drensledninger og elektriske kabler over gnr. 95 bnr. 131. Traseen skal forhåndsgodkjennes av eieren av den tjenende eiendom.

2015/584459-3/200 29.06.2015 ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidige plikter og rettigheter vedrørende endring av infrastruktur, vannledning, avløpsledning etc.

Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 95 bnr. 131, 138, 139 og 140 i felleskap

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Erklæringen regulerer rettigheter og plikter knyttet til all generell infrastruktur (vei, vann, avløp, strøm etc.) på eiendommene gnr. 95 bnr. 131, 138, 139 og 140. Infrastruktur som er operativ for eksisterende bygninger kan ikke fjernes uten omlegging/erstatning. Kostnaden for endring bæres av den som ønsker tiltaket. Rettighetshavere kan ikke motsette seg endringer, men har krav på tilsvarende løsning. Plan- og bygningsloven går foran erklæringen ved motstrid.

2015/853712-2/200 17.09.2015 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Rettighetshaver: VESTRE VIKEN HF

ORG.NR: 894 166 762

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3312 GNR: 95 BNR: 144

Erklæringen gir Vestre Viken HF varige rettigheter til å ha sin private hovedvannledning liggende over gnr. 95 bnr. 131, 138, 139 og 140, inkludert rett til drift, vedlikehold, reparasjon og omlegging. Rettighetene kan overdras. Senere eiere av de berørte eiendommene kan flytte ledningen for egen regning etter samtykke fra anleggseier.

2020/3039263-1/200 17.09.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: LIER KOMMUNE

ORG.NR: 857 566 122

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvannsledning

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Lier kommune har tillatelse til å ha liggende spillvanns-, vann- og overvannsledning på eiendommen. Kommunen har fri adkomst for rehabilitering, ombygging, ettersyn og vedlikehold. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak nær anlegget som hindrer dette. Skade påført eiendommen under arbeid skal erstattes, men kommunen er ikke ansvarlig for skader på en spesifikk støttemur på gnr. 95 bnr. 144.

2020/3039263-2/200 17.09.2020 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om skade påført eiendommen ved ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: LIER KOMMUNE

ORG.NR: 857 566 122

Lier kommune har tillatelse til å ha liggende spillvanns-, vann- og overvannsledning på eiendommen. Kommunen har fri adkomst for rehabilitering, ombygging, ettersyn og vedlikehold. Grunneier kan ikke bygge eller foreta tiltak nær anlegget som hindrer dette. Skade påført

eiendommen under arbeid skal erstattes, men kommunen er ikke ansvarlig for skader på en spesifikk støttemur på gnr. 95 bnr. 144.

2020/2963467-1/200 03.09.2020 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 110/4362

Eiendommen gnr. 95 bnr. 144 er seksjonert i 50 seksjoner. Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til bruk av fellesarealer. Kjøper blir en del av et eierseksjonssameie med de rettigheter og plikter som følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Legalpant**

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er leverandør av TV og internett. En kollektiv avtale for Kabel-TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene med kr 435,00.

## **Sameiet**

### **Sameie**

Boligsameiet Soltoppen

### **Om sameiet**

Boligsameiet Soltoppen består av 38 boligseksjoner fordelt på rekkehus og tomannsboliger.

Sameiet er også sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6.

Fra ordinært årsmøte avholdt 6. mai 2025:

- Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 80 000.
- Det ble vedtatt at styret ikke går videre med planer om å etablere nye parkeringsplasser mellom trafo og carport.
- En sak om endring av vedtekter knyttet til parkering ble utsatt til neste ordinære årsmøte.

Styret har i 2024 jobbet med saker angående skogen ovenfor Soltoppen mot Buskerud

Fylkeskommune. Det ble også avholdt et ekstraordinært årsmøte 31. januar 2024 hvor utfordringer rundt parkering ble diskutert.

Sameiet har en lekeplass som styret er ansvarlig for. For fortløpende informasjon benytter styret en egen Facebook-gruppe.

Det er en begrensning på at en kjøper maksimalt kan eie to seksjoner i sameiet.

#### **Organisasjonsnummer**

925705454

#### **Eierbrøk**

110/4362

#### **Forretningsfører**

Enqvist Boligforvaltning AS

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i sameiet. Seksjonseiere oppfordres til ansvarlig dyrehold for å forhindre sjenanse og ulempe for andre. Styret anmoder katte-eiere om å kastre og sterilisere, samt merke kattene med microchip. Sameiet krever at hunder holdes i bånd og at ekskrementer fjernes. Klager vedrørende dyrehold behandles i styret.

#### **Beboernes forpliktelser**

Styret oppfordrer seksjonseiere til å delta på dugnad 1-2 ganger i året. Hver seksjonseier er ansvarlig for snørydding på egen tomt og parkeringsplass, mens sameiet er ansvarlig for fellesarealer som felles parkering og innkjøringsvei.

#### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Disse kan oversendes til interessenter.

Nedenfor følger noen nøkkeltall:

- Årsresultat for 2024: underskudd på kr 37 607
- Egenkapital per 31.12.2024: kr 782 946
- Disponible midler per 31.12.2024: kr 757 989
- Budsjettetert resultat for 2025: overskudd på kr 28 470

På årsmøtet i mai 2025 ble det tatt til orientering at budsjettet for 2025 forutsatte en 4 % økning i felleskostnadene fra 1. juni 2025.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har elektriske panelovner i boligrom, samt elektrisk gulvvarme (varmekabler) på begge bad/våtrom og i entré. Det er en vedovn.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026. Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet. Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 15 000 - 20 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

### Energikarakter

C.

### Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## Utleie

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensingene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. All utleie skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no) med kontaktinformasjon på leietakere.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24. 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. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger.

## Takst og tilstand

### Bygningssakkyndig

[kenneth@takst-eiendomsverdi.no](mailto:kenneth@takst-eiendomsverdi.no)

[kenneth@takst-eiendomsverdi.no](mailto:kenneth@takst-eiendomsverdi.no)

916 32 983

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 06.05.2026

### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov,

forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Følgende medfølger i tillegg: Carport med plass til 2 biler.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Eier**

**Eier**

Ellen Mari Nedberg

## **Vilkår og bestemmelser**

### **Budgivning**

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### Forbruker - avtalevilkår

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

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.

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

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

#### Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som

følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## **Diverse**

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## **Visning**

### **Visningsinformasjon**

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

## **Meglernes vederlag og utlegg**

### **Meglernes vederlag (betales av selger)**

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %  
Kommunale opplysninger fra kr 4 500  
Forretningsfører fra kr 5 138  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 17 900  
Markedspakke kr 22 900  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 200  
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelsklæring - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf EFKT
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse

med oppdraget.

## Finansiering

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Vibeke Børven  
avdelingsleder/eiendomsmegler  
vibeke.borven@em1ostlandet.no  
Tlf: 970 11 600

Silje Irene Brendefur  
eiendomsmegler  
silje.brendefur@em1ostlandet.no  
Tlf: 454 87 388

### Ansvarlig megler

Vibeke Børven  
avdelingsleder/eiendomsmegler  
vibeke.borven@em1ostlandet.no  
Tlf: 970 11 600

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

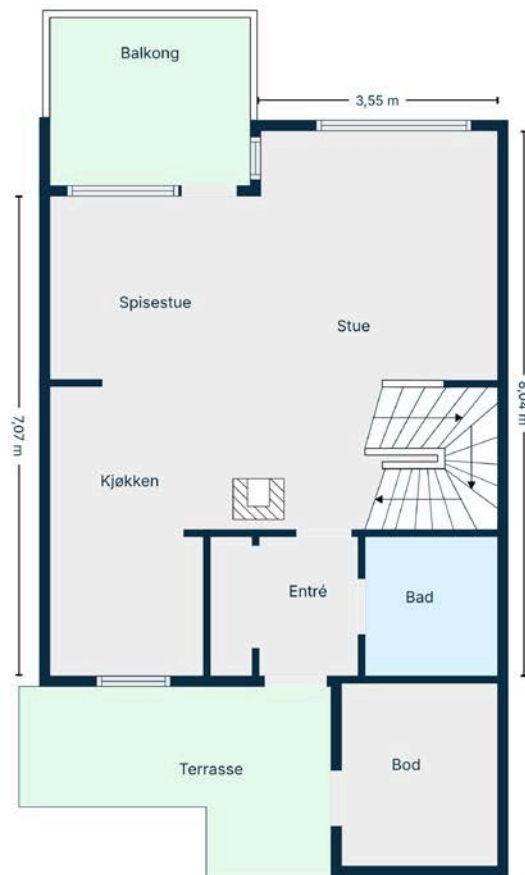
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







# Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbart Og Ment Som En Illustrasjon Mindre Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*









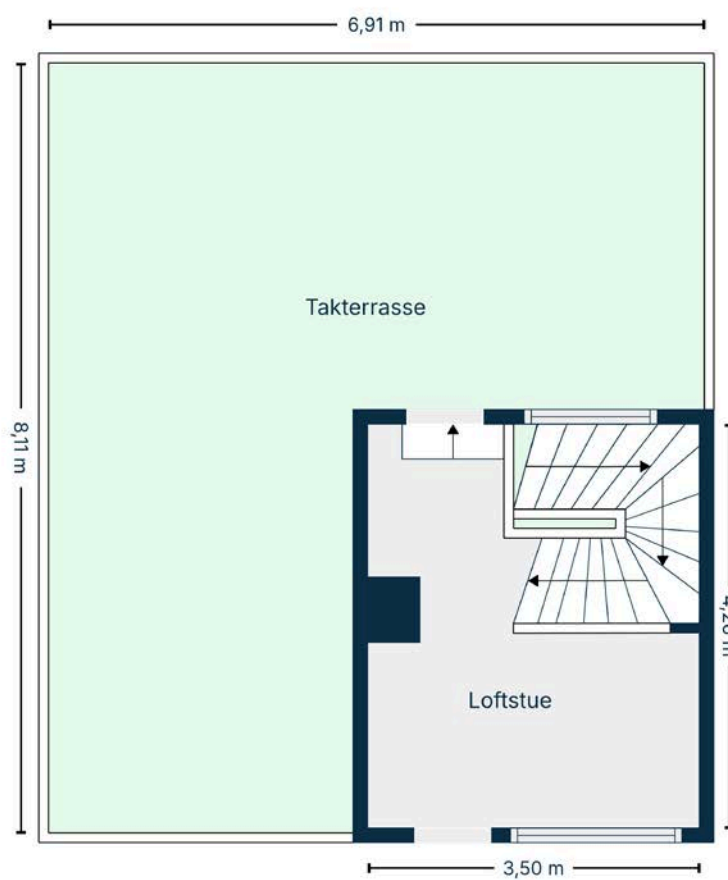








# Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbar Og Ment Som En Illustrasjon Mindre Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*











# Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbart Og Ment Som En Illustrasjon Mindre Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*













# Plantegning



Plantegningen Er Ikke Målbart Og Ment Som En Illustrasjon Mindre Avvik Kan Forekomme. Megler/selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 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.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. bade-destamp, 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.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# FOSSBAKKEN 39

Nabolaget Lier/Foss - vurdert av 32 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Lierbyen skole	7 min
Linje 61, 66, 79	0.6 km
Lier stasjon	8 min
Linje L1, R13	4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

## SKOLER

<b>Hegg skole (1-7 kl.)</b>	8 min
531 elever, 30 klasser	3 km
<b>Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.)</b>	8 min
45 elever, 4 klasser	4.8 km
<b>Egge skole (1-7 kl.)</b>	8 min
81 elever, 6 klasser	5.7 km
<b>Lierbyen skole (8-10 kl.)</b>	9 min
259 elever, 21 klasser	0.8 km
<b>St. Hallvard videregående skole</b>	11 min
750 elever, 26 klasser	6.7 km
<b>Lier videregående skole</b>	12 min
550 elever	7.1 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fosshagen - Lier kommune	7 min
Ringeriksveien 175 - Lier kommune	14 min



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

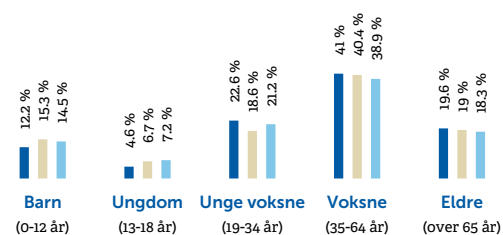
Veldig bra 75/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lier/Foss	1 209	617
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Lier Natur og Landbruks barnehage (1-5 ...)</b>	8 min
57 barn	0.7 km
<b>Foss barnehage (1-5 år)</b>	8 min
84 barn	0.7 km
<b>Bakkeli barnehage (1-5 år)</b>	6 min
49 barn	2.5 km



## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Lierbyen</b>	5 min
Post i butikk, PostNord	2.4 km
<b>Kiwi Lierbyen</b>	6 min



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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  **1. Egen bil**
-  **2. Buss**

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 91/100

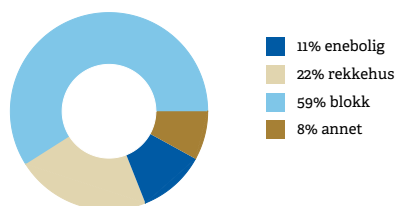
 **GATEPARKERING**  
Lett 90/100

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 86/100

## SPORT





-  **Lierbyen skole** **10 min**   
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  **Eikenga nærmiljøanlegg** **7 min**   
Ballspill 2.9 km
-  **Fresh Fitness Lier** **6 min** 
-  **Actic Liertoppen** **9 min** 

## BOLIGMASSE

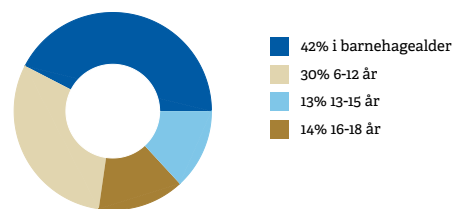


” «Det er bare helt strålende her, bare helt lekkert.»  
Sitat fra en lokalkjent

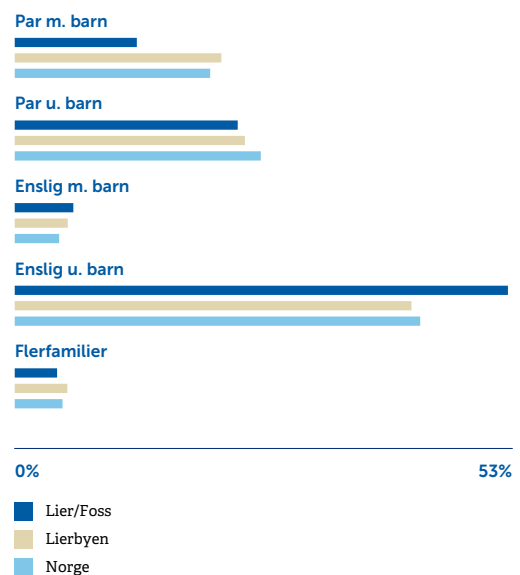
## VARER/TJENESTER

-  **Liertoppen Kjøpesenter** **9 min** 
-  **Apotek 1 Lier** **5 min** 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

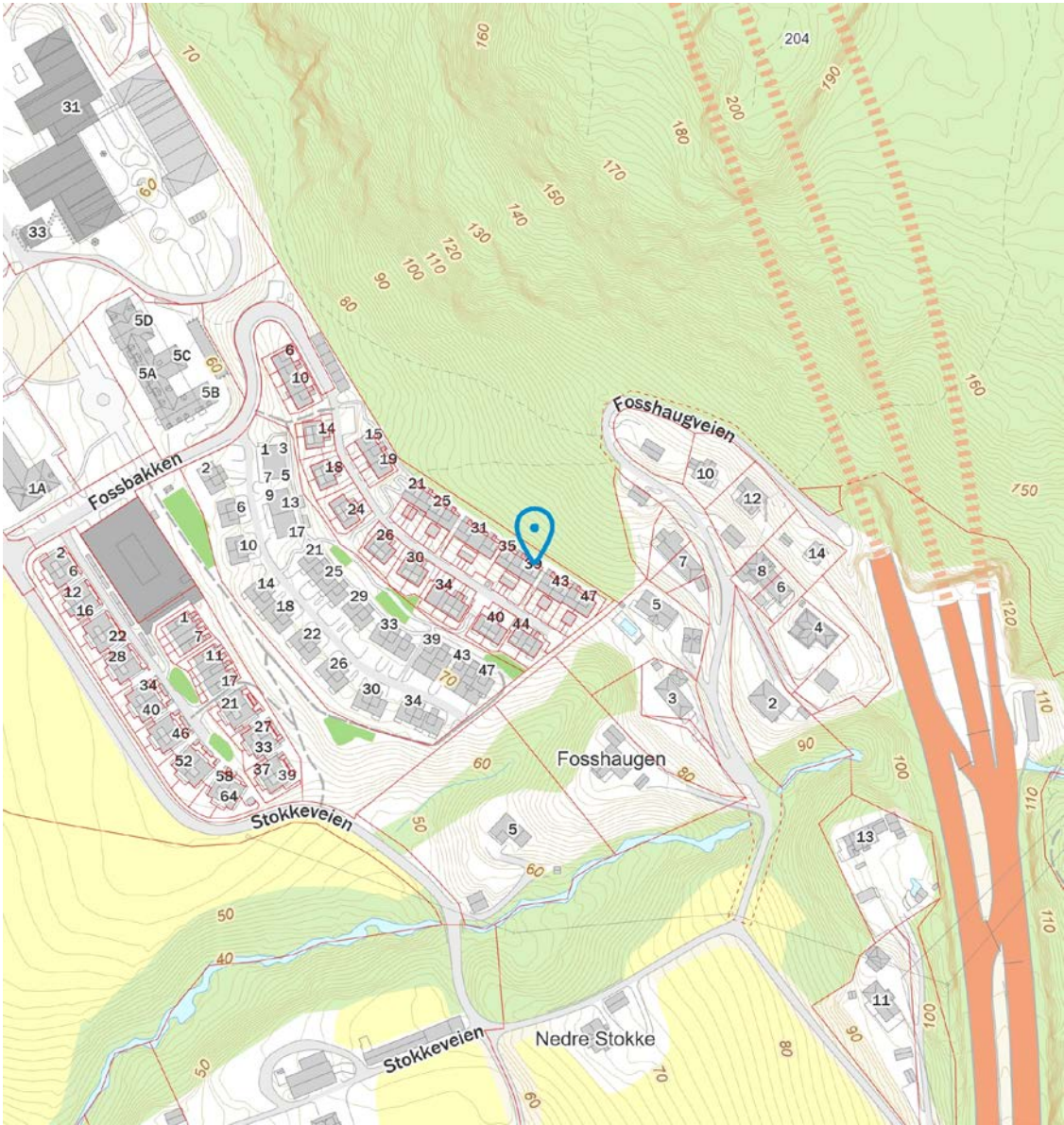
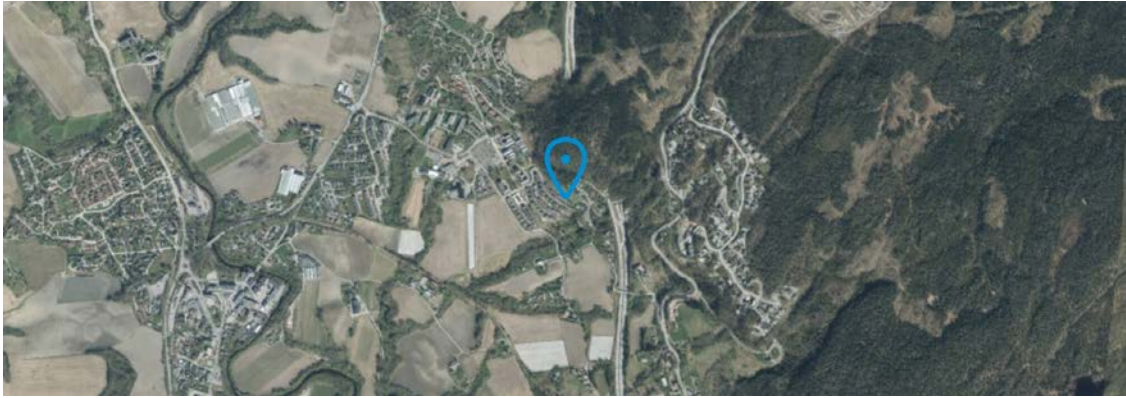


## SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fossbakken 39 , 3403 LIER

 LIER kommune

 # gnr. 95, bnr. 144, snr. 13

## Markedsverdi

### 6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 21219-1372

Eiendomsverdi ref nr: MB6238

Autorisert foretak: Takst&Eiendomsverdi AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Kenneth Madsen

Kenneth Madsen

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@takst-eiendomsverdi.no

916 32 983



## 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 byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Selveier-leilighet over 3 plan i rekkehus fra 2020.  
Normal slitasjegrad - jfr. Rapportsammendrag angående tilstand.  
Leiligheten fremstår i normalt god stand, vanlig bruksslitasje må påregnes på innredninger, overflater og utstyr.

### Rekkehus - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp/folie. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Renner og nedløp er skjult i konstruksjonen.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående kledning på sportsbod.  
Boligen har flatt tak i sperrekonstruksjon. Yttertak er bygget opp som kompakttak med isolasjon. Ingen loft.  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert el-screens på vinduer på vestveggen.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Underetasje. Platting i trekonstruksjon på ca 7 m<sup>2</sup>, med utgang fra soverom.

1 etasje. Balkong på ca 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere. Tett rekkverk med liggende panel og stål håndløper med høyde på ca 103 cm. Det er montert markise som er el. styrt.  
Terrasseplatting ved inngang med areal 10 m<sup>2</sup>.

2. etasje. Takterrasse på ca 39 m<sup>2</sup> i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere. Tett rekkverk med liggende panel og stål håndløper med høyde på ca. 102 cm.  
Pergola i trekonstruksjon. Det er montert markise, el styrt.  
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet/borettslaget. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innwendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.  
Boligen har isolert stålppe og vedovn.  
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innwendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertklæringer. Kontrollertklæringer er gitt i forbindelse med utarbeidelse av ferdigattest.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Montert downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertklæringer. Kontrollertklæringer er gitt i forbindelse med utarbeidelse av ferdigattest.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Montert downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Integrerte hvitevarer bestående av kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn.  
Montert vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Skjult el anlegg med automatsikringer. Gulvvarme på begge bad/våtrom og entre. Elektriske panelovner i boligrom.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.  
Dreneringen er fra 2020.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Boligen ligger i skrånet terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 500 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

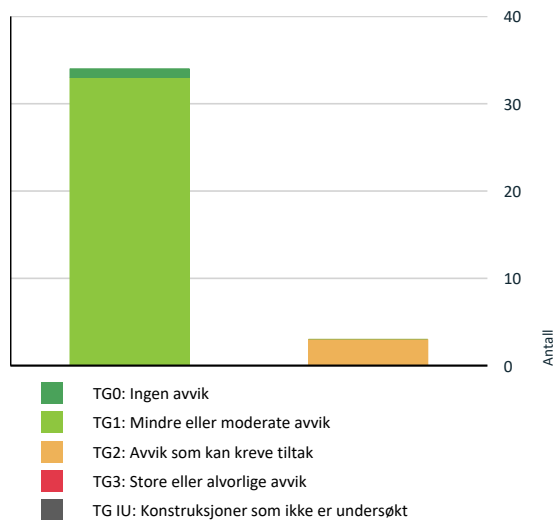
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

## Sammen drag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Boddør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til NS 3600 stilles det krav om at bygningsdeler eller rom som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3), skal kostnadsestimeres av takstmann eller bygningssakkyndig. For bygningsdeler eller rom med tilstandsgrad 2 (TG 2) er det valgfritt å estimere kostnader, og i denne rapporten er det valgt å ikke estimere pris for utbedring av TG 2-avvik.

Enkelte rom eller deler av rom i boligen er begrenset eller ikke kontrollert på grunn av manglende tilkomst eller lagret utstyr. Rapporten er basert på opplysninger fra eier samt forhold registrert ved befaring.

Befaringen er gjennomført med de begrensningene som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Oppgitte årstall i rapporten er basert på informasjon som fremkom ved befaring og dokumentasjon. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

### Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av alle overflater og konstruksjoner.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av papp/folie. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Av sikkerhetsmessige (HMS) hensyn er taket bare besiktiget fra bakkenivå og takterrasse. Sikring av stige i henhold til gjeldene krav på befaringstidspunktet var ikke tilstede og takstingeniøren har derfor ikke besiktiget taket på annen måte enn fra bakkeplan.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp er skjult i konstruksjonen. Viktig at alle sluk/nedløp renses jevnlig.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, stående kledning på sportsbod.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Boligen har flatt tak i sperrekonstruksjon. Yttertak er bygget opp som kompakttak med isolasjon. Ingen loft.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen sameiets ansvar og ikke hver enkelt hjemmelshaver.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert el-screens på vinduer på vestveggen.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

### Boddør

#### Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør til bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er vanskelig å åpne/lukke

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Underetasje. Platting i trekonstruksjon på ca 7 m<sup>2</sup>, med utgang fra soverom.

1. etasje. Balkong på ca 7 m<sup>2</sup> med utgang fra stue, i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere. Tett rekkverk med liggende panel og stål håndløper med høyde på ca 103 cm. Det er montert markise som er el-styrt.

Terrasseplatting ved inngang med areal 10 m<sup>2</sup>.

2. etasje. Takterrasse på ca 39 m<sup>2</sup> i trekonstruksjon med terrassebord på tilfarere. Tett rekkverk med liggende panel og stål håndløper med høyde på ca. 102 cm.

Pergola i trekonstruksjon.

Normal overflateslitasje på terrassebord må påregnes.

### Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler i sameiet/borettslaget. Det er videre ikke kjent om det settes av midler til fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av felles bygningsdeler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i laminatgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og redusere bokomforten.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

Det er foretatt kontrollmåling av planavvik/høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1. etasje, gang og soverom i underetasje og loftstue. Det er registrert målbare skjevheter som ligger godt under grenseverdier i NS 3600, så tiltak anses ikke som nødvendig.

Det er i loftstue målt høydeforskjell på ca 8 mm gjennom hele rommet. Det er i stue/kjøkken målt høydeforskjell på ca 5 mm gjennom hele rommet. Det er i soverom og gang målt høydeforskjell på ca. 2mm gjennom hele rommene.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

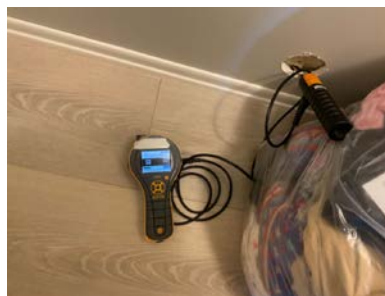
Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

### TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.



### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer. Kontrollklæringer er gitt i forbindelse med utarbeidelse av ferdigattest.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Montert downlights.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Det ble foretatt måling med pigger i svill med Protimeter MMS2 og det ga ingen utslag på fukt.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer. Kontrollerkjøringer er gitt i forbindelse med utarbeidelse av ferdigattest.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Montert downlights.

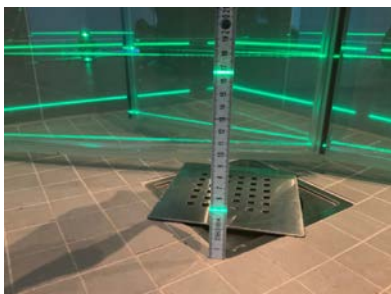
## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 37 mm.

# Tilstandsrapport

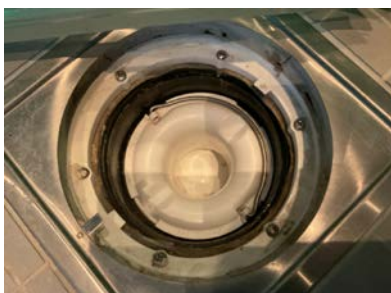


## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Det ble foretatt måling med pigger i svill med Protimeter MMS2 og det ga ingen utslag på fukt.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn. Montert vannstoppssystem og komfyrvakt.

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

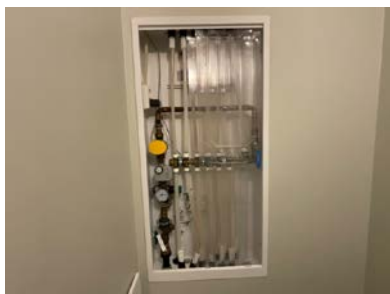
## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det anbefales årlig filterbytte og service/rens av anlegget hvert 6 år.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Skjult el anlegg med automatsikringer. Gulvvarme på begge bad/våtrom og entre. Elektriske panelovner i boligrom.

El tilsynet AS kontrollerte det elektriske anlegget 13.10.2021. Godkjent med ingen feil eller mangler avdekket.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarerklæring?

**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2020.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Boligen ligger i skrånet terreng.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m<sup>2</sup>/121 m<sup>2</sup>

*Rekkehus:* Trapperom, Bad/vaskerom, 3 Soverom, 2 Bod, Entré, Stue/kjøkken, Bad, Stue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 6 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

Markedsverdi		6 500 000
--------------	--	-----------

Tillegg for andel fellesformue	+	21 247
--------------------------------	---	--------

<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>6 500 000</b>
--------------------------------	--	------------------

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

Fossbakken 39 , 3403 LIER  
Gnr 95 - Bnr 144  
3312 LIER

Takst&Eiendomsverdi AS  
Ekornrudløkka 12  
3050 MJØNDALEN

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fossbakken 47 ,3403 LIER 120 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	12-04-2026	6 690 000	<b>6 690 000</b>		6 690 000	<b>55 750</b>
2 Borgeveien 35 ,3403 LIER 120 m <sup>2</sup> 2024 3 sov		6 490 000	<b>6 490 000</b>		6 490 000	<b>54 083</b>
3 Fossbakken 33 ,3403 LIER 113 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	26-08-2025	6 490 000	<b>6 450 000</b>		6 450 000	<b>53 750</b>
4 Fossbakken 45 ,3403 LIER 121 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	09-03-2026	6 650 000	<b>6 400 000</b>		6 400 000	<b>52 893</b>
5 Borgeveien 27 ,3403 LIER 119 m <sup>2</sup> 2025 3 sov	21-09-2025	6 475 000	<b>6 550 000</b>		6 550 000	<b>52 823</b>
6 Fossbakken 25 ,3403 LIER 120 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	17-02-2026	6 490 000	<b>6 325 000</b>		6 325 000	<b>52 708</b>
7 Borgeveien 37 ,3403 LIER 119 m <sup>2</sup> 2025 3 sov	18-03-2026	6 475 000	<b>6 475 000</b>		6 475 000	<b>52 218</b>
8 Fossbakken 12 ,3403 LIER 115 m <sup>2</sup> 2020 3 sov	13-06-2024	6 500 000	<b>6 250 000</b>		6 250 000	<b>52 083</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	27 492
Kommunale avgifter inkl. vann og avløp.(Beløpet er stipulert)	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 000 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 000 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 500 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 2 500 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

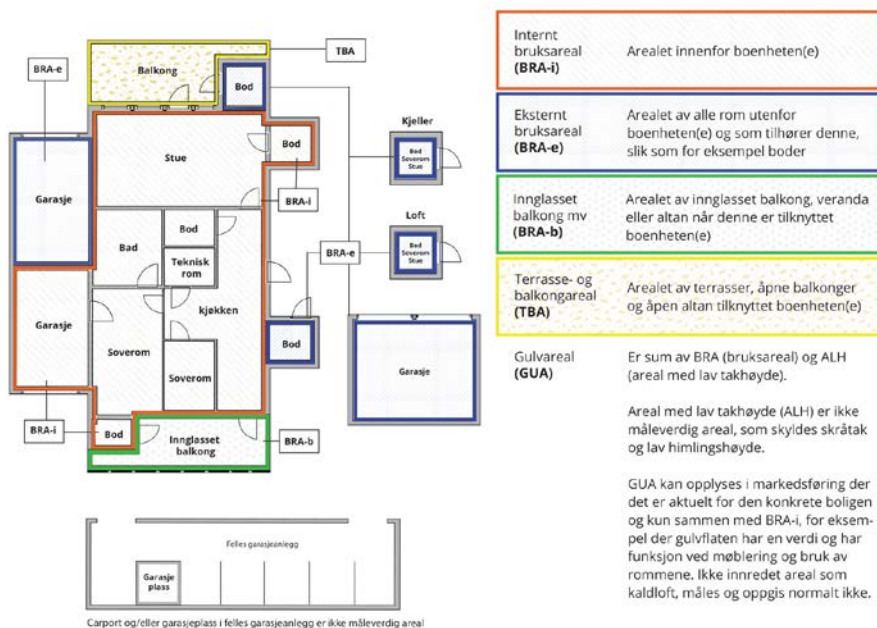
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	54			54	7
1.Etasje	51	5		56	17
2.Etasje	16			16	39
<b>SUM</b>	<b>121</b>	<b>5</b>			<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>126</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom/gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
1.Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad	Bod	
2.Etasje	Stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Kenneth Madsen Ellen Mari Nedberg	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	95	144		13	100.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fossbakken 39

### Hjemmelshaver

Nedberg Ellen Mari

### Boligselskap

Boligsameiet Soltoppen

### Eierandel

110 / 4362

### Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

### Organisasjonsnr

925705454

### Felles formue

Kr. 21 247 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har flott beliggenhet i et hyggelig og barnevennlig område, med umiddelbar nærhet til marka. Her er det gode turmuligheter sommer som vinter. Kort avstand til Lierbyen sentrum . Her finner man en rekke ulike servicetilbud som matbutikker, apotek, frisør, cafe, bibliotek, legesenter m.m.

### Adkomstvei

Offentlig og privat.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Området er regulert til boligformål.

### Om tomten

Opparbeidede fellesområder med asfaltert gårdsplass, plen og prydbusker.

Parkering i carport og egen gårdsplass.

Det er installert elbil lader.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. eiendommen. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, fremvist av eier. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen, enn det som er nevnt i dokumentet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	28.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Nedberg, Ellen Mari

22.05.2026

Signed

bankID

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ellen Mari Nedberg

---

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fossbakken 39

3403 Lier

3312-95/144/0/13

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6026260034 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

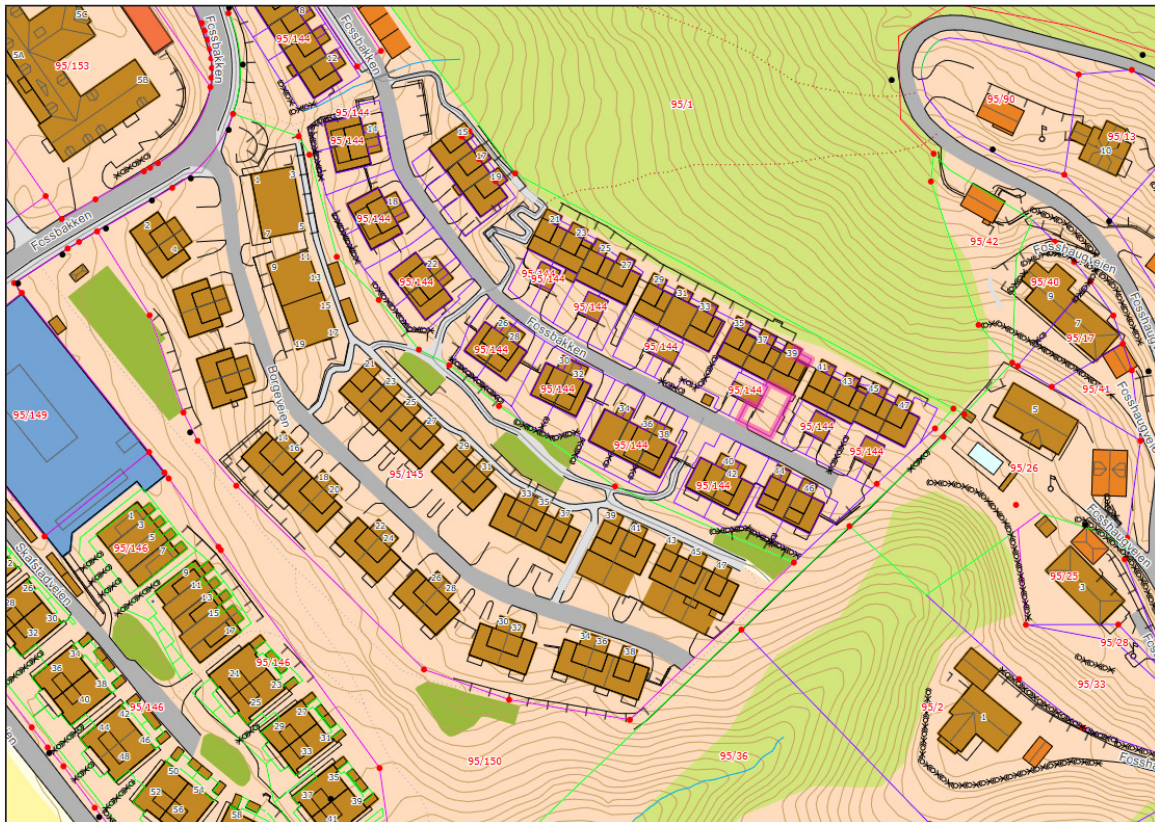
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**LIER KOMMUNE**Postboks 205  
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00  
Telefax : 32 22 01 01  
E-post: postmottak@lier.kommune.no[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>95</b>	Bruksnr.	<b>144</b>	Festnr:		Seksjonsnr:	<b>13</b>
Adresse:	<b>Fossbakken 39, 3403 Lier</b>						

### 0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 23.04.2026

**LIER KOMMUNE**Postboks 205  
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00  
Telefax : 32 22 01 01  
E-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)[www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no)

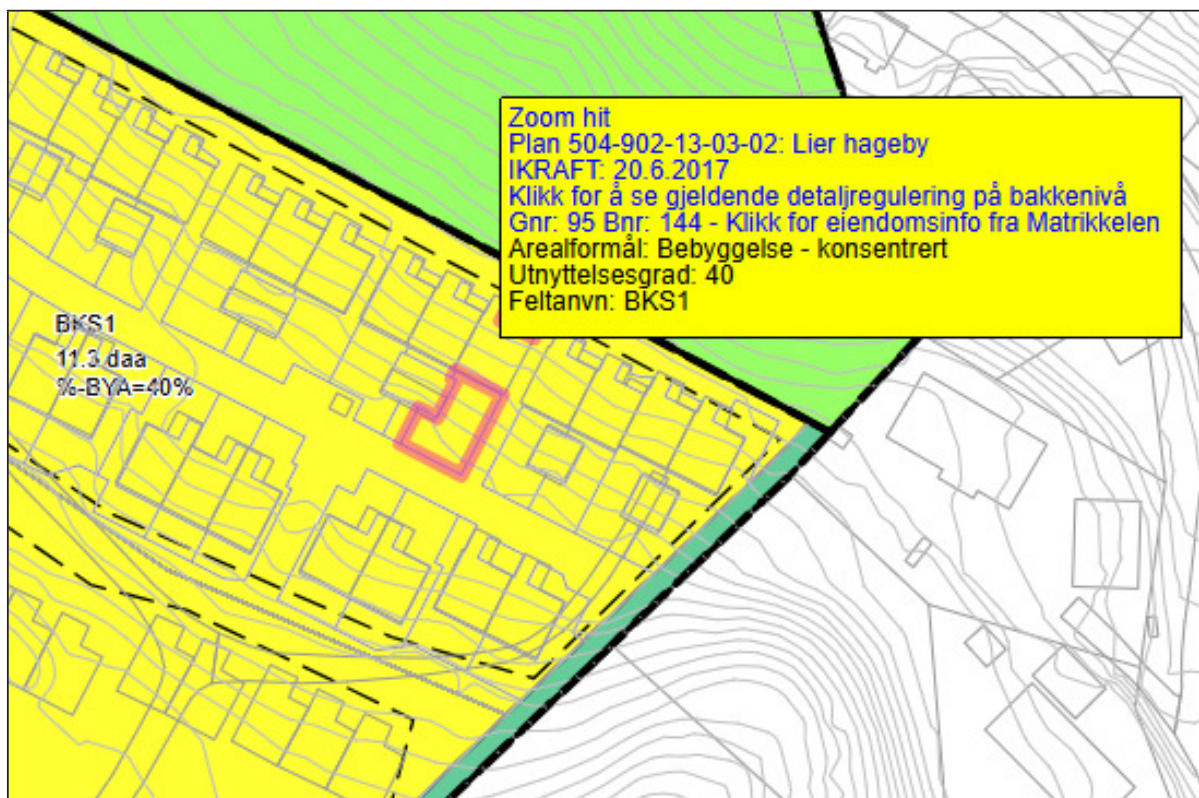
## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	<b>95</b>	Bruksnr.	<b>144</b>	Festenr:		Seksjonsnr:	<b>13</b>
Adresse:	<b>Fossbakken 39, 3403 Lier</b>						

---

**0300 Grunnkart.**

---



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

---

Sist lagret: 23.04.2026

Eiendomsmegler 1 Sørøst-Norge AS  
Postboks 100  
3401 LIER

Att: Lene Kristin Standal Andersen – [lene.andersen@em1ostlandet.no](mailto:lene.andersen@em1ostlandet.no)

Oslo, 20.04.2026

**Deres ref: 6026260034**  
**Vår ref: 578-1-13**  
**Eiendommens navn: Boligsameiet Soltoppen**  
**gnr 95 bnr 144snr 13 i LIER kommune**  
**Adresse: Fossbakken 39, 3403 LIER**  
**Org. nr.: 925705454**  
**Selger: Nedberg, Ellen**

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 27588960

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Kabel TV og Internett	kr 435,00
Felleskostnader	kr 1 756,56
Carport	kr 100,00

**Totalt kr 2 291,56 pr. mnd.**

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 21 247,00  
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no) med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr  
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)  
kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:

Cato Søndena Karbøl  
Mobil: 92893639  
E-post: [styrepost.soltoppen@styremail.no](mailto:styrepost.soltoppen@styremail.no)

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Sameiet er sameier i realsameiet Lier Hageby fellesarealer med en eierandel på 1/6. Det vises til vedtektenes punkt 12.1 for mer informasjon.

OBS! Ved salg av leiligheter som har garasje plass i Realsameiet Lier Hageby Fellesarealer, må det sendes egen eierskiftemelding på garasjeplassen til USBL, [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no).

Det kreves ikke tinglysning ved salg av garasjeplasser som er tilleggsdel til seksjonen. Seksjon 39-50 er parkeringsplasser organisert som næringsseksjoner. Disse krever egen tinglysning. Øvrige parkeringsplasser er tilleggsdeler til boligseksjonen.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg  
Kopi styrets leder

---

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Boligsameiet Soltoppen

Tid: 6.mai, kl.19:00

Sted: Klubbhuset til Stoppen SK, Nøsteveien 70, 3402 Lier

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap for 2024 – Revisjon ettersendes
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: Undersøke parkering mellom Carport og Trafo
5. Sak fra styret: Endring av vedtekter 2/3 flertall
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg

Lier, 28.april  
på vegne av styret i Boligsameiet Soltoppen

### Vedlegg

- Styrets årsrapport s.2
- Årsregnskap for 2024 s.5
- Sak 4 og 5 s.11
- Budsjett 2025 s.13
- Valg s.15

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder Cato Søndena Karbøl

Styremedlem Vidar Brastad

Styremedlem Linn Henneseid

Varamedlem Olav Westvold Svevad

### 2. GENERELT

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ida Ugland Andresen.

Sameiets revisor er BDO AS .

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 38 seksjoner.

Boligsameiet Soltoppen er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 925705454 og ligger i Lier Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

#### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 27588960.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

#### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

#### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

#### **4. EIERSKIFTER**

6 seksjoner har skiftet eier i 2024.

#### **5. STYRETS ARBEID I 2024**

Det fremgår av Boligsameiet Soltoppen sine vedtekter at styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

I løpet av 2024 har styret gjennomført 9 ordinære styremøter hvor det har blitt behandlet 69 saker under styremøtene. Styreleder er utpekt som styremedlem i Lier Hageby Fellesarealer og har deltatt på styremøtene, samt informert styret under styremøtene om det som har skjedd i realsameiet.

I 2024 ble det også avholdt et ekstraordinært årsmøte for Boligsameiet Soltoppen den 31. januar. Under møtet ble utfordring rundt parkering diskutert og 4 saker ble behandlet. Det ordinære årsmøtet for 2024 ble avholdt 15. mai. Under møtet ble Olav Westvold Svevad valgt inn som nytt vara-medlem i styret etter Odd Hilt.

Etter en utfordrende start på styreperioden i 2023 og starten av 2024, har styret jobbet med ulike saker som har kommet inn. Det har blitt gjort mye jobb opp mot Buskerud Fylkeskommune angående skogen ovenfor Soltoppen. Styret har også mottatt en del info underveis i byggeprosessen av Solåsen. Denne infoen har blitt gitt til beboerne så fort som mulig. Styret har som målsetning å ha åpenhet rundt de sakene som har blitt behandlet og har sendt ut epost til alle beboere med relevant fellesinformasjon om de viktigste sakene som har blitt behandlet. Saker som ikke har angått fellesskapet har blitt informert om direkte til den/de det gjelder. I tillegg har styret benyttet facebookgruppen "Boligsameiet Soltoppen" til fortløpende informasjon som ikke direkte har vært knyttet til de enkelte styremøtene.

#### **6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER**

Ingen dette året.

#### **7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**

##### **Årsregnskapet 2024**

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Budsjett 2025**

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader. Merk at sameiets avdrag ikke er med i budsjettet, da disse føres på lånet, som ligger i balansen.

Lier, den 8. april 2025

**Styret i Boligsameiet Soltoppen**

## Resultatregnskap

### Boligsameiet Soltoppen

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		772 764	772 764	772 764
Andre inntekter	2	282 742	254 484	1 965 078
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 055 506</b>	<b>1 027 248</b>	<b>2 737 842</b>
Styrehonorar		80 000	80 000	110 000
Andre personalkostnader	3	11 280	11 280	15 510
Kommunale avgifter		176 700	152 000	150 956
Vedlikehold	4	910	32 000	1 740 747
Kollektiv avtale TV/bredbånd		228 534	210 084	218 044
Driftskostnader	5	394 182	372 838	320 346
Honorarer	6	83 676	73 094	70 310
Forsikring		104 316	95 000	95 595
Andre kostnader	7	14 123	10 000	5 624
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 093 720</b>	<b>1 036 296</b>	<b>2 727 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-38 214</b>	<b>-9 048</b>	<b>10 711</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	607	0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 607</b>	<b>-9 048</b>	<b>10 711</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-37 607	0	10 711
<b>Sum overføringer</b>		<b>-37 607</b>	<b>0</b>	<b>10 711</b>

## Balanse

### Boligsameiet Soltoppen

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbet. kostnader		54 725	278 125
Bankinnskudd mv.	9	774 063	587 087
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>838 787</b>	<b>865 211</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>838 787</b>	<b>865 211</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	782 946	804 334
<b>Sum egenkapital</b>		<b>782 946</b>	<b>804 334</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		18 855	12 078
Leverandørgjeld		800	22 504
Påløpte kostnader		15 132	4 864
Annen kortsiktig gjeld	11	21 055	21 432
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 841</b>	<b>60 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 841</b>	<b>60 878</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>838 787</b>	<b>865 211</b>

OSLO, 28.4.2025/  
Styret for Boligsameiet Soltoppen

Cato Søndena Karbøl  
Styrets leder

Linn Henneseid  
Styremedlem

Vidar Brastad  
Styremedlem

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

#### Prinsippendring:

Det er gjort en prinsippendring når det gjelder bokføring av eierandel i Lier Hageby Fellesareal. Frem til og med 2023 var eierandel/andel egenkapital ført i balansen. Fra og med 2024 vises ikke lenger dette i balansen, men tas inn i en note til regnskapet. Se note 11 og

#### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

#### Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

### Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Garasje	31 200	31 200	31 200
Parkering	13 200	13 200	13 200
Likviditetstilskudd	0	0	1 743 750
Kabel-TV	228 342	210 084	176 928
Andre inntekter	10 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>282 742</b>	<b>254 484</b>	<b>1 965 078</b>

### Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	15 510
<b>Sum</b>	<b>11 280</b>	<b>11 280</b>	<b>15 510</b>

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

#### Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	68 575	0	1 731 250
Vedlikehold utearealer	910	20 000	9 497
Tavler og skilt ute	0	2 000	0
Forsikringsoppgjør	-68 575	0	0
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>910</b>	<b>32 000</b>	<b>1 740 747</b>

#### Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm mIn 07444	98 245	100 000	110 060
Avregning strøm elbil	0	0	-26 747
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 000	0
Andel FK realsameie	318 493	264 838	233 524
Utgiftsført utstyr		5 000	3 198
Dugnad	2 402	1 000	0
Porto	0	0	311
<b>Sum</b>	<b>419 140</b>	<b>372 838</b>	<b>320 346</b>

#### Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 656	7 500	7 725
Forretningsførsel	63 176	63 171	60 163
Ekstra forretningsførsel	7 500	0	0
Andel systemkostnader	800	0	0
Beboerportal	2 544	2 423	2 423
<b>Sum</b>	<b>83 676</b>	<b>73 094</b>	<b>70 310</b>

#### Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	1 900	2 000	1 850
Styreutgifter	2 387	2 000	0
Dugnader, Tilstelninger	1 900	0	404
Bankomkostninger	5 843	6 000	3 366
Diverse kostnader	2 093	0	6
Øreavrunding	0	0	-2
<b>Sum</b>	<b>14 123</b>	<b>10 000</b>	<b>5 624</b>

#### Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	60	0	0
Bankrenter	547	0	0
<b>Sum</b>	<b>607</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*

#### Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44207	774 063	587 087
<b>Sum</b>	<b>774 063</b>	<b>587 087</b>

#### Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	804 334	793 623
Prinsippendring - se note 1	16 220	
Årets resultat	-62 565	10 711
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>757 989</b>	<b>804 334</b>

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den

### Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto strøm elbil	40 800	0
Avregning strøm elbil	5 212	5 212
Eierandel Lier Hageby Fellesarealer	0	16 220
<b>Sum</b>	<b>46 012</b>	<b>21 432</b>

### Note 12 eierandel Lier hageby fellesarealer

Boligsameiet er sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6. Det er i 2024 gjort en prinsippendring slik at eierandelen ikke lenger vises i boligsameiets balanse (se note 1). Lier Hageby Fellesarealer hadde for 2024 et positivt årsresultat på kr 140 732,- og en egenkapital pr.31.12.2024

### Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>804 334</b>
B. Endringer disponible midler:	
Prinsippendring	16 220
Årets resultat	-62 565
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>757 989</b>
Årets endring i disponible midler	-46 345
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 073 263
- Kortsiktig gjeld	315 274
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>757 989</b>

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

## Budsjett Boligsameiet Soltoppen for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
3600 Felleskostnader	803 675	772 764
<b>Felleskostnader</b>	<b>803 675</b>	<b>772 764</b>
3630 Garasje	31 200	31 200
3635 Parkering	13 200	13 200
3763 Kabel-TV	230 000	228 342
3900 Andre inntekter	5 000	10 000
5250 Forsikringer	68 575	0
<b>Andre inntekter</b>	<b>347 975</b>	<b>282 742</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 151 650</b>	<b>1 055 506</b>
5330 Styrehonorar	80 000	80 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>11 280</b>	<b>11 280</b>
6320 Kommunale avgifter	190 000	176 700
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>190 000</b>	<b>176 700</b>
6600 Vedlikehold bygning utv.	0	68 575
6605 Vedlikehold utearealer	15 000	910
6622 Forsikringsoppgjør	0	-68 575
<b>Vedlikehold</b>	<b>15 000</b>	<b>910</b>
7690 Kabel-TV	230 000	228 534
<b>Kollektiv avtale TV/bredbånd</b>	<b>230 000</b>	<b>228 534</b>
6340 Strøm mln 07444	100 000	98 245
6341 Avregning strøm elbil	20 000	0
6385 Andel FK realsameie	265 000	318 493
6540 Utgiftsført utstyr	3 000	0
6791 Dugnad	1 000	2 402
<b>Driftskostnader</b>	<b>389 000</b>	<b>419 140</b>
6700 Revisjon	9 800	9 656
6710 Forretningsførsel	65 400	63 176
6711 Ekstra forretningsførsel	5 000	7 500
6714 Andel systemkostnader	0	800
6715 Beboerportal	3 200	2 544
<b>Honorarer</b>	<b>83 400</b>	<b>83 676</b>
7500 Forsikringspremie	115 000	104 316
<b>Forsikring</b>	<b>115 000</b>	<b>104 316</b>
7700 Styre- og årsmøter	2 000	1 900
7710 Styreutgifter	2 000	2 387
7711 Dugnader, Tilstelninger	500	1 900
7770 Bankomkostninger	5 000	5 843

## Budsjett Boligsameiet Soltoppen for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
7790 Diverse kostnader	0	2 093
<b>Andre kostnader</b>	<b>9 500</b>	<b>14 123</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 123 180</b>	<b>1 118 678</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>28 470</b>	<b>-63 172</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
8050 Renteinntekter kunder	0	60
8051 Bankrenter	0	547
<b>Finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>607</b>
<b>Netto finansresultat</b>	<b>0</b>	<b>607</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>28 470</b>	<b>-62 565</b>

## **Sak 7. Valg 2025**

Innstilling styrevalg

Styrets sammensetning:

- Styreleder Cato Karbøl – på valg – stiller til gjenvalg
- Styremedlem Vidar Brastad – på valg – stiller ikke til gjenvalg
- Styremedlem – Linn Henneseid – på valg – har trukket seg som styremedlem
- Varamedlem – Olav Westvold Svevad – på valg – stiller ikke til gjenvalg

**Kandidater som har meldt seg til valg:**

• Styremedlemmer (i alfabetisk rekkefølge):

- Cato Karbøl
- Dalius Danta
- Mangler en representant

• Vara:

- Mangler en representant

Valgkomiteen mangler 2 representanter til styret. For å sikre kontinuitet i styret ønsker man å velge medlemmer med følgende tidshorisont på vervet:

- Ny styreleder velges for 2 år
- Et styremedlem velges for 1 år
- Et styremedlem velges for 2 år
- Varamedlem velges for 1 år

## 578 PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i  
Boligsameiet Soltoppen  
Tid: 6.mai, kl.19:00, 2025  
Sted: Klubbhuset til Stoppen SK, Nøsteveien 70, 3402 Lier

### Konstituering

- 15 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Cato Karbøl ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Svein Olav Midtstigen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

### Følgende saker ble behandlet

#### 1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

#### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 37 607 og en egenkapital på kr 782 946, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

#### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 80 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

#### 4. Sak – Styret Carport og Trafo

**Forslag til vedtak: Styret går ikke videre med planer for å etablere nye parkeringsplasser mellom Trafo og Carport på Soltoppen**

***Enstemmig vedtatt.***

## 5. Sak – Styret Endring av vedtekter/parkering 2/3 flertall

Seksjonseierne sin parkering av motoriserte kjøretøy skal kun skje på regulerte plasser i henhold til plan for utbygging.

Øvrig parkering må forholde seg til realsameiet sine regler for gjesteparkering.

*Styret utsetter saken til neste ordinære årsmøte når det foreligger mer informasjon, kart og bilder over plassene.*

## 6. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 28 470 og forutsetter 4%? økning i felleskostnader fra 1.juni 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

## 7. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Cato Karbøl	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kirsten Ravnsborg	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Dalius Danta	Valgt for 2 år i 2025

Varamedlem:	Odd Hilt	1 år i 2025
-------------	----------	-------------

Styrets leder ble valgt særskilt.

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til signering. Møtet ble avsluttet kl.19:40.

*Lier 8. mai 2025*

---

**Cato Karbøl**  
møteleder

---

**Svein Olav Midtstigen**  
seksjonseier

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLTOPPEN**

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er SAMEIET SOLTOPPEN, og har gårdsnummer 95 og bruksnummer 144 i Lier kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den . Sameiet har adresser Fossbakken 6-47, 3403 Lier.

Sameiet består av 38 boligseksjoner i rekkehus og tomannsboliger, samt parkerings- og carportanlegg med til sammen 50 parkeringsplasser. 12 av disse er egne næringsseksjoner, seksjon 39-50.

Det er 2 plasser for gjesteparkering, som tilhører sameiet.  
Begge plassene er tilrettelagt for HC-parkering.

Sameiet Soltoppen er også sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6.

### **2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

#### **2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### **2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### **2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### **2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opprettet i medhold av krav i plan-og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Eventuelle eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Gjesteplassene skal ikke benyttes av husstandenes vanlige medlemmer men kun av gjester og maksimalt for 3 døgn av gangen.

#### **2.5. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader til drift av parkering og carport skal dekkes av dem som disponerer parkeringsplassene, med like deler pr. plass. Kostnader som gjelder carporter skal bare dekkes av de som har parkering i carport. Ved konstituering av sameiet er kostnadene til drift og vedlikehold stipulert til kr 100,- pr plass pr måned for parkering i carport, og kr 50,- pr mnd. for øvrige plasser. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid. Kostnad som gjelder gjesteparkeringen er en felleskostnad.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller fjerde ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

#### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### **5. VEDLIKEHOLD**

##### **5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger og sikringsapparat
- i) vinduer og ytterdører
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser / balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke vedlikehold, reparasjon eller utskifting av utvendig kledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

#### **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdspunkt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikehold av carporter er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret og i tråd med arkitekt sin anbefaling ved opprettelse av sameiet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

#### **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

#### **5.6. Fellesregler om forsikringsskader**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringsselskapet kontaktes.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19

gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

#### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### **7. ÅRSMØTET**

#### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

#### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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

#### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

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

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer (inklusive styreleder) og et varamedlem.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

#### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

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

Styret utpeker blant sine medlemmer styremedlem til realsameiet Lier Hageby fellesarealer.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

**9. FORRETNINGSFØRER**

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

### **12.1** Sameiet er sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierbrøk på 1/6.

Sameiet er forpliktet til å betale sin andel av realsameiets felleskostnader etter sameiets forholdsmessige andel av boligsameienes totale BRA.

### **12.2** Vedrørende utomhus beplantning skal følgende gjelde:

- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap.
- Høyde skal uansett ikke overskride 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter.
- Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.
- Trær og busker som plantes i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 4 meter. Dette gjelder ikke trær plantet av utbygger
- Det tillates ikke lagring i private hager. Unntak er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

## **13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

# **Vedtekter**

## **for**

### **Lier Hageby Fellesarealer**

*Vedtatt på konstituerende stiftelsesmøte den 18.02.2020*

#### **§ 1**

##### **Navn og formål**

Sameiets navn er Lier Hageby Fellesarealer, heretter kalt Sameiet.

Sameiets navn er Lier Hageby Fellesarealer, heretter kalt Sameiet.

Sameiet har til formål å eie og forvalte eiendommene gnr. 95 bnr. 149, 150, 152, 154 og 155, i Lier kommune som illustrert på vedlegg 1. Eiendommene tjener som fellesareal for boligene innen planområdet etter reguleringsplan for Lier Hageby (planID: 504-902-13-03-02), og utgjør felt f\_SPP2, f\_BLK1, f\_BUT1, f\_LJO1 og felles adkomstvei (felt f\_SKV2, f\_SF2, f\_SVG1 og 2).

Sameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg, heretter kalt Fellesarealene.

Sameiet skal ivareta vedlikehold og drift av de gjeldende eiendommenes arealer og anlegg, heretter kalt Fellesarealene.

#### **§ 2**

##### **Eierform**

Sameiet er et realsameie og består av nåværende og fremtidige boligsameier på eiendommene gnr. 95 bnr. 140, 144, 145, 146, 151 og 153 i Lier kommune som utgjør henholdsvis byggefelt BKS1-4, BBB1 og BKB1, illustrert på kart i vedlegg 2 (Sameierne).

Tinglyst eierandel følger eiendommene og kan ikke sies opp.

For det tilfellet gnr. 95 bnr. 148 i fremtiden tillates omregulert og utbygget med boliger, skal også denne eiendommen innlemmes som Sameier i Sameiet. Sameiet kan ikke motsette seg eventuelle byggeplaner på denne eiendommen.

#### **§ 3**

##### **Bruk av fellesarealene**

Sameierne, herunder deres seksjonseiere og beboere, har rett til å bruke Fellesarealene til de formål de opparbeides til, eventuelt med de endringer som senere måtte bli vedtatt.

## § 4

### Fordeling av kostnader

**Kostnadene til drift og vedlikehold av Fellesarealene, herunder utgifter til brøyting, strøing, strøm på Fellesarealene, felles infrastruktur som fiber, vann/avløp, overvannssystemer og elektrisitet mv., fordeles mellom Sameierne etter samlet bygget BRA-S (BRA boligareal) i det enkelte delfelt/boligsameie.**

Frem til samtlige delfelt er ferdigstilt og overlevert boligkjøperne skal kostnadene i Sameiet fordeles løpende på de delfelt som til enhver tid er ferdigstilt og overlevert boligkjøperne.

## § 5

### Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle Sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned, etter at sameiermøter på delfeltene har funnet sted. Styret skal på forhånd varsle Sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Med innkallingen skal følge dagsorden for møtet, beretning og regnskap. Dersom et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker nevnt i innkallingen
- Eventuelt

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollene skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 av Sameierne kommer med skriftlig krav om det.

## § 6

### Sameiermøtets vedtak

Hver Sameier har en stemme. I perioden frem til de respektive boligsameiene er etablert vil Lier Boligutvikling AS ha stemmerett for de av delfeltene BKS 1-4 som ennå ikke er realisert. For delfeltene BBB1 og BKB1 har Lier Hageby Eiendomsselskap AS stemmerett frem til realisering av delfeltene.

Stemmeavgivning kan skje ved fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Vedtektsendring, større investeringer eller andre tiltak av særlig inngripende karakter krever minst to tredjedels flertall i sameiermøtet.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter.

## § 7

### Styret

Sameiet skal ha et styre på 6 medlemmer, en fra hver sameier, samt et varamedlem. Styret konstituerer seg selv og velger styreleder.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer møter. Vedtak i styret fattes ved avstemming.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 8

### Styrets plikter

Styret er ansvarlig for vedlikehold og drift av Fellesarealene, forsvarlig regnskapsførsel, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for følgende:

- At det blir ført regnskap,
- At årsberetning presenteres for det ordinære sameiermøte,
- Fatte avgjørelse i alle rutinemessige driftsspørsmål,
- Holde Sameierne underrettet om driften gjennom informasjonsskriv eller på annen måte,
- At det føres protokoll fra styremøter.

## §10

### Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere Sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder deres felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår Fellesarealene.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Sameierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

#### **§ 11**

##### **Forretningsfører**

Det er styrets oppgave å eventuelt ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt å avslutte engasjementet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

#### **§ 12**

##### **Gjesteparkering**

Gjesteparkeringsplasser anlagt på Fellesarealene er forbeholdt boligsameienes gjester. Maks sammenhengende parkeringstid uten særskilt samtykke er 3 døgn.

#### **§ 13**

##### **Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Fellesarealene innenfor rammen av Sameiets formål.

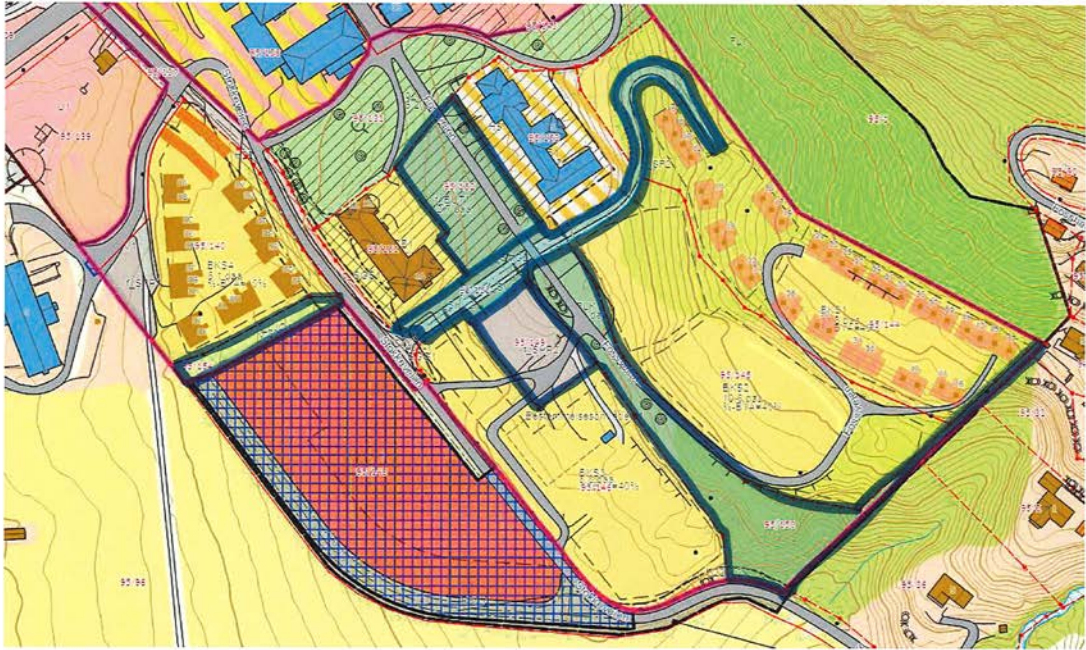
Balløkk på felt f\_BLK1 skal ikke være opplyst etter kl. 21.00.

Store trær på Fellesarealene, som angitt i på plankartet, skal ikke felles.

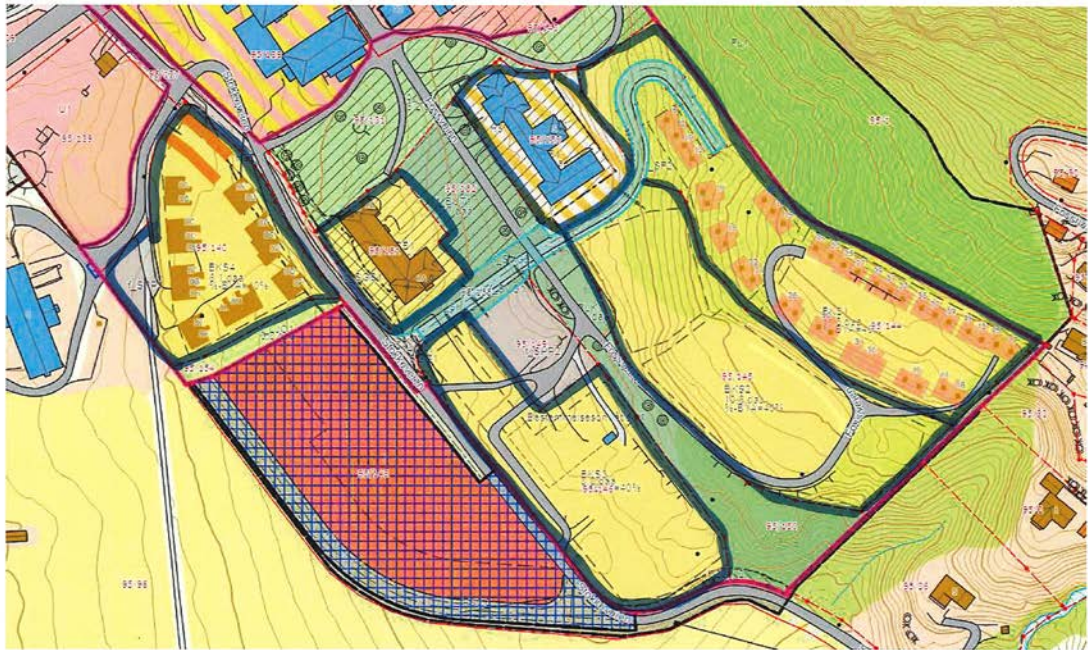
#### **§ 14**

##### **Bakgrunnsrett**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven går bestemmelsene i vedtektene foran.



VENLEGG 2



**HUSORDENSREGLER:**

For å skape størst mulig trivsel i vårt sameie er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen og området seksjonseier disponerer må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

**1. Vedlikehold/bruk av boligen og egen uteandel**

Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Seksjonseier har selvstendig plikt til å ivareta og sikre boligen. Alle seksjonseiere er ansvarlig for at alle felles arealer holdes i stand til enhver tid.

- a. Festing av antenner, markiser, skilt, varmepumpe o.l. til yttervegg/tak må ikke finne sted uten forutgående søknad og skriftlig tillatelse fra styret.
- b. Oppsetting av boder, garasjer, plattung, terrasse, veranda e.l. på egen disponerte tomt, kan kun gjøres etter forutgående søknad og skriftlig tillatelse fra styret. Seksjonseier er selv ansvarlig for kostnader for oppsetting, vedlikehold, reparasjon og kostnader ved skade av disse.
- c. Ved skade i boligen som dekkes av sameiets forsikring, står seksjonseier økonomisk ansvarlig for å betale den til enhver tid gjeldende egenandel hvis seksjonseier har opptrådt uforsvarlig.

**2. Trafikksikkerhet/ferdsel**

Fartsgrensen i Fosbakken skal overholdes. Den er på max. 15 km/t. Det oppfordres til forsiktig ferdse av motorisert kjøretøy.

All kjøring innen boligområdet skal foregå med varsomhet og hensynsfullhet. Oppsatte trafikkskilt og anvisninger må følges. Seksjonseiere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdse- og parkeringsbestemmelsene.

### **3. Parkering**

All parkering utenom felles parkeringsplass eller utenfor egen bolig er forbudt. Sameiet er berettiget til, for eiers regning og risiko, å fjerne ulovlig hensatte biler/kjøretøy/hengere/campingvogner/-biler uten tillatelse fra styret.

Hekker, busker og trær mot smeiets innkjøringsvei må holdes i slik stand at det ikke utgjør trafikkfare eller hindrer framkommelighet. Det må heller ikke plantes slik at det henger grener utover veien.

Busker som er til trafikkfare skal holdes nede av seksjonseier som disponerer tomten.

### **4. Beplantning**

Beplantning skal gjøres aktsomt. Busker/trær må ikke forringe bebyggelsens ytre klimasjikt hva gjelder veggflater og tak eller medføre tetting av nedløpssystem inn mot eiendomsmassen. Med allerede bestående busker/trær må disse etterses jevnlig slik at disse ikke er til skade eller sjenanse.

Seksjonseier er ansvarlig for å utføre påkrevd beskjæring på egen tomt, slik at beplantningen ikke kommer i berøring eller medfører skade på bebyggelsen som nevnt over. Beplantningen skal heller ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere.

Fjerning av busker og trær på sameiets eiendom må godkjennes av styret.

### **5. Lekeplass**

Styret står ansvarlig for at lekeplassen er i forskriftsmessig stand. Barn/ungdom har rett til å leke på sameiets område, men må ta hensyn til beplantning, og til andre som benytter området. Foreldre/foresatte av barn/ungdom som benytter lekeplassen plikter å påse at området brukes på en forsvarlig måte.

### **6. Ro og orden**

Lyd fra musikkannlegg, selskapelighet o.a. kan være en plage for naboene. Man må vise aktsomhet, hensynsfullhet og forståelse overfor naboer. En god regel er å gi beskjed på forhånd ved selskapeligheter. Om natten – regnet fra kl. 23.00 til kl. 06.00 – skal det være mest mulig ro. Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 18.00 og 09.00 på lørdager. Søndager og øvrige helligdager bør det være ro.

### **7. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt i sameiet. Seksjonseiere oppfordres til ansvarlig dyrehold for å forhindre sjenanse og ulempe for andre. Styret anmoder katte-eiere om å kastrere og sterilisere, samt merke kattene med microchip. Sameiet krever at hunder holdes i bånd og at ekskrementer fjernes. Klager vedrørende dyrehold behandles i styret.

### **8. Snørydding**

Sameiet står ansvarlig for snømåking på fellesarealer; felles parkering og innkjøringsveien. Hver enkelt seksjonseier står ansvarlig for snømåking på sin egen tomt/parkering.

### **9. Brannsikkerhet**

Seksjonseier har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret fungerer tilfredsstillende. Det er påbudt at hver bolig har minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, som høres på alle soverommene når dørene er lukket.

Side 2 av 3

### **10. Dugnad**

Styret oppfordrer seksjonseiere til å møte på dugnad 1-2 ganger i året.

#### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Ved uklarheter eller uenigheter rundt husordensreglene er det styret som tar avgjørelsen. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-post.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Hvis husordensreglene ikke blir overholdt vil styret kunne vurdere eventuelle tiltak.

Lier, 23. april 2021

Styret



## Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

### Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

<b>Kommunenr.</b>	3312	<b>Gårdsnr.</b>	95	<b>Bruksnr.</b>	144	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	13
<b>Adresse</b>	Fossbakken 39, 3403 LIER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 714,95 kr
Vann	3 666,85 kr
<b>Sum</b>	<b>8 381,80 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	15%	1 stk	2019.40	1/1	0 %	2 019,40 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1820.45	1/1	0 %	1 820,45 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 839,85 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

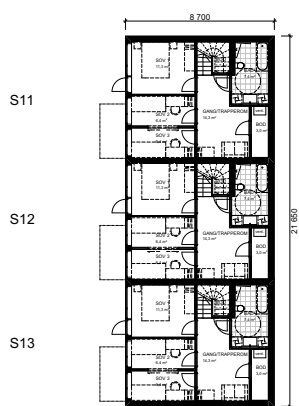
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

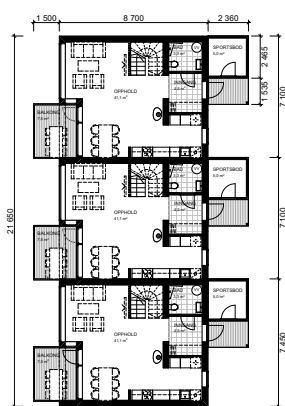
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

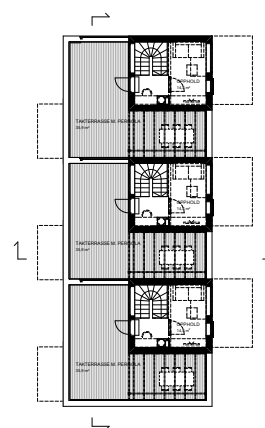
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Plan 1



Plan 2



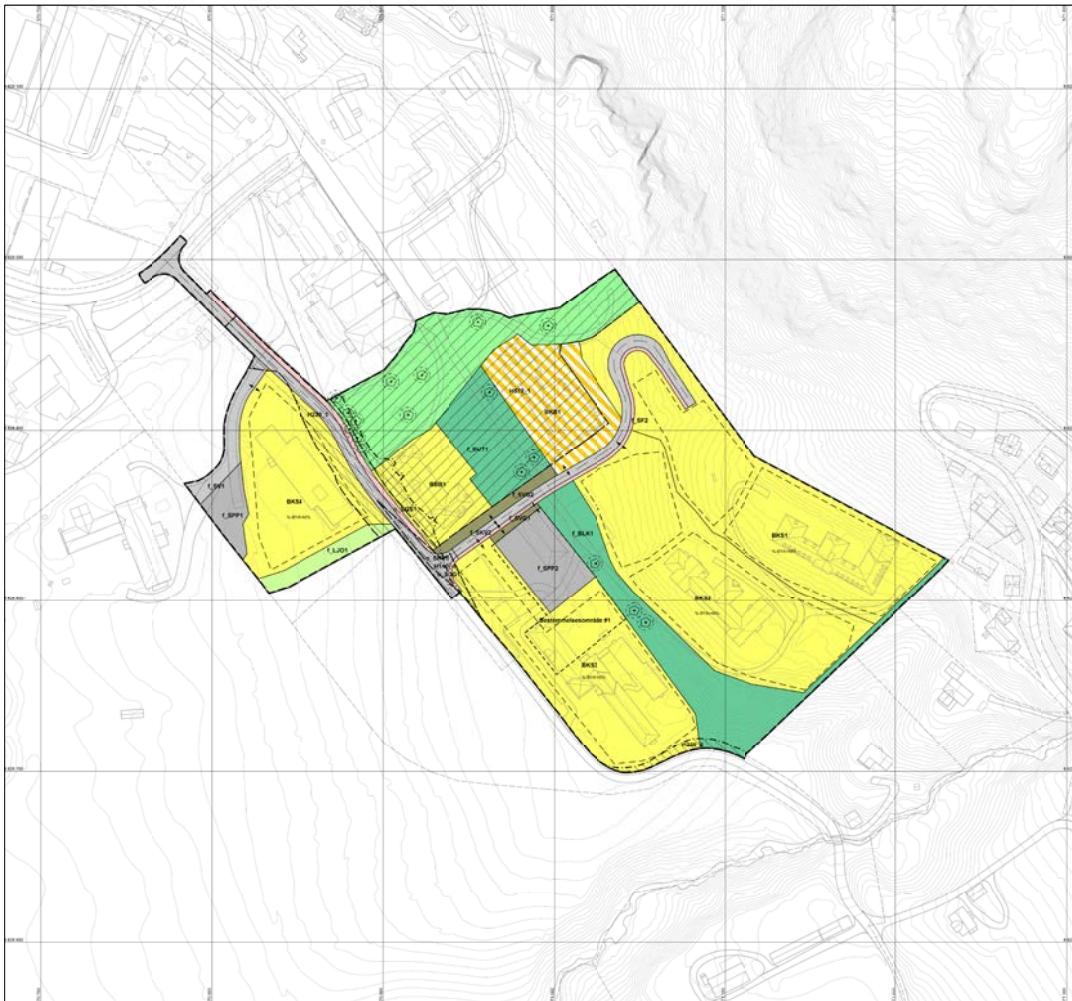
Plan 3 / Takterrasse



<b>HRTB</b> HRTB A/S Arkitekt MMAL S. Olsens g. 28 0168 Oslo Telefon: +47 22993320 E-post: firmapost@hrtb.no www.hrtb.no NO 912 838 161 MVA		LIER BOLIGUTVIKLING AS <b>Lier Hageby felt BKS1 Soltoppen</b> Fossbakken, 3403 LIER Gnr. 95 / Bnr. 144 <b>Planer HUS D, Bolig S11, S12, S13</b>				
		Tegnet av: MBO	Kontrollert: SLA	Prosjektfase: RAMMESØKNAD	Dato: 30.06.2018	Målestokk: 1:200 (A3)

Filnavn: Y:\Prosjekt\Lier Hageby\_SOLTOPEN\PROSJEKTERING\2 ARK021\_Arch\Cad (modell\for\2017\BYGGEGNEBKS 13HUSENE\BKS1\_04.dwg





**TEGNFORKLARING** SSG var. 4.5

**AREALFORMÅL**

**BEHOVETILFØRSEL OG ANLEGG (PEL § 10.4 nr 1)**

- BEK1 Boligbebyggelse kombineret med erhvervsbebyggelse (1172)
- BEK2 Boligbebyggelse-Højbælgbebyggelse (1113)
- BLU1 Uoparbejdet areal (1600)
- BLU2 Leleptareal (1610)
- BLU3 Kommuneret boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse (1600)

**SAFTEKSTILFØRSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PEL § 10.4 nr 2)**

- SV Vag (2010)
- SKV Kjørebog (2011)
- SF Fortov (2012)
- SGP Gang-rykveveg (2015)
- SGS Gangvegsgangsti (2016)
- SGZ Aneven vognbane - grøntareal (2019)
- SPK Parkeringsplads (2020)

**GRØNNESTRUKTUR (PEL § 10.4 nr 3)**

- GP Park (3000)
- LJL Jordbrak (5111)

**LANDSKAPETS NATUR OG FRILUFTSFORMLER SAMT REINDRIFT (PEL § 10.4 nr 4)**

**REKREATIONSPERLE (PEL § 10.4)**

- Fradst (140)
- Gul søn nr. T-1442 (220)
- Bevaring kulturlandskab (370)

**LINE- OG PUNKTBEBORE**

- Planegrænse
- Grænse for arealfornal
- Grænse for høringsgrænse
- Reguleret arealgrænse
- Byggespærre
- Bestemmelhedsgrænse
- Angræns
- Oflertig arealfornal
- Felles arealfornal

**BAGSKART**

- Eksisterende grænse
- Geodetisk grænse: UTM zone 12 - Euro93
- Geodetisk højdepunktskart: N2000
- Siste utvaldte basiskart: 05.10.2017
- Vertikalakur: 2 (på grunnvannsoverflate)
- Ekskludans: 1m
- Kartmålestokk: 1:1000 (A1 ark)


0 100 200 300 400 500 Meter

Detaljeregulering med tilhørende bestemmelser for:

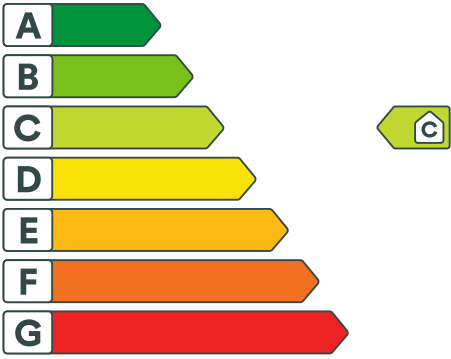
**LES ROMANSLI** PLANID 04-002-13-02-02


Plan	Navn	Dato	Stadium
04-002-13-02-02	LES ROMANSLI	2017-05-15	SSG
04-002-13-02-02	LES ROMANSLI	2017-05-15	SSG

Plan	Navn	Dato	Stadium
04-002-13-02-02	LES ROMANSLI	2017-05-15	SSG
04-002-13-02-02	LES ROMANSLI	2017-05-15	SSG



Adresse <b>Fossbakken 39, 3403 LIER</b>	
Dato for energimerking <b>22.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-299757</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300737081</b>
Gårdsnummer <b>95</b>	Bruksnummer <b>144</b>
Seksjonsnummer <b>13</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>





## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2020</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>126,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>126,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**133,86 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>141,02 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>18 547 kWh</b>
---	---



## Fossbakken 39, 3403 LIER



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fossbakken 39, 3403 LIER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Slå el. apparater helt av

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



#### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



#### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Bindende bud på eiendommen

Fossbakken 39, 3403 LIER

Gnr 95, bnr 144, snr 13, , i Boligsameiet Soltoppen med orgnr.: 925705454 i Lier kommune.

Oppdragsnr. 6026260034

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6026260034  
Sist oppdatert 28.05.2026

EiendomsMegler  1

Vibeke Børven  
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 970 11 600  
E-post: [vibeke.borven@em1ostlandet.no](mailto:vibeke.borven@em1ostlandet.no)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](http://eiendomsmegler1.no)