

Sognaveien 10 A

Leilighet Sognaveien 10 A

Nøkkelinformasjon

Boligtype: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018

BRA: 128m²
BRA-e: 5m²
TBA: 26m²

Prisantydning: kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: kr 48 460,-
Omkostninger: kr 127 290,-
Felleskostnader: kr 5 995,-
Totalt inkl. omk: kr. 5 165 750,-

Eiendomsmeglerfullmektig:
Vegard Haugen Nilsen
414 86 561
vegard@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvís av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.



Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge. Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk.









PLANSKISSE



Entré/Gang

Velkommen inn til en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i innebygget skyvedørs-garderobe. Entréen har i tillegg adkomst til en praktisk innvendig bod. Videre i gangen har du adkomst til alle rom.



Stue

Leiligheten har en lys og innbydende stue i en åpen og sosial løsning med kjøkkenet og spisestuen. Rommet har et gjennomgående stilrent uttrykk med blant annet fiskebensparkett på gulvet og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe med tilhørende salongbord, medieløsning, og i tillegg plass til spisegruppe ved kjøkkenet.





Terrasse

Fra stuen har du adkomst til en solrik, øst-vendt terrasse på ca. 26m² med fantastisk utsikt over Lierdalen. På terrassen er det god plass til utemøbler spisegruppe og sittegruppe hvor du kan nyte finværet med noe godt i glasset.







Kjøkken

Lyst og moderne kjøkken fra 2018, med innredning bestående av lyse profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarene består av komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Fritstående kombinert kjøleskap og fryser kan medfølge etter avtale med selger.





Bad & Våtrom

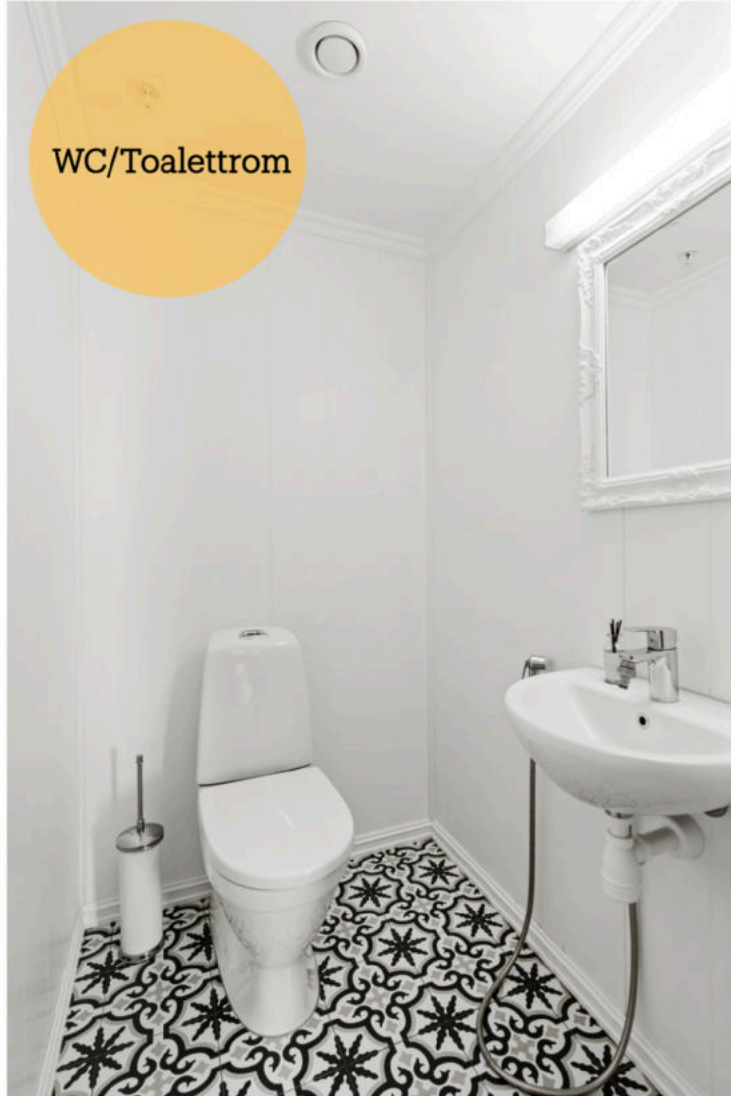
Lyst og romslig flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulvet. Baderomsinnredningen består av servant, vegghengt speil, toalett, dusjhjørne og badekar. Badet har avtrekk via malansert ventilasjon.

Leiligheten har i tillegg separat toalettrom/wc og et romslig flislagt vaskerom med gulvvarme, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.





WC/Toalettrom



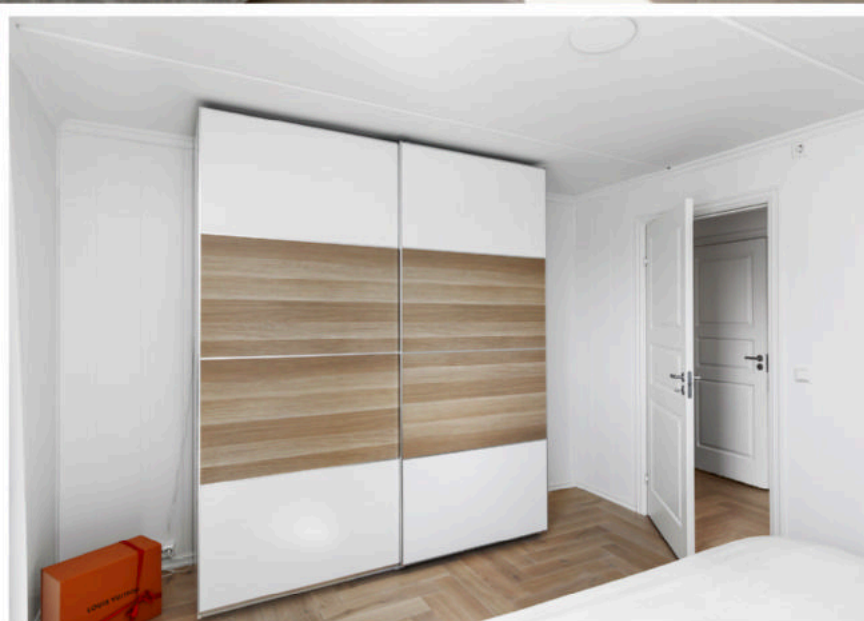
Vaskerom





Soverom

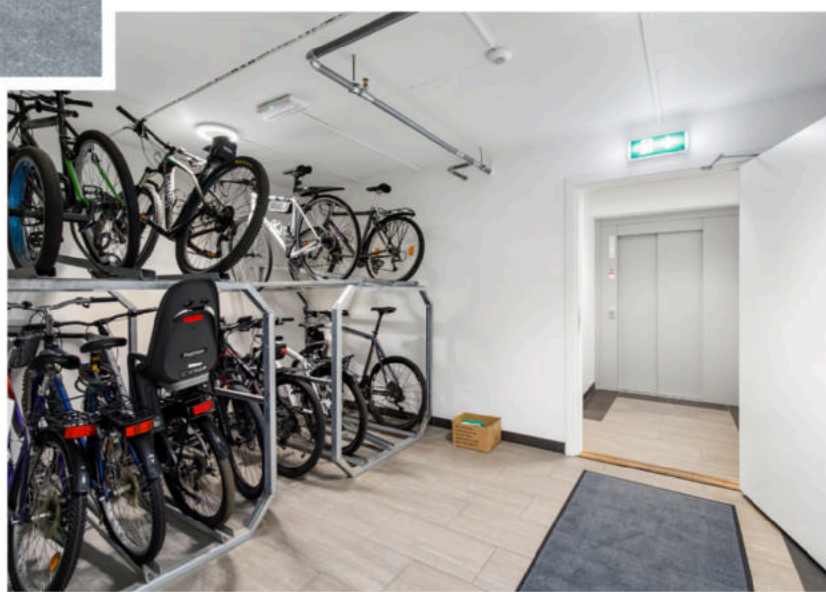
Boligen har 2 romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side, og godt med skaplass i praktisk skyvedørgarderobe. Soverom 2 er også av god størrelse, og godt med skaplass.



2 parkerings-
plasser i felles
garasje.



Gjesteparkering







ALTERNATIV PLANLØSNING



FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

ENTRÉ & GANG:

Velkommen inn til en romslig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i innebygget skyvedørs-garderobe. Entréen har i tillegg adkomst til en praktisk innvendig bod. Videre i gangen har du adkomst til alle rom.

STUE:

Leiligheten har en lys og innbydende stue i en åpen og sosial løsning med kjøkkenet og spisestuen. Rommet har et gjennomgående stilrent uttrykk med blant annet fiskebensparkett på gulvet og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe med tilhørende salongbord, medieløsning, og i tillegg plass til spisegruppe ved kjøkkenet.

TERRASSE:

Fra stuen har du adkomst til en solrik, øst-vendt terrasse på ca. 26m² med fantastisk utsikt over Lierdalen. På terrassen er det god plass til utemøbler spisegruppe og sittegruppe hvor du kan nyte finværet med noe godt i glasset.

KJØKKEN:

Lyst og moderne kjøkken fra 2018, med innredning bestående av lyse profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarene består av komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Fritstående kombinert kjøleskap og fryser kan medfølge etter avtale med selger.

BAD & VÅTROM:

Lyst og romslig flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulvet. Baderomsinnredningen består av servant, vegghengt speil, toalett, dusjhjørne og badekar. Badet har avtrekk via malansert ventilasjon.

Leiligheten har i tillegg separat toalettrom/wc og et romslig flislagt vaskerom med gulvvarme, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

SOVEROM:

Boligen har 2 romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side, og godt med skaplass i praktisk skyvedørsgarderobe. Soverom 2 er også av god størrelse, og godt med skaplass.

ALTERNATIV PLANLØSNING:

I stuen er det plass til å etablere et ekstra soverom. Se vedlagt alternativ planskisse.

BYGGEMÅTE

BYGNING:

Saltak i trekonstruksjon tekket med takpapp/folie. Fasader kledd med fasadeplater. Yttervegger i betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende søyler. Etasjeskillere i betong. Støpt betonggulv på grunn.

UTVENDIG:

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass. Leiligheten er utstyrt med en branndør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør. Leiligheten har en terrasse på ca. 26 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og har rekkverk av stål med glassfelt.

INNVEDIG:

Gulv: - Parkett.
Vegger: - MDF-plater.
Himling: - Malte plater. - Malte overflater.
Etasjeskiller består av betongdekke.
Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har i forbindelse med salget fylt ut et egenerklæringsskjema med opplysninger om boligen som selger kjenner til. Interessenter oppfordres til å gjennomgå vedlagt egenerklæring nøye, da det ikke er mulighet for å reklamere på forhold som er beskrevet i salgsoppgaven eller vedlagte dokumenter.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja. Nye fliser på bad, vaskerom og wc. Nye dusj på badet.

- Årstall: 2022

- Arbeidet er utført av faglært.

- Har du dokumentasjon?: Nei

Selgers egenerklæring følger vedlagt salgsoppgaven.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad - TG3, TG2 og/eller TGIU (ikke undersøkt). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

BOLIGEN HAR FØLGENDE TG3:
(Ingen)

BOLIGEN HAR FØLGENDE TG2:
Terrasse:

- TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

Vaskerom:

- TG 2 settes fordi gulvet ikke har tilfredsstillende fall til sluk sett opp mot dagens bruk med dusjkabinett. Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli liggende på gulvet eller ledes bort fra sluket, noe som øker risikoen for fuktskader. Tiltak bør vurderes.

BOLIGEN HAR FØLGENDE TGIU:
(lim inn fra takst)

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Deler av rekkverket på terrassen har en høyde på under 1,0 meter og er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapporten er i sin helhet vedlagt salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon

om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten.

AREALER

BRUKSAREAL (BRA): 128m²

Internt bruksareal (BRA-i): 123m²

- Entré/gang, innvendig bod, wc, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken.

Eksternt bruksareal (BRA-e): 5m²

- Bod i 1 etasje.

TILLEGGSAREALER:

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26m²

- Terrasse

BYGGEÅR

2018

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG

Elektriske varmekabler på bad og vaskerom, forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en energiattest for leiligheten, og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Attesten har gitt energikarakter - C, på en skala fra A - G.

Energikarakteren viser hvor energieffektiv boligen er sammenlignet med lignende boliger. Det er boligens energimessige standard, og ikke hvordan den brukes som avgjør energikarakteren. Opplysningene i energiattesten er basert på informasjon fra boligeier, og der informasjon mangler er det brukt standardverdier for tilsvarende boligtype.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system,

med fordelerskap plassert i boden.
Avløpsrør av plast.
Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

ELEKTRISK ANLEGG

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

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Selger spesifiserer følgende liste over gjenstander som IKKE medfølger handelen:

- Kombiskap med kjøll og frys på kjøkkenet.
- Fryser i innvendig bod.
- Vaskemaskin på badet.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

4677,00 m² eiet tomt

PARKERING

Boligen har 2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Begge plassene er markert med "11". Det er mulighet for å installere elbil-lader etter samtykke fra styret.

Den ene parkeringsplassen er tinglyst som tilleggsareal, og følger leiligheten. Den andre parkeringsplassen er registrert med egen matrikkel, og har seksjonsnummer 87.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Boligen har en idyllisk beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde, høyt og fritt i åskanten på Egge i Lier. Her bor du i rolige og landlige omgivelser med naturen og marka som nærmeste nabo. Flotte turmuligheter året rundt med blant annet stier, grusveier og milevis med oppkjørte skiløyper innover i Finnemarka på vinterstid.

Det er kun 10 minutter til Lierbyen, hvor man finner det meste man behøver i hverdagen. Her er det blant annet dagligvarehandel, apotek, legesenter og diverse andre servicetilbud. Det er kun 15-20 minutter til Drammen og 20 minutter til Asker, begge med et rikt utvalg av servicetilbud man ellers skulle ønske.

Bussholdeplass langs Vestsiden med bussforbindelser til Lierbyen, Brakerøya og Drammen sentrum. Fra Lierbyen går det videre buss til Tranby, Asker og Oslo. Fra Brakerøya stasjon går det tog til Oslo. Drammen stasjon har et godt togtilbud med jevnlig avganger mot Oslo, Kongsberg, Skien, Bergen og Stavanger. Toget tar deg til Oslo på ca. 35 minutter og til Oslo lufthavn på ca. 1 time.

SKOLE OG BARNEHAGE

BARNEHAGE:

Det er flere barnehager i området, deriblant: Merikroken barnehage, Helgerud Barnegård, Espira Eikenga barnehage. Se Lier kommunes hjemmeside for mer informasjon om barnehageplasser i området.

BARNE- & UNGDOMSSKOLE:

Boligen ligger i skolekretsen til Egge skole, som tilbyr undervisning for 1-7. trinn, og Lierbyen Skole med undervisning for 8-10. trinn.

VIDEREGÅENDE SKOLE:

Det er fritt skolevalg for videregående opplæring. I Lier og Drammen er det flere videregående skoler man kan søke på, enten man ønsker studieforberedende eller yrkesfaglig utdanning. Se Buskerud Fylkeskommunes hjemmeside for mer informasjon om videregående opplæring.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjorde kr. 15 632,- i 2025. I dette inngår gebyr for vann og avløp og er beregnet etter nåværende eiers forbruk. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Totale fellesutgifter utgjør kr. 5 995,- pr. mnd.

Fellesutgiftene fordeles slik:

- Felleskostnader: 5 323 kr.
- Garasje: 220 kr.
- Avdrag fellesgjeld: 181 kr.
- Renter fellesgjeld: 271 kr.

Felleskostnad dekker bl.a. følgende:

Kommunale avgifter (renovasjon), TV/brebånd, felles bygningsforsikring, drift, reperatur, vedlikehold og forretningsførsel.

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Det må påregnes kostnader til blant annet: Strøm/nettleie og innboforsikring.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 300 kwh. Kostnader vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, kanalvalg etc.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Bygningen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP2437164

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:

Som primærbolig kr. 1 592 079,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 6 368 315,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet Sognaveien 10

Org.nr: 921 872 259

Forretningsfører: BOLIGBYGGELAGET USBL

Sameiet består av 50 boligseksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 122/5377

Vedtekter, husordensregler, innkalling og protokoll ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 1 913 007,- pr. 25.08.2026.

Andel fellesgjeld er kr. 48 460,- pr. 25.08.2026.

Andel fellesformue er kr. 10 719,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser
Bank: SPAREBANKEN ØST
Type lån: annuitetslån
Rentesats: 6,7% per år.
Restgjeld: 1 913 007
Andel av saldo: 48 461
Siste termin: 30.06.2040

ÅRSREGNSKAP

ÅRSREGNSKAP FOR 2025:

Sum Inntekter: 2 732 193 kr. 2 752 656 kr.
Sum Kostnader: 4 105 916 kr.
Resultat: -1 353 260 kr.

BUDSJETT FOR 2026:

Sum Inntekter: 2 938 890 kr.
Sum Kostnader: 2 855 769 kr.
Resultat: 83 121 kr.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.
Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt, men dyr må ikke være til sjenanse for andre i sameiet.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

PRISANTYDNING: kr. 4 990 000,-

OMKOSTNINGER:

Dokumentavgift kr 125 950,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr. 5 165 750,-.

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Kjøper har mulighet til å velge mellom å bestille Boligkjøperpakken (kr. 9 950,-), eller å kun betale for boligselgerforsikring (kr. 8 950,-). Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

For mer informasjon om boligkjøperforsikring, se eget punkt i salgsoppgaven, se vedlagt produktark fra Gjensidige eller ta kontakt med megler.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 16.07.2018.

Vilkårene for den midlertidige brukstillatelsen er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse.

Det er ikke søkt om ferdigattest for bygningen. Det er utbygger/ tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger. Utbygger er i ettertid av utbyggingen gått konkurs, uten at ferdigattest er besørget. Manglende ferdigattest er sameiets ansvar.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 14.12.2016 samsvarer med dagens bruk av boligen.

Byggetegninger for fasaden og leiligheten ligger vedlagt salgsoppgaven. Kopi av komplette tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/blokkbebyggelse iht. reguleringsplanen.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1139492, tgl. 15.08.2018 - Seksjonering

SNR: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 122 / 5377

Dnr. 423986, tgl. 31.05.2012 - Jordskifte

Saksnummer 0600-2012-0007 Justad ytre

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 329273, tgl. 24.04.2013 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om adkomst, drift og vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Lier kommune.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 329436, tgl. 24.04.2013 - Best. om

vann/kloakkledn.

Kan ikke oppheves uten samtykke fra Lier kommune.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 283148, tgl. 30.03.2015 - Best. om

vann/kloakkledn.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 283157, tgl. 30.03.2015 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 423049, tgl. 13.05.2015 - Bestemmelse om

veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 359613, tgl. 31.03.2025 - Reseksjonering

SNR: 87

Formål: Næring

Sameiebrøk: 15 / 5377

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Områdeanalysen viser at boligen ligger i et område med høy aktsomhets-grad for radon. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og det anbefales at ny eier gjennomfører måling for å avdekke nivåene og eventuelt iverksette nødvendige tiltak.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Sognaveien 10 A
70/54/0/11 og 70/54/0/87 i Lier

Type bolig: Leilighet

SELGER

Tomas Stulginskas

EIENDOMSMEGLER

Eiendomsmeglerfullmektig:
Vegard Haugen Nilsen
414 86 561
vegard@dialogeiendom.no

Ansvarlig megler:
Mina Helene Hoven

Oppdragsnummer: 2260123

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger, inklusive vedlegg er lest og godkjent av selger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vi i Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom oss.

BOLIGKJØPERPAKKEN:

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken kan kun tegnes av ikke juridiske personer. Produktark for forsikringspakken ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Forsikringen må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Selger har likevel utarbeidet et egenerklæringsskjema som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå salgsoppgaven inkludert alle vedlegg før bud inngis, da det ikke vil være mulig å reklamere på forhold som står beskrevet der. Se spesielt nøye på vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens annonseside. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon er satt med fastpris på kr. 45 000,-.

I tillegg til provisjonen påløper følgende kostnader:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12 900,-

Oppgjørshonorar: kr. 9 900,-

Visning og overtagelse (pakke): kr. 4 900,-

Meglars totale vederlag utgjør kr. 72 700,-.

I tillegg dekker selger utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

(Alle priser er inkl. mva.)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (påløpte visninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg.

Nabolagsprofil

Sognaveien 10A

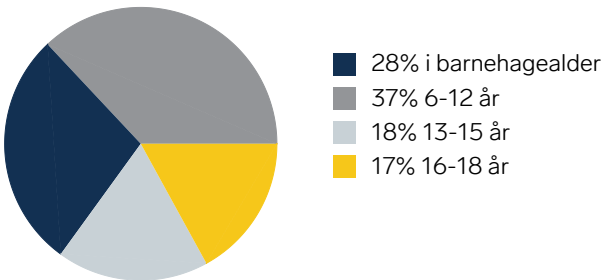
Offentlig transport

 Torstad	12 min 
Linje 63, 66	1 km
 Lierbyen bussterminal	9 min 
Linje 62, 63, 66, 71, 72, 79, 169	5.8 km
 Brakerøya stasjon	16 min 
Linje L1, RE11, R12, R13	12.4 km
 Drammen buss-/togstasjon	20 min 
Buss, flytog, tog	13.7 km
 Vollen	32 min 
Linje B20, B22	28.4 km

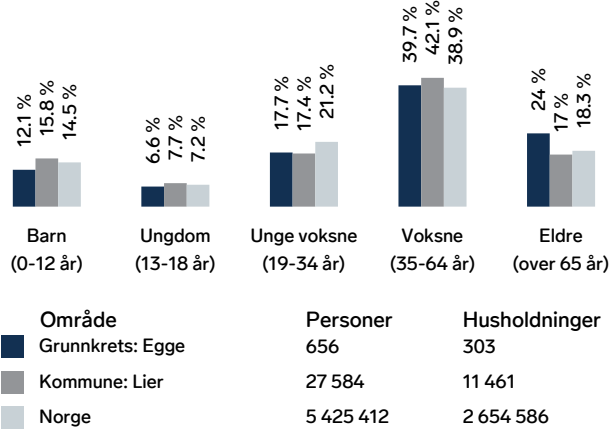
Skoler

Egge skole (1-7 kl.)	4 min 
81 elever, 6 klasser	2.2 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	11 min 
259 elever, 21 klasser	7.1 km
Tranby skole (8-10 kl.)	13 min 
326 elever, 24 klasser	7.1 km
St. Hallvard videregående skole	15 min 
750 elever, 26 klasser	10.2 km
Lier videregående skole	15 min 
550 elever	10.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Merikroken barnehage (1-5 år)	6 min 
39 barn	4.3 km
Helgerud Barnegård (0-5 år)	9 min 
50 barn	5.9 km
Espira Eikenga barnehage (0-5 år)	9 min 
76 barn	6.1 km

Dagligvare

Kiwi Lyngåskrysset	8 min 
Rema 1000 Lierbyen	9 min 
Post i butikk, PostNord	5.9 km

Sport

 Egge skole	4 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	2.2 km
 Eikenga nærmiljøanlegg	9 min 
Ballspill	6 km
 Fresh Fitness Lier	9 min 
 Feel24 Tranby	14 min 

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sognaveien 10 A, 3404 LIER

 LIER kommune

 gnr. 70, bnr. 54, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 04.09.2026

Oppdragsnr.: 22134-1734

Eiendomsverdi ref nr: YW7218

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen



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

Norsk takst

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



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

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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt 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 markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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

Byggemåte:

- Saltak i trekonstruksjon tekket med takpapp/folie.
- Fasader kledd med fasadeplater.
- Yttervegger i betongkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende søyler.
- Etasjeskillere i betong.
- Støpt betonggulv på grunn.

Oppvarming:

- Elektriske varmekabler på bad og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Øvrige forhold:

- Bod i felles område med plass 11.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten er utstyrt med en brannjør av typen EI30, i tillegg er det en balkongdør.

Leiligheten har en balkong på ca. 26 m² med adkomst fra stuen. Balkongen er tekket med terrassebord og har rekkverk av stål med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv:

- Parkett.

Vegger:

- MDF-plater.

Himling:

- Malte plater.
- Malte overflater.

Etasjeskiller består av betongdekke.

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 3. Etasje › Bad

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

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › 3. Etasje › Vaskerom/bad:

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er

flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:

- Utslagsvask.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning:

- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:

- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er en kjøkkenventilator med avtrekk til balansert ventilasjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvet har fliser (2022). Vegger har MDF-plater. Himling av malte plater.

Sanitærutstyr og innredning:

- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast.

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

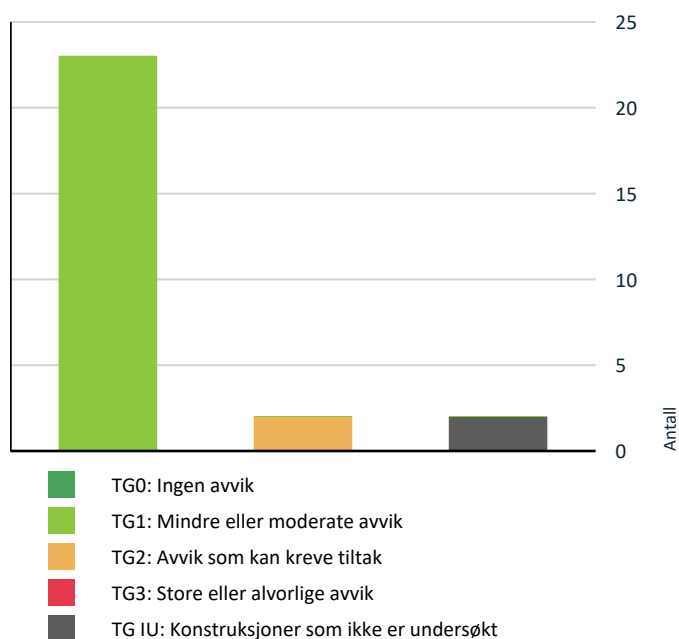
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom/bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Deler av rekkverket på balkongen har en høyde på under 1,0 meter og er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Unntak fra tilstandsvurderingen:

Det er ikke utført tilstandsvurdering av bygningsdeler som faller inn under sameiets eller borettslagets ansvarsområde.

Dette omfatter blant annet:

- Yttervegger.
- Takkonstruksjoner og takteking.
- Dreneringssystemer.
- Grunnmur og fundament.
- Fellesarealer som trapper, kjeller og loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med en brannør av typen EI30, i tillegg er det en balkongør.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.

Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.

Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har en balkong på ca. 26 m² med adkomst fra stuen.

Balkongen er dekket med terrassebord og har rekkverk av stål med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe værsitasje, misfarging og tørkesprekker i terrassebordene.
- Deler av rekkverket på balkongen har en høyde på under 1,0 meter og er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 settes på grunn av registrert slitasje og vedlikeholdsbehov. Eksponering for vær og fuktighet kan forsterke slitasjen over tid, og nødvendige vedlikeholdstiltak bør vurderes for å opprettholde materialenes levetid.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:

- Parkett.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

Tilstandsrapport

TG1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

- MDF-plater.

Himling:

- Malte plater.

- Malte overflater.

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

TG1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke.

Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.

Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten består av malte fyllingsdører.

Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje - mindre justeringer/vedlikehold må påregnes jevnlig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

3. ETASJE > BAD

TG1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

3. ETASJE > BAD

TG1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.

Tilstandsrapport

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG I Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukene er av type plast.

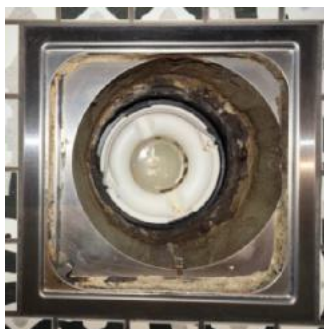
Gjenværende forventet levetid: 12-17 år.

Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



3. ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

3. ETASJE > BAD

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har tilluft via luftspalte.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.

Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

3. ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

3. ETASJE > VASKEROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ikke fremlagt.

3. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

3. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er målt 8 mm fall fra terskel til dusjkar.
- Rommet er opprinnelig etablert som vaskerom uten dusj. Dusjkabinett er montert i ettertid, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk sett opp mot dagens bruk med dusj.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi gulvet ikke har tilfredsstillende fall til sluk sett opp mot dagens bruk med dusjkabinett. Ved lekkasje eller vannsøl kan vann bli liggende på gulvet eller ledes bort fra sluket, noe som øker risikoen for fuktskader. Tiltak bør vurderes.

3. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 12-17 år.
Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM/BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Utslagsvask.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

3. ETASJE > VASKEROM/BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

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

3. ETASJE > VASKEROM/BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:

- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:

- Stekeovn.
- Placetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl/fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:

- Komfyrvakt montert.

Tilstandsrapport

- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.



Det er påvist en lokal deformasjon/bulk i metallkanten på oppvaskmaskinen.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Gulvet har fliser (2022). Vegger har MDF-plater. Himling av malte plater.

Overflater er i normal stand tatt alder i betraktning.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
- Servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.

Sanitærutstyr og innredning er i normal stand tatt alder i betraktning.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredsstillende.
Ventilasjonen er tilfredsstillende etter krav ved oppføringsår.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

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



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør har en lav alder som gir liten sannsynlighet for skader.

Det er flere etasjer i bygget. Det er dermed ikke kontrollert om kloakk er luftet over tak.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.
Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluk/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.



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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det er ikke dokumentert at det er utført el-kontroll eller systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget de siste fem årene. Befaringen har vært begrenset til visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige komponenter, inkludert sikringsskapet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider. Det anbefales at det gjennomføres en fagmessig el-kontroll av registrert elektroinstallatør for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Deler av rekkverket på balkongen har en høyde på under 1,0 meter og er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

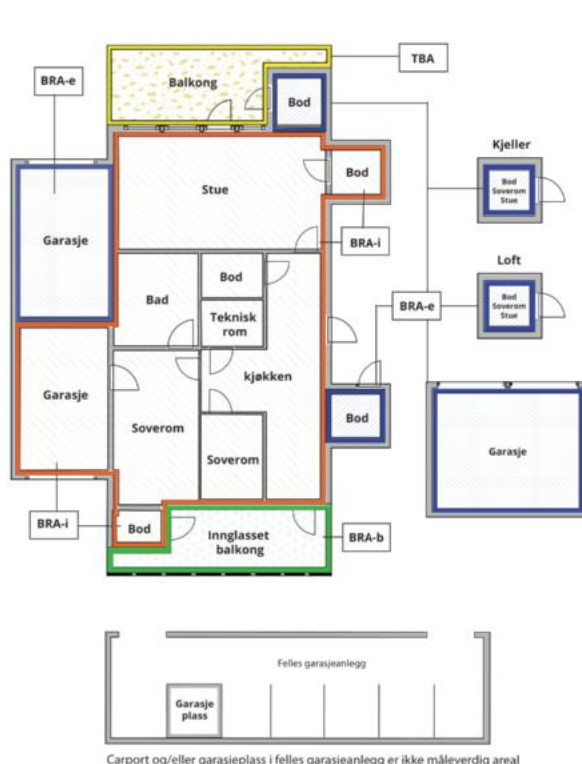
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	123			123	26
Bod i felles område		5		5	
SUM	123	5			26
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom/bad, toalettrom, bod, gang, stue, kjøkken		
Bod i felles område		Bod	

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 26 m²

BRA-e:
- Bod i felles område på ca. 5 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Tomas Stulginskas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	70	54		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sognaveien 10 A

Hjemmelshaver

Stulginskas Tomas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

2260123

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Sognaveien 10A

Postadresse (må fylles ut)

3040 Lier

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Tomas Stulginskis

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

tomuks83@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

96705286

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2021

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Ja

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Nye fliser på bad, vaskerom og wc. Nye dusj på badet

2.2 Årstall

2022

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)**

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:****4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)**☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei**Kjeller****5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, spesifiser hvilken type:****11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja, beskriv feilen:****12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til**Hvis ja:**

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☐ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Lier

Dato: 26.08.2026

Sign:



Adresse

Sognaveien 10A, 3404 LIER

Dato for energimerking

25.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338085

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

300632055

Gårdsnummer

70

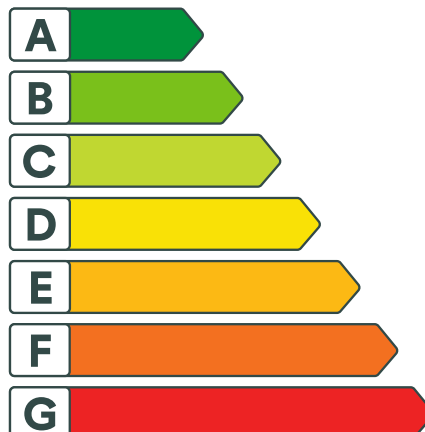
Bruksnummer

54

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0304


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

2018

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

119,5 m²

Oppvarmet bruksareal

116,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

106,99 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

112,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 051 kWh

VEDTEKTER

for Sameiet

Sognaveien 10

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017. Sist endret på ekstraordinært årsmøte
10.12.24

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Sognaveien 10 (heretter "Sameiet" eller «Sameiet Sognaveien 10»). Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjoner bestående av en garasjeplass på eiendommen gnr 70, bnr 54 i Lier kommune i henhold til tinglyst seksjonering og senere reseksjonering.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr 70, bnr. 54 i Lier kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter garasjeplasser og boder som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsøknaden. "Garasjeseksjonenes" areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jfr 3 og 4 nedenfor.

Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, trapperom, gangarealer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenheterens sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierne felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Kommunale avgifter, med unntak av renovasjon, faktureres direkte til seksjonseier.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom disse seksjonseiere, med unntak av kjellerplanet som omfatter garasjer. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til kjeller planet som omfatter garasjer, skal skje særskilt, jfr 4 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde

- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 PARKERING

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til kjellerplanet som omfatter garasjer skal fordeles forholdsmessig på

- de boligseksjonseiere i sameiet som har boder og garasjeplasser som tilleggsdeler til sine seksjoner
- de boligseksjonseiere i sameiet som har fått hjemmel til næringsseksjonene (enkeltstående garasjeplasser/bod)

Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt eier.

§ 5 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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 vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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 avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av 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 hæverk.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven 34.

§ 6 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. 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 disse bestemmelsene 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. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseiere varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseiere gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven 35.

§ 7 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseiere skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene. Andelen av vedlikeholdsfondet fordeles etter sameiebrøken

§ 8 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene

og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 12 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 13 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle eventuell årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

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

§ 14 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 15 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme, med unntak av "garasjeseksjonene" som ikke har stemmerett. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall 2/3

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 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, Hvis tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere 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 nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 16 OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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 som ikke er seksjonseiere, 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.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 19 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 20 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jfr tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, beplantning av hekker rundt og på private utearealer og på fellesarealer, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter

en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret eventuelt årsmøtet.

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

Oppsetting, utskifting og vedlikehold av utvendig solskjerming i form av markiser og lignende samt oppsetting av vindskjermende innretninger, skal bekostes av hver enkelt seksjonseier. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader slike innretninger påfører bygningen, eiendommen for øvrig og andre seksjonseieres eiendeler og er pliktig til å forsikre disse innretningene selv, da disse ikke inngår i Sameiets bygningsforsikring.

§ 22 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales,

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

§ 23 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen 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 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 24 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 25 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende • styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.

§ 26 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 27 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Lier, 10.12.24

HUSORDENSREGLER

SAMEIET SOGNAVEIEN 10

Husordensreglene har som mål å medvirke til gode naboforhold innad i sameie.

1. Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden samt de som gis adgang til leiligheten.
2. Styret har fullmakt til å påse at reglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret vedrørende husorden skal skje skriftlig.
3. Varig parkering eller plassering av campingvogner, bobiler, tilhengere eller båter på sameiets fellesareal er ikke tillatt uten etter nærmere avtale med styret. Dette gjelder også biler som ikke er i "daglig bruk".
4. Parkering utenfor oppmerkede plasser er heller ikke tillat.
5. Det MÅ IKKE under noen omstendigheter oppbevares bensin, diesel eller andre brennbare væsker i boder eller i garasjen. Dette gjelder også tomme eller fulle gassbeholdere. Disse skal oppbevares utendørs på egen terrasse. Det er ikke lov å oppbevare annet enn ekstra dekksett på parkeringsplassene i garasjeanlegget.
6. ALLE i sameiet plikter å sortere avfall i henhold til kommunal instruks. "Større" avfall som møbler, hvitevarer og lignende, samt avfall som ikke kommer under kategorien vanlig restavfall må sameierne selv sørge for blir brakt til kommunalt avfallsmottak. Kartonger, esker og lignende skal presses sammen eller deles opp i mindre deler før det kastes. Avfall MÅ IKKE henses i garasjen eller på andre steder på sameiets område.
7. Det er ikke lov å kaste snø og is fra terrasse eller balkong. Ved større snømengder kan sameiets snøsklie benyttes etter nærmere avtale med sameiets styre.
8. Husdyrhold er tillatt men dyr må ikke være til sjenanse for andre i sameiet. Eier må ha kontroll over sine dyr og ekskrementer skal fjernes.
9. Fra kl.23.00 til 07:00 skal alle i sameiet vise hensyn slik at andres ro og nattesøvn ikke forstyrres. Støynivået bør generelt holdes på, et for naboens akseptabelt nivå ved spesielle anledninger informeres de mulige berørte på forhånd. Støyende arbeid må ikke settes i gang på helligdager.
10. Generelt bør alle i sameiet unngå å gjøre ting som plager/sjenerer andre. Like viktig er det at man ikke irriterer seg over eller lar seg bli plaget over "bagateller".
11. Endringer av sameiets husordensregler kan bare gjøres i sameiermøte med minst 50% av de avgitte stemmer.

Lier 20.04.23



INNKALLING 2026

Sameiet Sognaveien 10

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Folkevang

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sognaveien 10

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Folkevang

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Sognaveien 10 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmelding 2025/ 2026 er utarbeidet og ligger som vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 235 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tore Anderberg, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Per Aurtande, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Knut Westly, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Henriette Wang, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ulf Nesle, Valgt fra 30.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Tore Anderberg er på valg og tar gjerne gjenvalg med samme betingelser som forrige periode.

Forslag til vedtak: Tore Anderberg velges for 1 år og inngår kontrakt med samme betingelser som forrige periode.
Sum for ekstern styreleder er på kr 175 000,-.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Per Aurtande er på valg og tar gjerne gjenvalg.

Forslag til vedtak: Per Aurtande velges for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Ulf Nesle er på valg.

Henriette Wang er på valg.

Begge tar gjerne gjenvalg.

Forslag til vedtak: Ulf Nesle og Henriette velges for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Thomas Rory Gummerson er på valg.

Roy Hofseth Andersen er på valg.

Forslag til vedtak: Valgkomite velges på årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	-196 652	-392 309
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 353 260	195 657
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 955 358	0
B. Endring arbeidskapital	602 098	195 657
C. Arbeidskapital	405 446	-196 652
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	852 459	155 721
Kortsiktig gjeld	-447 013	-352 374
C Arbeidskapital	405 446	-196 652

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Arbeidskapitalen er negativ, dvs at kortsiktig gjeld er større enn omløpsmidler. Den kortsiktig gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader

Resultatregnskap 2025 Sameiet Sognaveien 10

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 536 796	2 160 592	2 271 369	2 938 890
Sum leieinntekt		2 536 796	2 160 592	2 271 369	2 938 890
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	195 397	0	0	0
Sum annen inntekt		195 397	0	0	0
Sum inntekt		2 732 193	2 160 592	2 271 369	2 938 890
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	0	8 460	33 135
Styrehonorar	3	60 000	0	60 000	235 000
Driftskostnad					
Energikostnad		395 331	354 158	321 500	370 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	481 266	469 527	536 500	495 500
Kommunale avgifter/renovasjon		258 855	246 547	277 500	281 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 166	6 834	7 250	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 454	3 099	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	7	2 308 624	477 160	371 500	772 000
Revisjonshonorar		7 233	6 560	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		87 510	84 284	88 000	92 000
Andre honorar	8	26 305	38 960	3 000	5 000
Kontorkostnad		11 086	8 689	9 000	12 000
TV/bredbånd		59 400	59 400	61 000	62 000
Forsikringer		301 884	184 983	301 873	324 829
Andre kostnader	9	11 828	20 983	2 000	11 000
Sum kostnad		4 031 402	1 961 185	2 061 583	2 717 464
Driftsresultat		-1 299 209	199 407	209 786	221 426
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 463	4 830	0	0
Rentekostnad		74 514	8 581	0	138 305
Netto finansposter		54 050	3 751	0	138 305
Arsresultat		-1 353 260	195 657	209 786	83 121
Overført sameiekapital		-1 353 260	195 657	0	0
SUM OVERFØRINGER		-1 353 260	195 657	0	0

Balanse 2025 Sameiet Sognaveien 10

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 904	14 758
Andre kortsiktige fordringer		28 949	2 267
Forskuddsbetalte kostnader		87 021	75 474
Innestående konsernkonto og bank		725 585	63 223
Sum omløpsmidler		852 459	155 721
SUM EIENDELER		852 459	155 721

Balanse 2025 Sameiet Sognaveien 10

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 549 912	-196 652
Sum opptjent egenkapital		-1 549 912	-196 652
Sum egenkapital	10	-1 549 912	-196 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 955 358	0
Sum langsiktig gjeld		1 955 358	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 074	7 614
Leverandørgjeld		398 296	276 355
Påløpne renter		691	0
Annen kortsiktig gjeld		42 952	68 405
Sum kortsiktig gjeld		447 013	352 374
Sum gjeld		2 402 371	352 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		852 459	155 721

Sted: _____

Dato: _____

Tore Anderberg
Styreleder

Knut Westly
Styremedlem

Per Aurtande
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 50 seksjoner og er oppført på g.nr 70, b.nr 54 i Lier kommune. Eiendommen er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring. Polisenr. SP2437164.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 262 498	1 985 912
3609 Leie parkering	183 920	174 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	55 928	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	34 450	0
Sum	2 536 796	2 160 592

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	194 896	0
3999 Andre inntekter	501	0
Sum	195 397	0

Konto 3990 gjelder utbetaling fra IF skadeforsikring.
konto 3990 gjelder kapitalinnkalling.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	0
Sum	68 460	0

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	5 200
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	136 322	128 138
6341 Brannalarm	14 612	17 938
6360 Annet renhold	31 250	0
6361 Fast renhold	190 090	185 078
6390 Andre driftskostnader	14 398	11 025
6391 Snømåking/strøing/feiing	48 859	50 955
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 735	71 193
Sum	481 266	469 527

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/lisens epost	7 166	6 834
Sum	7 166	6 834

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	2 920	256
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 534	566
6552 Driftsmateriell	0	2 277
Sum	6 454	3 099

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 627 682	153 551
6602 Vedlikehold VVS	149 270	7 503
6603 Vedlikehold elektro	21 805	33 309
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	4 047	0
6610 Andre vaktmestertjenester	77 261	46 782
6611 Vedlikehold heiser	45 565	61 880
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 995	93 301
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	360 439	44 308
6630 Egenandel forsikring	3 000	20 000
6641 Malerarbeider	0	2 983
6648 Vedlikehold dører og porter	12 561	13 544
Sum	2 308 624	477 160

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	15 628	2 535
6720 Juridisk honorar	10 676	35 650
6730 Teknisk honorar	0	775
Sum	26 305	38 960

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	617
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 200	0
7770 Betalingskostnader	1 304	1 075
7772 Omkostninger inkasso	1 008	13 735
7773 Omkostninger innkreving	4 316	4 501
7790 Andre kostnader	0	1 050
7795 Husleietap	0	5
Sum	11 828	20 983

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-196 652	-1 353 260	-1 549 912
Sum opptjent egenkapital	-196 652	-1 353 260	-1 549 912
Sum egenkapital	-196 652	-1 353 260	-1 549 912

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av kortsiktig gjeld. Den kortsiktig gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SPAREBANKEN ØST
Formål:	Kassakreditt
Lånenummer:	22238891306
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	44 642
Opptak i perioden:	2 000 000
Lånesaldo 31.12:	1 955 358
Saldo 5 år frem i tid:	1 479 929

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238891306	2	64 150	128 300
	4	59 684	238 736
	6	54 000	324 000
	4	50 346	201 384
	4	49 534	198 136
	2	43 443	86 886
	6	39 789	238 734
	4	38 571	154 284
	2	38 165	76 330
	2	20 707	41 414
	14	19 083	267 162

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sognaveien 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sognaveien 10

Styreleder	Tore Anderberg (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Per Aurtande (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Knut Westly (sign.)	08.03.2026

Til årsmøtet i Sognaveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sognaveien 10 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Årsmelding 2025 - Sameiet Sognaveien 10

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tore Anderberg
Styremedlem, Per Aurtande
Styremedlem, Knut Westly
Varamedlem, Henriette Wang
Varamedlem, Ulf Nesle

Styret i Sameiet Sognaveien 10 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Sognaveien 10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Sognaveien 10 ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 921872259

Sameiet Sognaveien 10 består av 50 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Sognaveien 10 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2437164. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Sognaveien 10 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Montert rekkverk for å sikre god og sikker framkommelighet i trapp opp til Sønderhellene.
- Vedlikehold av to stk hjertestartere er utført.

Styrets arbeid

Se vedlagt årsmelding fra styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

Sameiet Sognaveien 10

Årsmelding 2025/ 2026

Aktiviteter:

- Styret har etter GF 2025 avholdt 10 styremøter
- Styret har behandlet 53 saker
- Aktuelle saker:
 - Reforhandlet gjeldende avtaler på kvalitet og pris.
 - IF forsikring
 - Ventilasjon, serviceavtale med Northerm
 - Heis, Schindler
 - USBL
 - Lekkasje seksjon 22
 - Arbeid utført av POB innenfor budsjettert kostnadsramme (låneopptak)
 - Ventilasjonsanlegg/ varmepumpe
 - Div. feilsøk og reparasjonsarbeid. Gjelder både varmepumper, tilluft- og avtrekksvifter samt behov for service på pumper. Mest arbeid på systemet i 10A men det er behov for ytterligere arbeid på 10B i 2026.
 - P-plasser, merking og kartlegging utført og oversikt over disponible plasser er utarbeidet.
 - Sognaveien 12.(Prosjekt Sognabakken)
 - Div. svar på nabovarsel, reguleringsendring og grenseoppganger gjesteparkering. Dialog innledet med Glitre Bolig.
 - Montert rekkverk rømningsvei 10A
 - Takrep. 10A,
 - Utett luftelyre. Rep.arbeid utført.
 - Sprinkleranlegg
 - Avventer endelig FDV-dokumentasjon fra Plankompaniet.
 - Arbeid med ferdigattest
 - Avventer inntil videre dialog med Plankompaniet og Glitre Bolig (lekeplass).
 -

Mars 2026

Styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sognaveien 10 torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Folkevang.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Rory Gummerson

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmelding 2025/ 2026 er utarbeidet og ligger som vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 235 000,- ble godkjent

5. Valg**5.1 Valg av styreleder**

Det skal velges styreleder for 1 år.

Tore Anderberg er på valg og tar gjerne gjenvalg med samme betingelser som forrige periode.

Vedtak:

Valgt ble: Tore Anderberg for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Per Aurtande er på valg og tar gjerne gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Per Aurtande for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Ulf Nesle er på valg.

Henriette Wang er på valg.

Begge tar gjerne gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Ulf Nesle for 1 år

Valgt ble: Henriette Wang for 1 år

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Thomas Rory Gummerson er på valg.

Roy Hofseth Andersen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Henrik Mooshus og Anne-Margrethe R. Nyhus

Protokoll for Sameiet Sognaveien 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Thomas Rory Gummerson (sign.)	25.04.2026

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-70/54/0/11, Sognaveien 10A, 3404 LIER



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko
Radonutsatt område	17.08.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.08.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

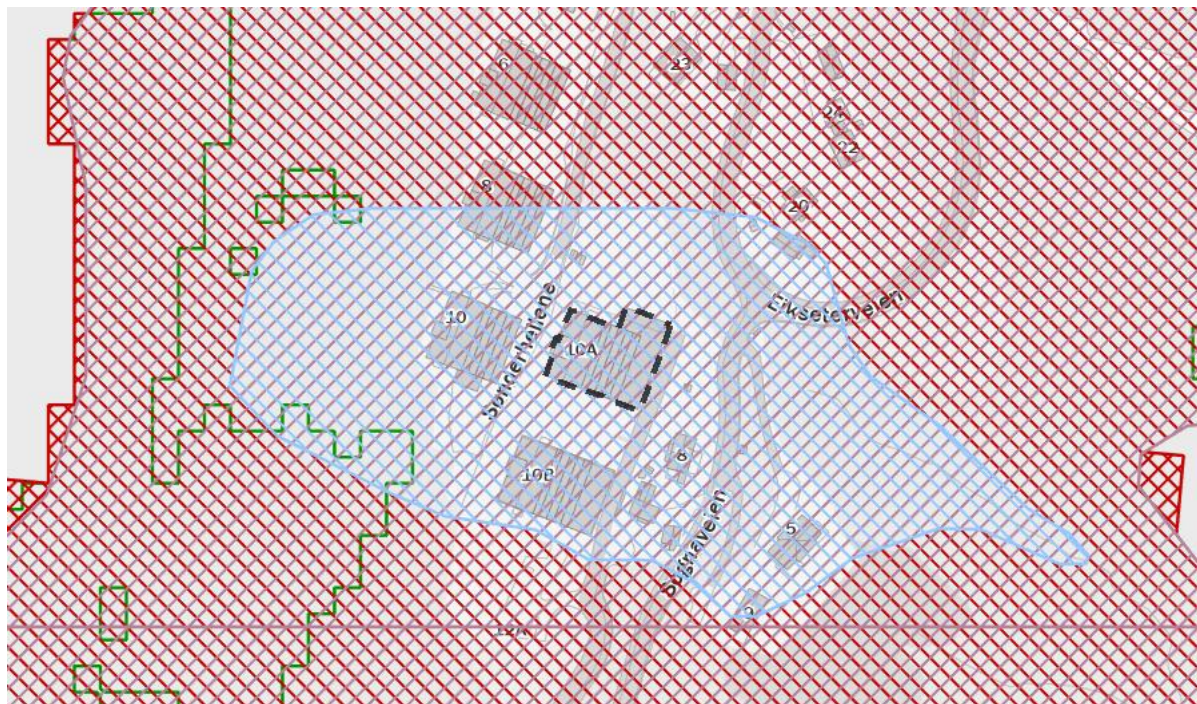
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.44 km
Flomfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.04 km
Forurensset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.21 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	11.3 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	6.1 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.35 km

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

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetssone for snøskred Nei S3 S2 uten skogeffekt **S2 med skogeffekt**



Tegnforklaring

	Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket: 17.08.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.08.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	70	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Sognaveien 10A, 3404 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

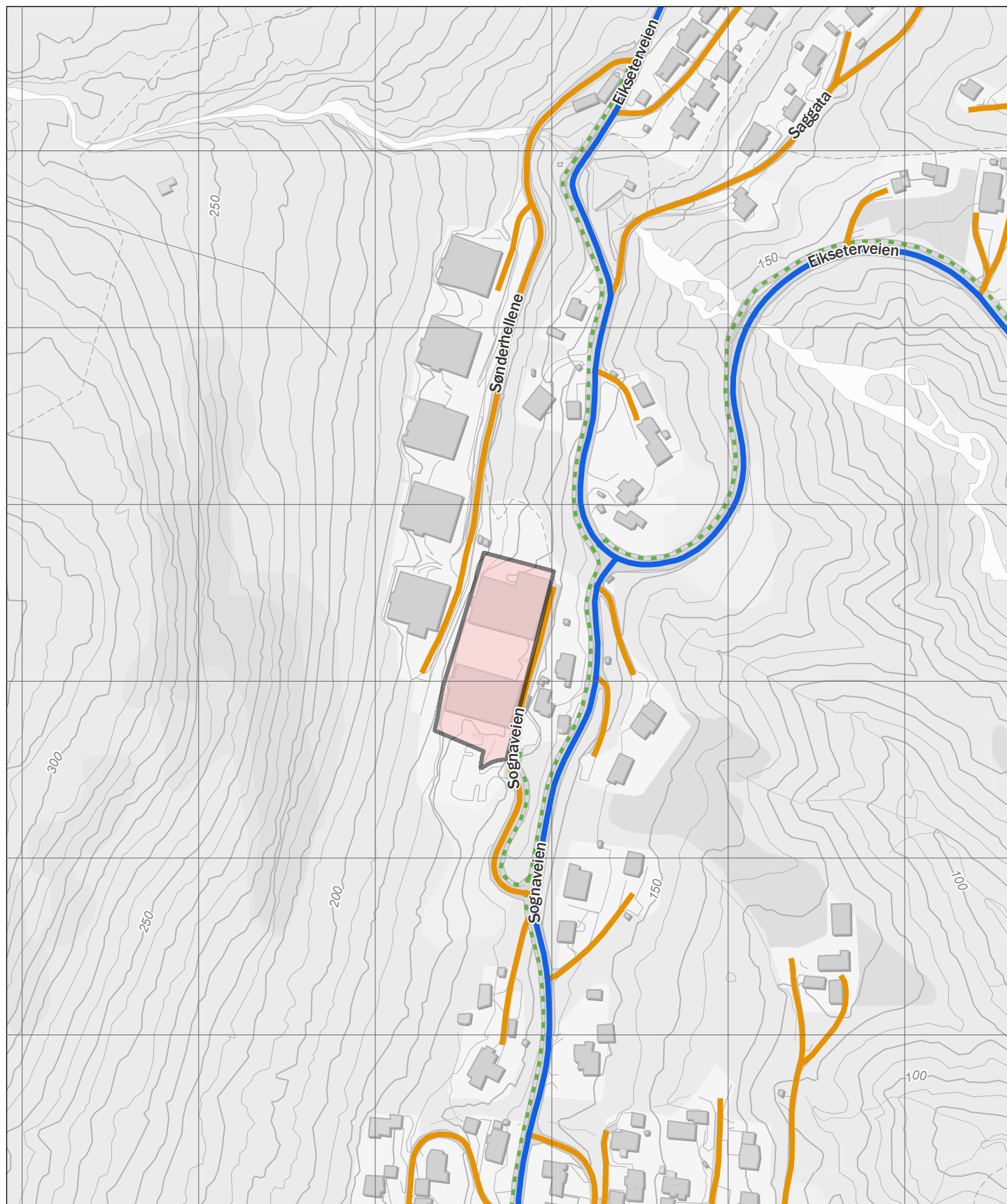
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00082890	410	31.03.2026	Avlesning -VM Avlesning	108
76841712	190	15.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	45

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.





Sønderhellene AS
Att.: Håkon Duesund
Postboks 1008
3001 DRAMMEN

Deres ref:

Vår ref:
2016/5108-30136/2018

Saksbehandler:
Lars Olav Wilhelmsen

Dato:
16.07.2018

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Vedtaksnr: 607/2018

Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Sognaveien, 3404 LIER	Gnr/Bnr:	70/42
Tiltakshaver:	Sønderhellene AS	Adresse:	Postboks 1008, 3001 DRAMMEN
Ansvarlig søker:	Pabas AS	Adresse:	Bærumsveien 375, 1346 GJETTUM
Tillatelse gitt:	17.02.2017	Vedtaksnr:	115/2017
Tiltakets art:	Oppføring av 2 boligblokker		

Kommunen har mottatt søknad om midlertidig brukstillatelse fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger slutført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2 og at de ikke har avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med slutført gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker har opplyst at det i tilknytning til blokk 6 gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning:

- Permanent sikring av uteoppholdsarealer.
- Beplantning.
- Ferdigstillelse av uteoppholdsarealer som står i direkte tilknytning til blokk 6.
- Permanent sikring av innvendige trapper.
- Permanent sikring av balkonger/terrasser.

Fristen for slutføring av gjenstående arbeid settes til **15.september 2018**.

I tillegg gjenstår uteoppholdsarealer, parkeringsplass og felles atkomstvei som skal benyttes sammen med neste byggetrinn. Fristen for slutføring av disse arbeidene settes til **31. desember 2019**.



På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

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

I samsvar med gjeldende gebyrregulativ påløper det gebyr på kr 3 690 for behandling av søknaden om midlertidig brukstillatelse (jf. 3.2.3 i regulativet). Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2016/5108.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Lars Olav Wilhelmsen
Juridisk rådgiver byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi:

Plankompaniet AS	Grønland 32 B	3045	DRAMMEN
Pabas AS	Bærumsveien 375	1346	GJETTUM

NB! Alle mål kontrolleres på byggeplass

[illegible]

Prosjekt nr. 10:

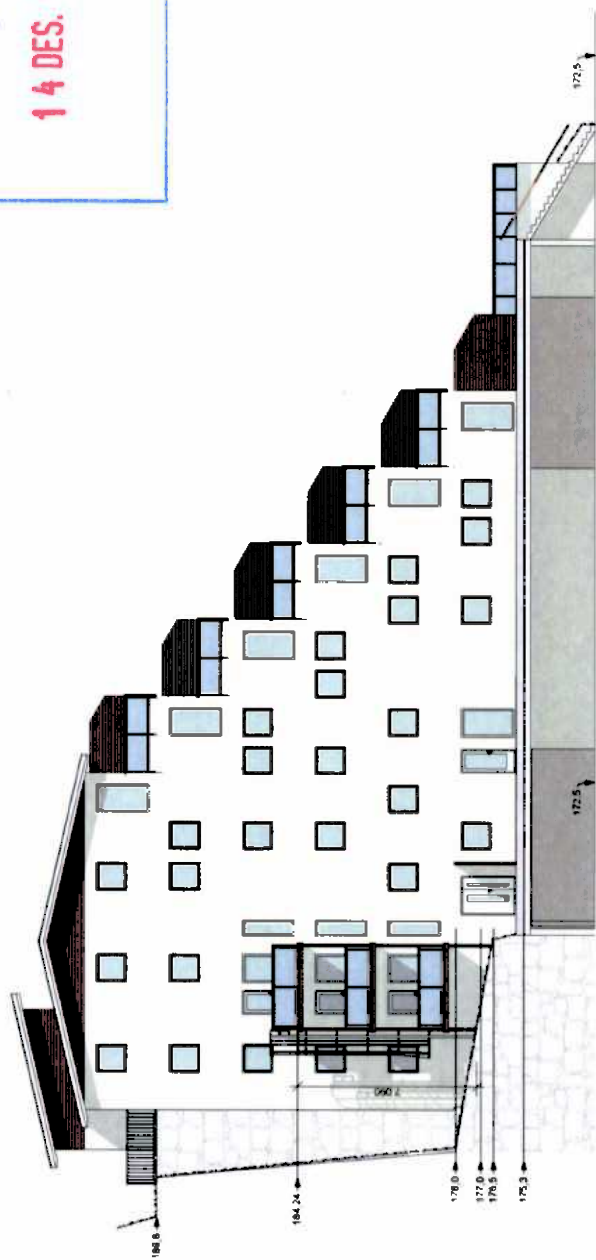


PLANKOMPANIET

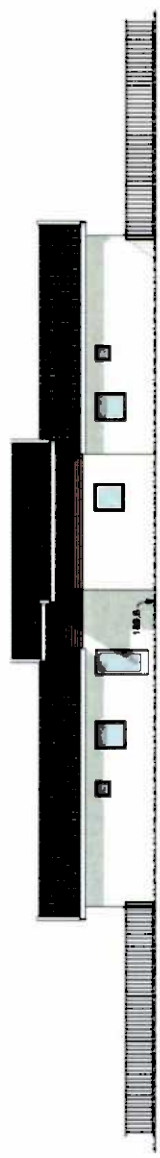
Plankompaniet as
Toribugata 7 - 3044 Drammen
T: 32 82 49 90 Faks: 32 82 49 91
Mobil: Tore: 90 14 09 65 Bård: 99 63 14 59
E post: post@plankompaniet.no
Web: www.plankompaniet.no
Org nr: NO 981 427 521 MVA



14069	Sønderhellene AS Sønderhellene - Bløkk 6 og 7 Sønderhellene 3404 Liter	Type regning: 14069 Projekt nr.: A40-01 Type tegning: Fasader Bløkk 6 Sør og Vest
Tegner: Bjørn Hjeltnes Kontroll prosjekt: Kontroll Sign.: Kontroll # blader: total 6.2 din Dato: 08.12.16 Målestokk: 1:200 Kontroll utførelse: Kontroll Sign.: Kontroll Revisjon nr.:		



1:200 Fasade sør



1 200 Fasade vest

14 DES. 2016

70/42

Tegning nr.:
A40-02

Type tegning:
Fasade Blokk 5 Nord og Øst

NB! Alle mål kontrolleres på byggeplass

[illegible]

Prosjektende:



PLANKOMPANIET

Plankomponenten des

Tollbugata 71 - 3044 Drammen

T: 32 82 49 90 Fax: 32 82 49 91

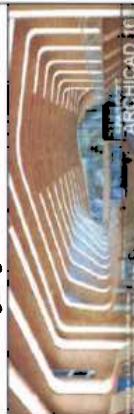
Mobil: Tore: 90 14 09 65 - Bard: 99 63 14 59

Web: www.wpi.edu
E-post: post@wpi.com

Web: www.pankajpaniel.no
Org nr: NO 981 427 521 MVA

2000

Søknadstegninger



Færdig	Sønderhøllene AS		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
	3404 Lier			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk 6 og 7			
	Sønderhøllene			
Færdig	Færdig		Tegningsnr.	A40-02
	Sønderhøllene AS			
	Sønderhøllene -			
	Blokk			

1:200 **Fasade nord**

BIM model Arc/CAD 15 NOR Filplassing & PROSJEKTERING • 5 årsmembrer Terrassenhus Blokk B3. Gullende bygginge Blokk B & 2 plan



Lier kommune
Arkivjenesten

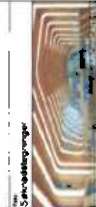
14 DES. 2016

Byggetrinn 2 Byggetrinn 1
BLOKK 7 BLOKK 6



Alle mål i millimeter på byggetrinn

Byggetrinn	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2
Byggetrinn 1	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2
Byggetrinn 2	Byggetrinn 2	Byggetrinn 1
Byggetrinn 3	Byggetrinn 3	Byggetrinn 4
Byggetrinn 4	Byggetrinn 4	Byggetrinn 3
Byggetrinn 5	Byggetrinn 5	Byggetrinn 6
Byggetrinn 6	Byggetrinn 6	Byggetrinn 5
Byggetrinn 7	Byggetrinn 7	Byggetrinn 8
Byggetrinn 8	Byggetrinn 8	Byggetrinn 7
Byggetrinn 9	Byggetrinn 9	Byggetrinn 10
Byggetrinn 10	Byggetrinn 10	Byggetrinn 9



Sandemellene AS
Sandemellene -
BLOKK 6 og 7
Sandemellene
3404 Lier

Prosjekt
14289
A2001
Fase 1 Etage

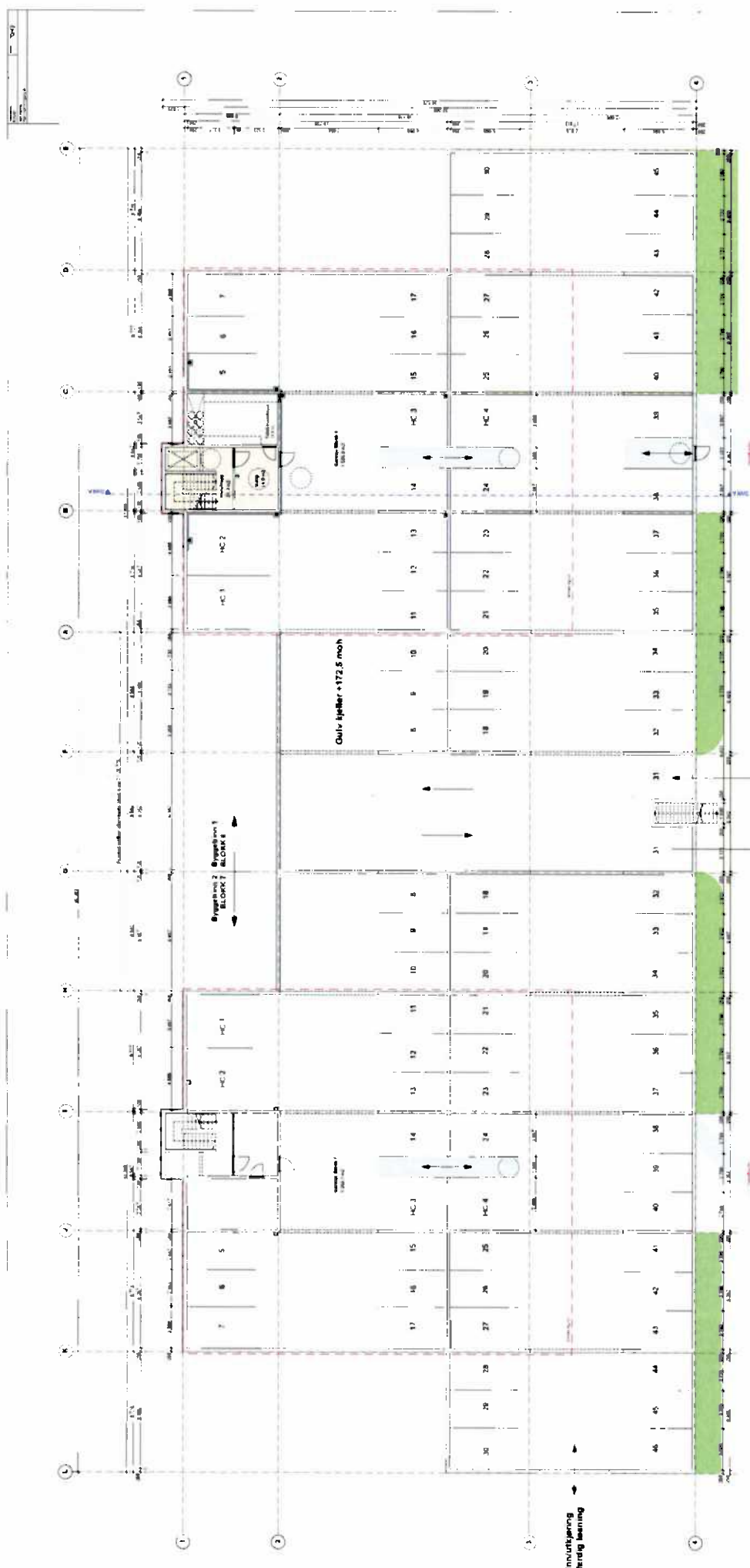


40. Alla mai normalares de dezvoltare



Sønderhøllene AS
Sønderhøllene -
Blokk 6 og 7

Signature	Signature	to page 10
40869	A20-01	



Gangveikjorevei brannvesen langs hele kysten

Widertidig innutkjøring Bløtt 6



Lier kommune
Arkivtjenesten

14 DES. 2016

	LIER KOMMUNE Postboks 205 3401 Lier Telefon.: 32 22 01 00 Telefax : 32 22 01 01 E-post: postmottak@lier.kommune.no www.lier.kommune.no
--	--

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	70	Bruksnr.	54	Festenr:		Seksjonsnr:	11
Adresse:	Sønderhellene 10A, 3404 Lier						

0300 Grunnkart.

Adresse i nærheten
Sønderhellene 10, 3404
LIER

Bredde- og lengdegrad
59.819985 10.195093

Høyde over havet
203.4

Kommune
LIER

Vegreferanse
PV8460 S3D1 m42

Høydeprosjekt
Nedre Buskerud 5pkt 2024,
24.6.2024

Matrikkelenhet (1)

● Grunneiendom - 3312 70/53

Høydekurve 1 m (1)

Reguleringsplan Arealformålområde (1)

● Rp arealformålområde: 1113 - Boligbeb. - blokker

Reguleringsplan Område (1)

● 504-903-16-02 Detaljregulering for Sønderhell...



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



Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:

LIER KOMMUNE
SØNDERHELLENE OG SOGNAVEIEN PLAN-ID 504-903-16-02

Rev.	Dato:	Tekst	Saksnr.
UMP	29.01.2020	Reguleringsendring med enklere planprosess – fortau og P-plass	3/2020
UMP	29.01.2026	Reguleringsendring med enklere planprosess - endret boligtype på BB3 og redusert lek	8/2026

Saksbehandling i følge PBL §25

Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur	
Planoppstart kunngjort:	24.09.2015			
1. gangs behandling i planutvalget:	10.05.2016	34/2016	MTH	
Offentlig ettersyn i tidsrommet:	23.05.2016 – 08.07.2016			
2. gangs behandling i planutvalget:	27.09.2016	76/2016	MTH	
Kommunestyrets vedtak	11.10.2016	77/2016	MTH	
Planvedtak kunngjort	27.10.2016			
Forslagsstiller:	Utarbeidet av:	Plankart datert	Siste revisjonsdato plankart iht. vedtak	Kommunens saksnummer
Sønderhellene AS	Halvorsen & Reine AS	12.04.2016	28.01.2026	2015/3675

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak:

Ordfører

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602381160
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
976642775

Navn
LIER KOMMUNE PLANSEKSJONEN

Adresse
Postboks 205, 3401 LIER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0626	70	54

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0626	70	54	0	1	95 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	2	47 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	3	98 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	4	95 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	5	51 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	6	147 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	7	158 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	8	147 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	9	47 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	10	47 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	11	122 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	12	133 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	13	122 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	14	47 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	15	47 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	70	54	0	16	98 / 5377	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1139492 Tinglyst: 15.08.2018
STATENS KARTVERK



Søknad om seksjonering

Tinglygingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
LIER KOMMUNE	POSTBOKS 205, 3401 LIER	Hans Farnudal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
SØNDERHELLENE AS	987993111	hakon.duesund@advdue.no
Adresse	Postnummer	Poststed
postboks 1008	3001	DRAMMEN
		Telefonnummer
		40037880

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0626	LIER KOMMUNE	70	54	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[REDACTED]	[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	[REDACTED]	1/5
[REDACTED]	[REDACTED]	1/10

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

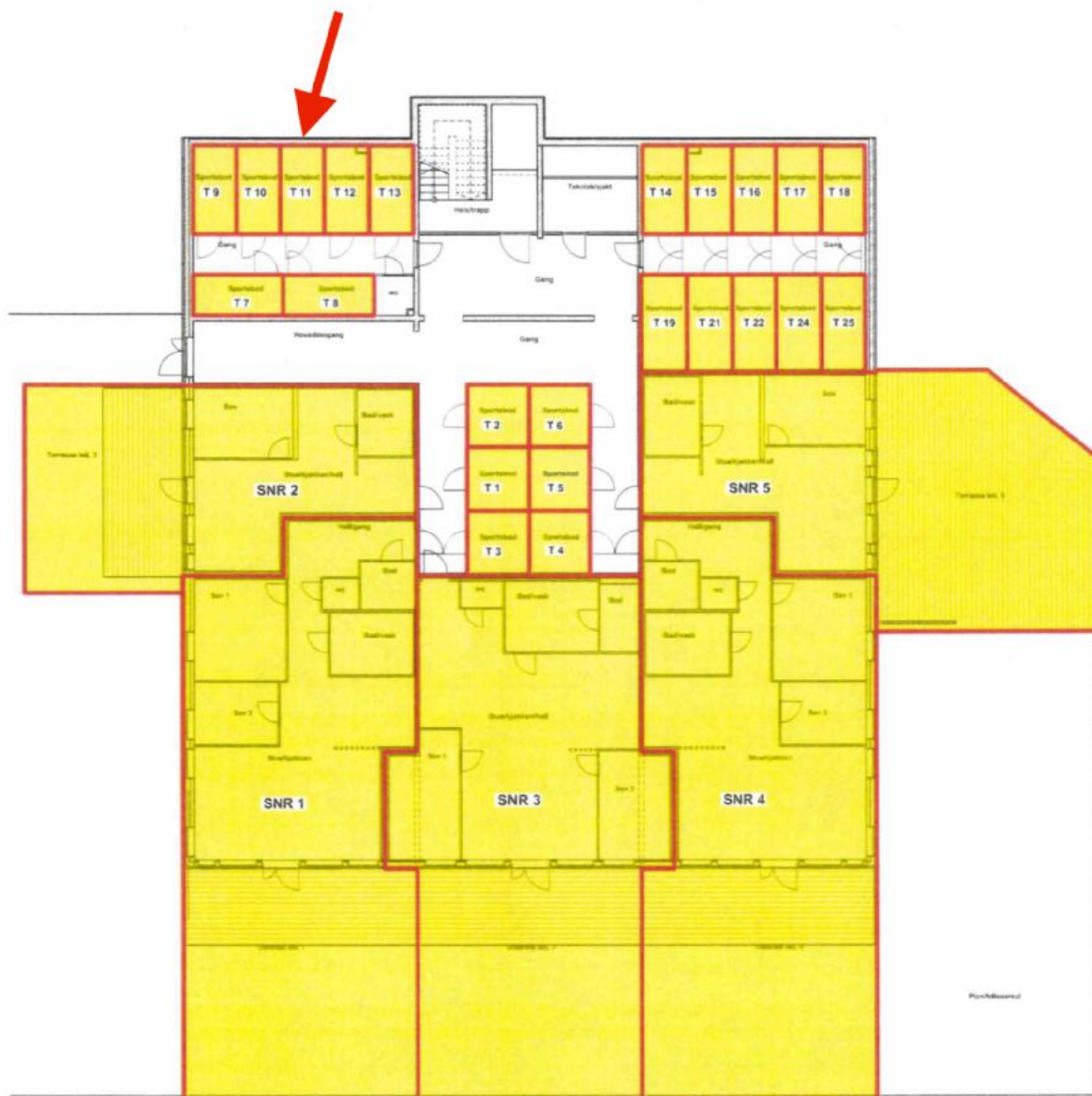
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.														
1	B	95	B	13	B	122	B	25	B	133	B	37	B	133	B	49	B	133	B
2	B	47	B	14	B	47	B	26	B	95	B	38	B	122	B	50	B	133	B
3	B	98	B	15	B	47	B	27	B	51	B	39	B	47	B	51	N	15	
4	B	95	B	16	B	98	B	28	B	98	B	40	B	47	B	52	N	15	
5	B	51	B	17	B	107	B	29	B	95	B	41	B	98	B	53	N	15	
6	B	147	B	18	B	98	B	30	B	47	B	42	B	107	B	54	N	15	
7	B	158	B	19	B	47	B	31	B	147	B	43	B	98	B	55	N	19	
8	B	147	B	20	B	47	B	32	B	158	B	44	B	47	B	56	N	15	
9	B	47	B	21	B	124	B	33	B	147	B	45	B	47	B	57	N	19	
10	B	47	B	22	B	94	B	34	B	47	B	46	B	124	B	58	N	15	
11	B	122	B	23	B	124	B	35	B	47	B	47	B	94	B	59	N	23	
12	B	133	B	24	B	133	B	36	B	122	B	48	B	124	B	60	N	27	
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-18	Hakon Duesund

Situasjonskart seksjonering gnr.70 bnr54





— Seksjonsgrense
 Seksjon

Plankompaniet AS
 Grønland 32 B
 3045 Drammen
 Tlf 32 82 49 90
 Epost: post@plankompaniet.no
 Tore Lunde, mob 901 40 965

Tiltakshaver:
 Sønderhellene AS
 Pb 1008, Bragermes
 3001 Drammen
 E-post: advdue@advdue.no
 Tlf. 32 27 79 20

Prosjekt:
 Sønderhellene, blokk 6-7
 Adresse: Sognaveien 10A-B
 Gårds-/ bruksnr: 70/54



PLANKOMPANIET

Prosjektfase:
 Seksjoneringstegning, 1. etasje A
 Sognaveien 10 A-B

Seksjonsnr:
 70/54/0/

Dato:
 03.07.2018

Tegnet av:
 Tore Lunde

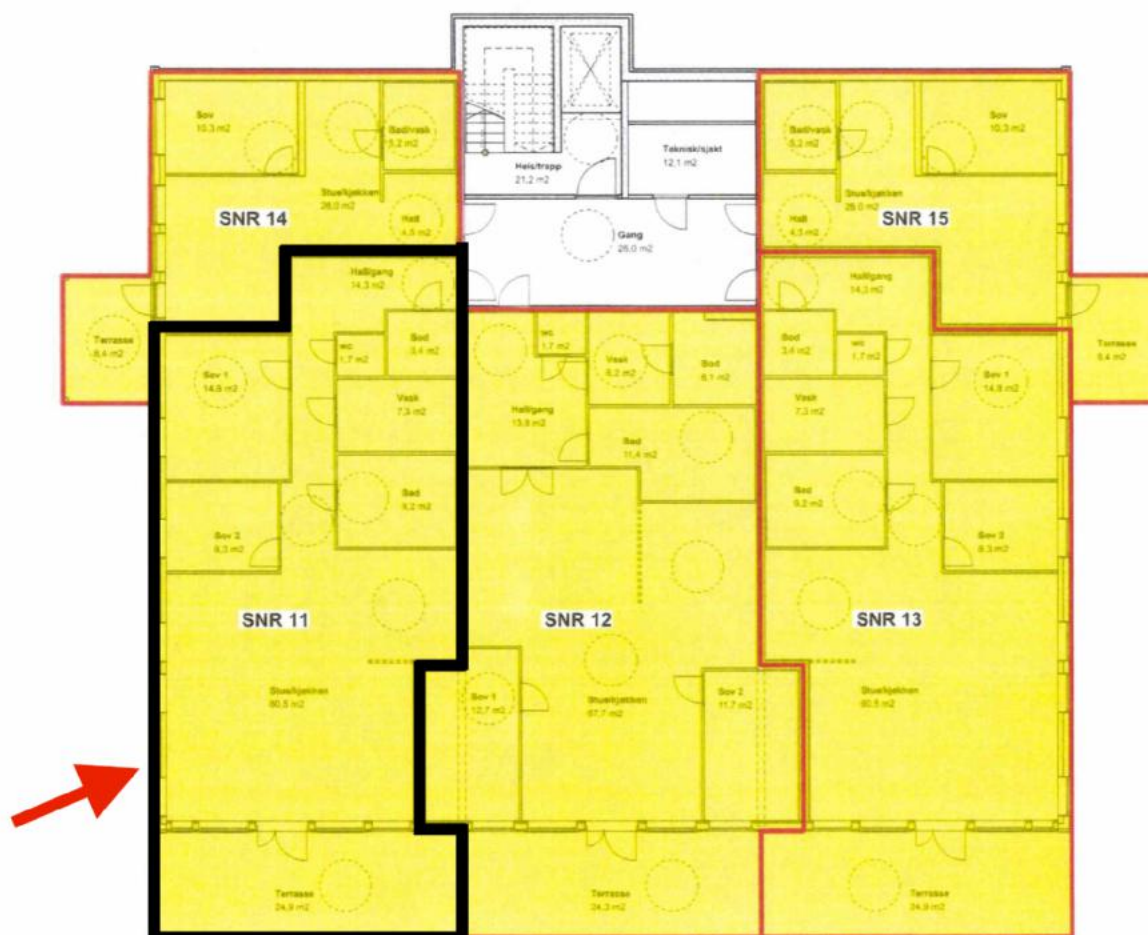
Prosjektnr.:
 14069

Kontroll

Målestokk:
 1:250

Mål:

Tegningsnr.:
 ST-101



 Seksjonsgrense
 Seksjon

☐ Fellesareal

Plankompaniet AS
Grønland 32 B
3045 Drammen
Tlf 32 82 49 90
Epost: post@plankompaniet.no

Tiltakshaver:
Sønderhellene AS
Pb 1008, Bragernes
3001 Drammen
E-post: advdue@advdue.no
Tlf. 32 27 79 20

Prosjekt:
Sønderhellene, blokk 6-7
Adresse: Sognaveien 10A-B
Gårds-/ bruksnr: 70/54



PLANKOMPANIET

Prosjektfase:

Prosjekttype: Seksjoneringstegning, 3. etasje A
Sognaveien 10 A-B

Seksjonsnr:

70/54/0/

Dato:
03.07.2018

Tegnet av:

Tore Lunde

Prosjektnr.:
14069

Kontroll	
----------	--

1

Målestokk:

1:200

	Mai:
--	------

Tegningsnr.:

ST-103



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614821982
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
976642775	LIER KOMMUNE PLANSEKSJONEN	Postboks 205, 3401 LIER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
982370310	SVENSSON NØKLEBY ADVOKATFIRMA ANS		Postboks 294 Bragernes, 3001 DRAMMEN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3312	70	54

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 359613 Tinglyst: 31.03.2025
STATENS KARTVERK

67	15	N	
68	13	N	
69	13	N	
70	19	N	
71	15	N	
72		N	Utgår
73		N	Utgår
74	14	N	
75	14	N	
76	14	N	
77	15	N	
78	15	N	
79	13	N	
80	13	N	
81		N	Utgår
82	23	N	
83		N	Utgår
84	15	N	
85	14	N	
86	15	N	
87	15	N	
88	15	N	
89	14	N	
90	15	N	
91	14	N	
92	14	N	
93	15	N	
94	15	N	
95	14	N	
Sum teller = nevner	5377		

RESEKSJONERINGSTEGNING (med avgrensning næringseksjoner vist)

[illegible]



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Sognaveien 10 A Gnr. 70, Bnr. 54, Snr. 11 og Gnr. 70, Bnr. 54, Snr. 87, Lier kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. + omk. Kroner..... + omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i: kr.:,-

v/ref. person: Tlf.nr.

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:,-

☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:

Jeg ønsker tilbud om finansiering:

☐ JA ☐ NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:

Budet er bindende til dato kl.
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis
budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:

VIKTIG!

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1: Fnr:

Budgiver 2: Fnr:

Gateadresse: Postnr/sted:

Telefon (p): (a): Mobil:

Sted, dato: E-post:

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:

Legitimasjon budgiver 2:

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen Tlf. 32203020 E-post: drammen@dialogeiendom.no	Nedre Eiker Parkveien 1, Hokksund Tlf. 32274770 E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	Hønefoss Storgata 7, 3502 Hønefoss Tlf. 31102900 E-post: honefoss@dialogeiendom.no
--	--	---

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

