

A photograph of a modern dining room. In the foreground, a dark wooden dining table is set with a clear glass vase of white roses and two white candles in small wooden holders. Several dark grey chairs are around the table. In the background, a tall wooden cabinet with vertical slats stands against a light green wall. To the left, a large window looks out onto a garden with a potted plant. The room is brightly lit with natural light.

aktiv.

Ekeberggløkka 10, 3420 LIERSKOGEN

**Moderne enderekkehus fra 2019
med carport/lader. Flotte
uteplasser og gode solforhold. Kort
vei til marka, barnevennlig**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 990 000,-
Omkostn.: Kr 176 140,-
Total ink omk.: Kr 7 166 140,-
Felleskostn.: Kr 1 100,-
Selger: Bjørnar Ufs Haugane
Cecilie Ruud

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 136/141 kvm
Tomtstr.: 5082 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 154, bnr. 33
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1110260037

Velkommen til ditt nye hjem!

Eiendommen ligger attraktivt til på Ekebergåsen, et nyere, familievennlig boligområde etablert rundt 2019. Området byr på kort vei til skog, flotte turområder, samt opparbeidede fellesarealer med lekeplass og fotballbane. Boligen har gangavstand til skole/bhg, dagligvarebutikk og buss. Det er enkel adkomst til Liertoppen, samt gode pendlemuligheter til både Asker og Drammen via E18.

To plan med praktisk planløsning med stue/kjøkken i åpen løsning, loftstue, to bad og fire soverom. Terrasse/veranda med gode solforhold mot både nord og sør

- Varmepumpe
- Downlights i alle rom
- Utvendig solskjerming i stue
- Flotte uteplasser mot sør og nord
- Lyst og moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen
- Balansert ventilasjon
- Carport, lader og biloppstillingsplass
- Kort vei til skoler/bhg

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	69
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 42 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Tv-stue, bod, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

2. etasje

10 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet

håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad.

Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og

hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved

taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes

matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling

etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra realopplysninger som er basert på

byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil

bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult,

og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling i mangel av en veiledning til NS3940

kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5082 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt med asfaltert gårds plass, åpen biloppstillingsplass og carport. Etablert boligfelt med kort vei til butikker, skoler, marka etc.

Beliggenhet

Ekebergløkka 10 har flott og solrik beliggenhet, grensende til marka i et stille og meget barne- og familievennlig boligstrøk på Lierskogen. Eiendommen ligger fint til på på det nye og populære Ekebergåsen. Usjenert og naturskjønn beliggenhet godt opp på feltet med lite gjennomgående trafikk og fine sol- og utsiktsforhold. Nabolaget er rolig og består hovedsakelig av nyere bebyggelse.

Fra eiendommen er det nærhet til flotte tur- og friluftsområder på og rundt Lierskogen. Her kan man velge å gå i Kjekstadmarka eller mot Solli gård og videre innover i Vestmarka. Området inviterer til tur- og friluftsliv med kort vei til naturopplevelser i marka med turløyper, turstier samt badevann. Det er kort avstand til det idylliske skogstjernet Damtjern med fine bademuligheter. Tjernet er også et godt utgangspunkt for blant annet sykkel turer innover i marka. Videre er det golf i nærmiljøet med Holtsmark golfbane i Sylling (www.holtsmarkgolf.no).

Lierskogen er kjent for et rikt utvalg av aktivitetstilbud for både store og små, bl.a. Heiahallen, skøytebane og oppkjørte skispor på vinteren. Gode ridemuligheter med flere ridesentre i området. En kort kjøretur unna ligger også Lier stadion med flerbrukshall, flere fotballbaner, tennisbaner, sandvolleyballbaner og bane for frisbeegolf.

Fra eiendommen er det gangavstand til Kiwi dagligvarebutikk med et godt utvalg av nødvendige varer. Liertoppen kjøpesenter ligger ca. fem minutter unna med bil. Senteret har en god butikkmix og kan tilby gratis parkering og shopping i 86 forskjellige butikker. Her er blant annet apotek, postkontor, flere kles- og interiørbutikker, bakeri, tannlegesenter, dyreklinikk og vinmonopol. Bauhaus ligger like ved. Et annet alternativ er Asker og Trekanten kjøpesenter, som ligger en kort kjøretur unna på ca. 10 minutter.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det kort skolevei til Heia barneskole som eiendommen sokner til. For de litt eldre er det kollektivforbindelse til Tranby Ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, blant annet Heia barnehage, Regnbuen barnehage og Nedre Stabæk barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til busstopp i Lierskogen sentrum med avganger hver halvtime til bl.a. Asker sentrum. Asker sentrum er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med hyppige avganger retning Oslo og Drammen.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Rekkehus over 2 etasjer oppført med støpt såle mot grunn. Utvendig stående bordkledning. flatt tak tekket med folie/membran. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og det er støpt gulv mot grunn.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entré. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Innhold

BRA-i

2. etasje: Tv-stue, bod, 3 soverom, bad

1. etasje: Entré, bad/vaskerom, bod, soverom, kjøkken, stue

BRA-e: Bod

Standard

Stue:

Lys og trivelig stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Det er god plass til sofaseksjon med tilhørende mediamøbler, samt spiseplass i praktisk tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater og skyvedør ut til terrassen gir mye naturlig lys. I boligens 2. etasje finner du loftstuen, som egner seg godt som medie- eller aktivitetsrom for de minste. Gulvene er belagt med 1-stavs laminat, og veggene er malt i tidsriktige fargetoner.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn og stekeovn.

Bad - 2. etasje:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet og adkomst fra både hovedsoverom og loftstue. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, badekar og svingbare dusjvegger i glass.

Bad/vaskerom - 1. etasje:

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulvet. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger i glass samt opplegg for vaskemaskin.

Uteplasser:

Veranda i trekonstruksjon mot nord med utgang fra hovedsoverommet.

Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot sør med adkomst fra stuen.

Soverom:

Boligen har fire soverom. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning tilknyttet badet og har utgang til veranda. De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Det er avløpsrør og sluk av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.
- Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Høiax-tanken er plassert i bod med sluk i gulvet.

- Sentralstøvsuger er montert på teknisk rom.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Innvendig > Innvendige trapper

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hyllesystem i uteboden medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Det er gjort tilvalg/oppgraderinger/påkostninger med bl.a.: downlights i alle rom + utvendig solskjerming i stue nede.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber.

Kr. 699,- måneden for:

Altibox Fiberbredbånd 500/500 Bundle og TV.

Parkering

Biloppstillingsplass og carport. Det er installert elbil-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i

oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

- Luft-luft varmepumpe 1.etg
- Lukket ildsted 1.etg
- Varmekabler i entrè og begge bad
- Panelovner

Informasjon om strømforbruk

20 651 kwh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 990 000

Omkostninger kjøper

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

174 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 140 (Omkostninger totalt)

188 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 166 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 178 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 180 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 11 658 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lier kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 598 940 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 395 761 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "sameiet" og "velforening", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 1 000

Velforening

Ekebergåsen Velforening:

Avgift til velforeningen dekker vedlikehold av fellesarealer.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/16

Felleskostnader inkluderer

Kostnader til Sameie går til å dekke rammeavtalen til sameiet med Viken Fiber, Renovasjonspunkter, Regnskapsprogram, Sameie forsikringer for byggemasse, Filter til ventilasjonsanlegg, Honorar til styreleder, og kostnader til velforeningen. Det er ikke noe fellesgjeld knyttet til Sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 100

Sameiet

Sameienavn

Ekebergåsen Rekkehus 2 Sameie

Organisasjonsnummer

923320865

Om sameiet

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 154, bnr. 33 i Lier kommune. Sameiet er kun enkelt organisert uten forretningsfører.

For 2025 var kostnader 3000 kr/kvartal. Det forventes en økning i 2026 til 3300 kr/kvartal (Selger har ikke mottatt faktura for 2026 enda)

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iflg styreleder.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 154, bruksnummer 33, seksjonsnummer 5 i Lier kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/154/33/5:

28.03.2017 - Dokumentnr: 270525 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:49

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:50

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:51

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:52

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:53

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:54

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:55

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:56

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:57

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:58

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:59

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:60

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3312 Gnr:154 Bnr:33

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2026 - Dokumentnr: 213761 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

14.06.2019 - Dokumentnr: 674833 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/16

01.01.2020 - Dokumentnr: 757500 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0626 Gnr:154 Bnr:33 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 461678 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3049 Gnr:154 Bnr:33 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler Ekebergløkka 2-10, rekkehus med 5 boenheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.07.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Betalingsutsettelse til overtagelse/Factoring

2 500 Interiørveiledning/styling

4 500 Kommunale opplysninger

24 900 Markedspakke, se vedlegg for innhold

7 500 Oppgjørsvederlag

19 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger betaler kun for den første, resten dekkes av megler

5 000 Fotograf (Faktureres selger direkte)

30 100 Boligselgerforsikring ca kr (0,43%)

16 500 Tilstandsrapport(Faktureres direkte)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 116 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler bistås av

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

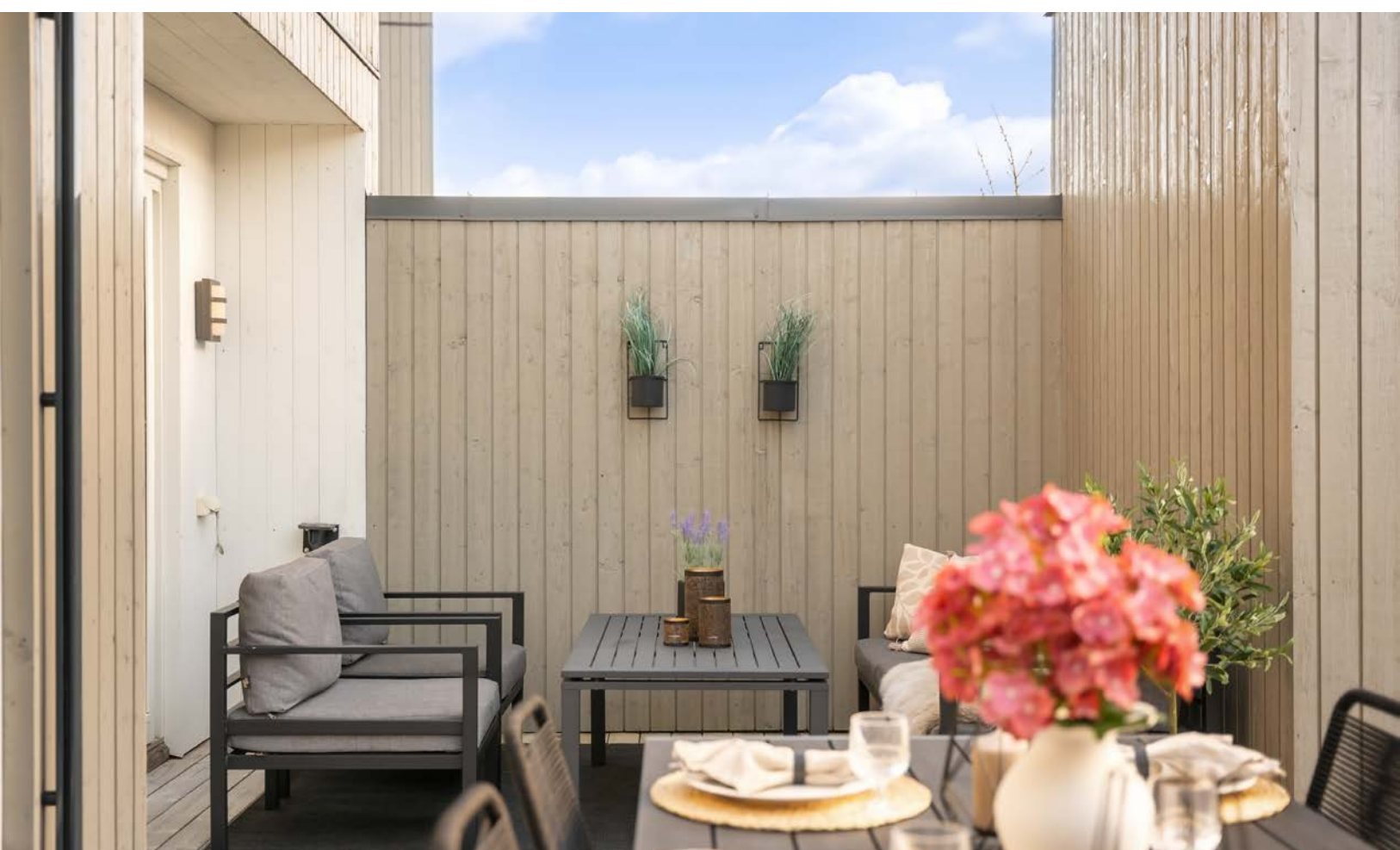
Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810

Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

26.03.2026









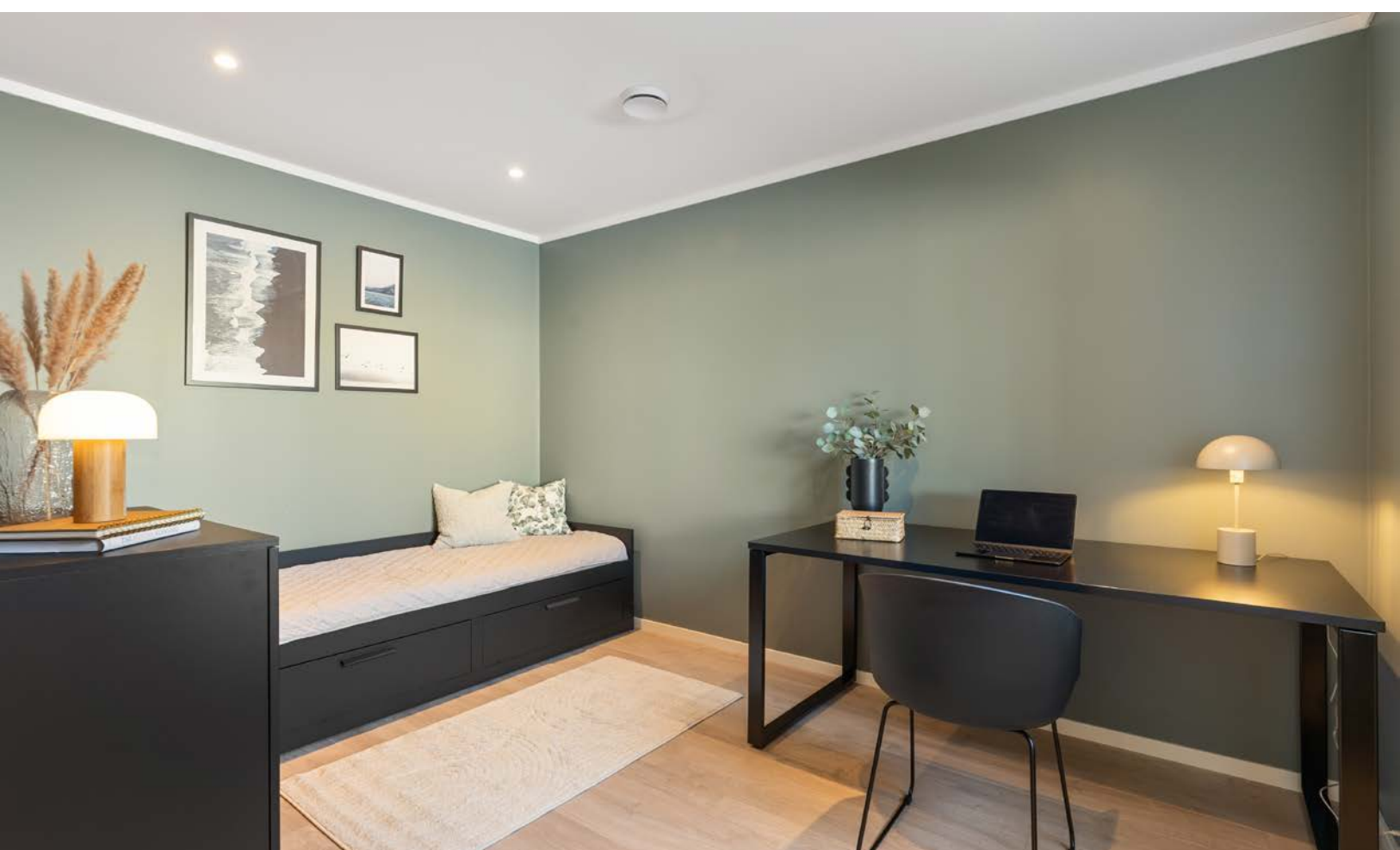




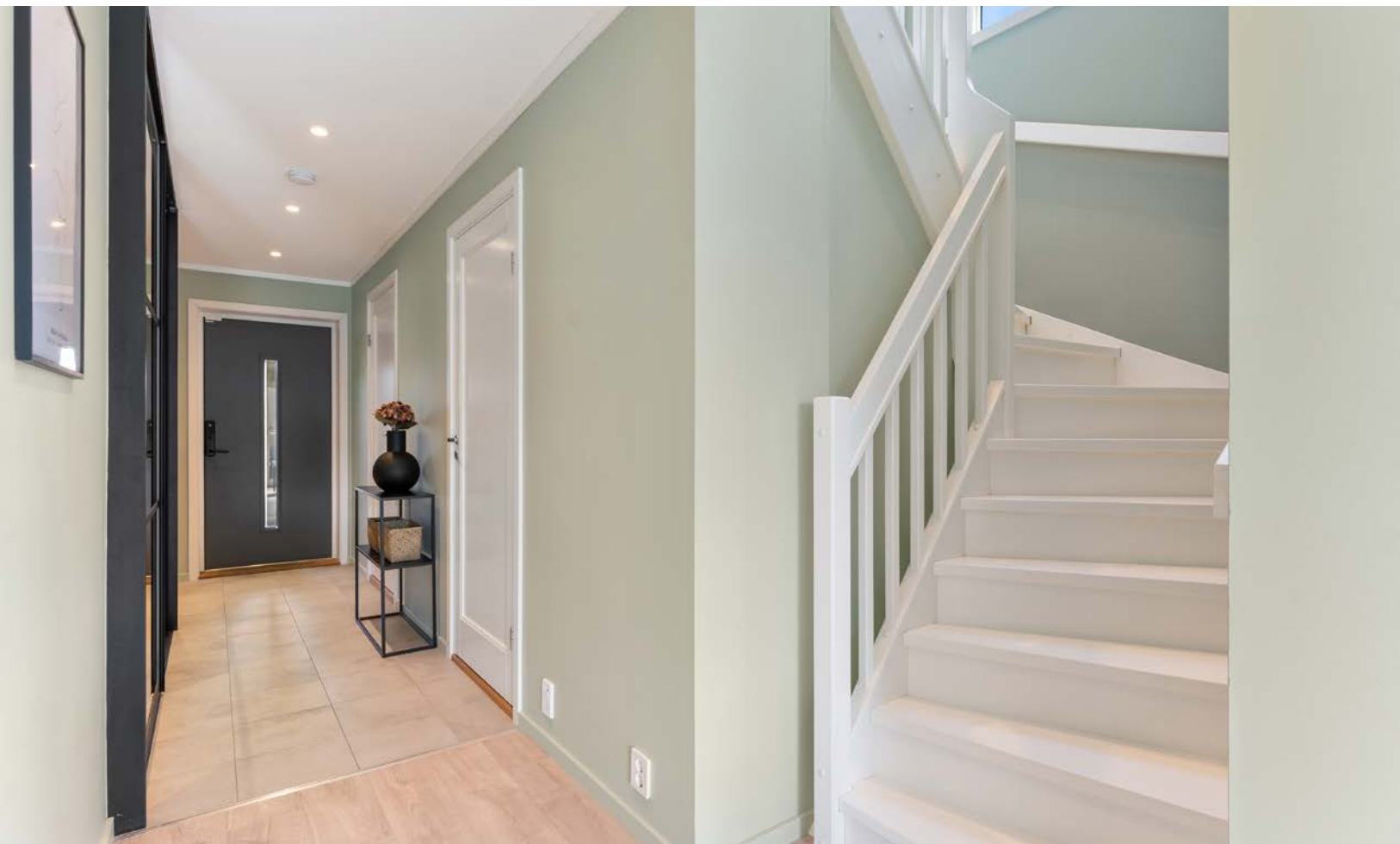






























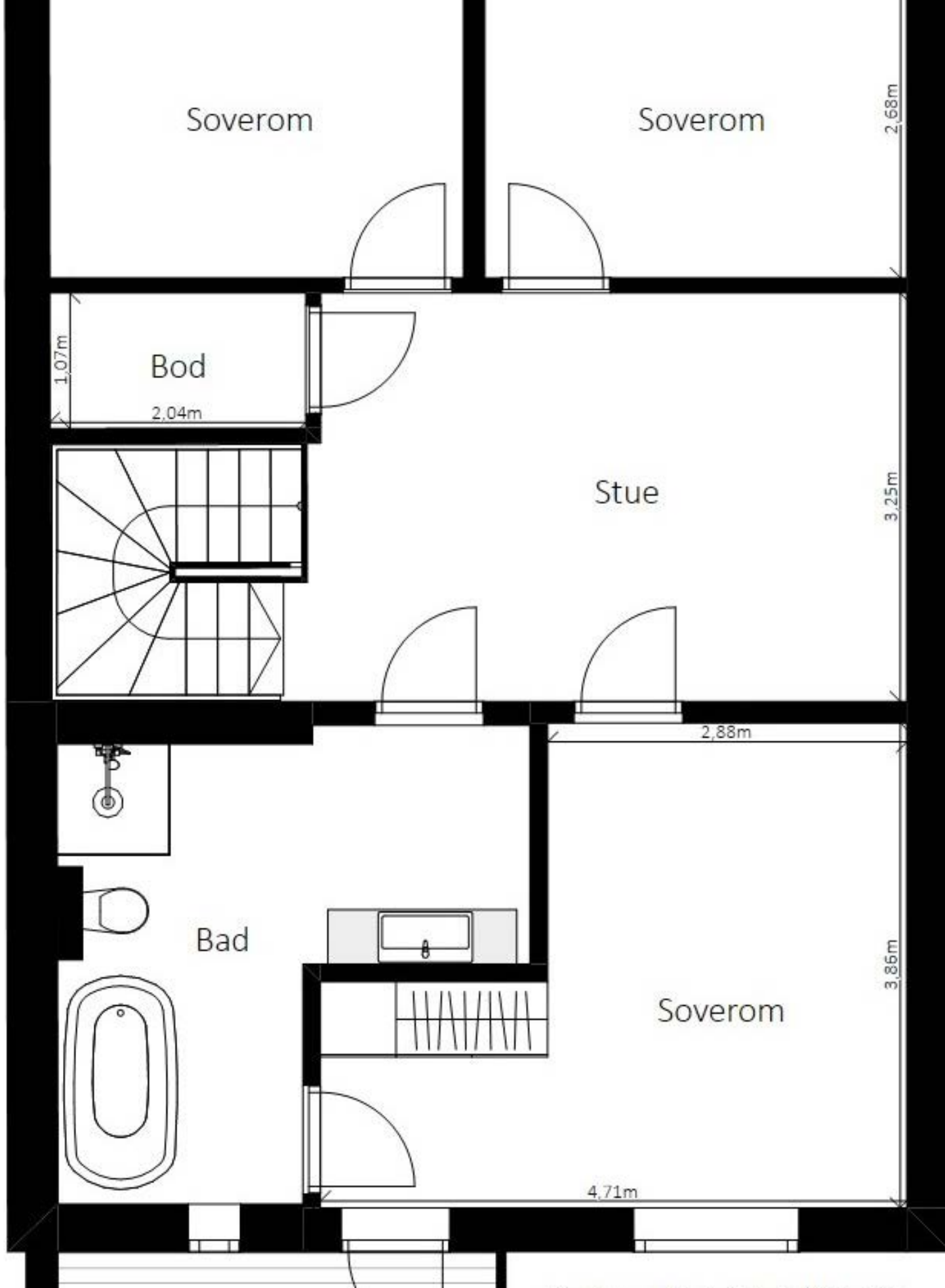












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Ekebergløkka 10 , 3420 LIERSKOGEN

 LIER kommune

 gnr. 154, bnr. 33, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 22644-1043

PropCloud ref nr: LZ7645

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Relativt nyoppført rekkehus. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter da dette krever fagkompetanse og spesialutstyr.

OPPVARMING:

Luft-luft varmepumpe 1.etg

Lukket ildsted 1.etg

Varmekabler i entrè og begge bad

Panelovner

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus over 2 etasjer oppført med støpt såle mot grunn. Utvendig stående bordkledning. Flatt tak tekket med folie/membran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap, samt kontroll av stoppekran og vannfordelerskap på teknisk rom.

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløp ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod. Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Sameiet har inngått filteravtale for levering av nye filter.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Høiax-tanken er plassert i bod med sluk i gulvet.

Sentralstøvsuger er montert på teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

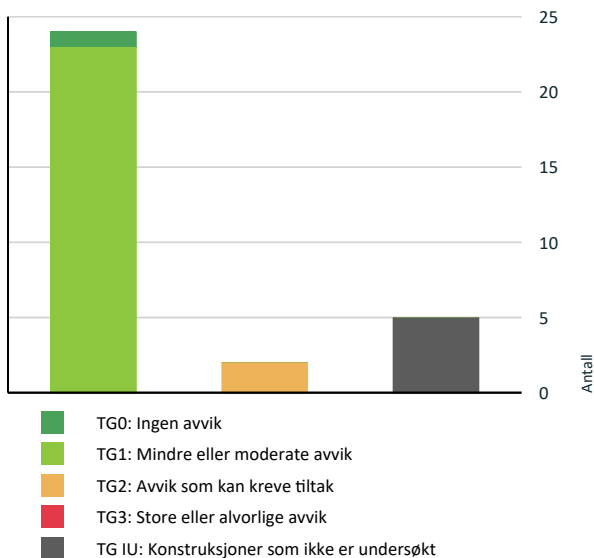
Tegninger mottatt via "meglerpakken" stemmer med dagens plan/bruk.

Bod

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold, bruk og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det er fremlagt tegning av brannskille mellom boenheter.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Verandaen mot nord er snødekt, og derfor har det ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av denne konstruksjonen på tidspunktet for befaringen.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kledningen på sørside ligger helt ned til terrassebord, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut og redusert uttørking. Dette kan medføre redusert levetid for kledningen. For øvrig er det normal værslitasje på kledningen.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er noe knirk i trappen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Boenheten fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. (* Slitasje iht alder er en subjektiv mening, man bør selv vurdere og kontrollere når man er på visning)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av PVC-duk. Taket er besikket fra takfot ved bruk av stige. Det er felles takflate på rekkehusene.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkingen når snøen er borte, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale. Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte skader eller behov for vedlikehold som ikke blir oppdaget i tide.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Innvendig taknedløp. Husk jevnlig rens av sluk på taket for sikker avrenning.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Synlig musebånd og lufting i nedkant av kledningen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Inspeksjon er foretatt fra bakkeplan.

Kledningen er stedvis montert lavere mot terreng enn anbefalt. Risikoen ved kledningsbord nær terreng er primært fukt- og råteskader på grunn av økt vannsprut, kapillært fuktopptak i treverket og dårlig uttørring, noe som kan føre til at maling sprekker og kledningen råtner, spesielt ved stående bord med utsatt endeverd. Anbefalt avstand til terreng er minimum 30 cm for å unngå dette, selv om det kan reduseres til 10 cm der fare for sprut er liten. 30 cm anses som best for å sikre lang levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen på sørside ligger helt ned til terrassebord, noe som øker risikoen for fukt- og råteskader på grunn av vannsprut og redusert uttørring. Dette kan medføre redusert levetid for kledningen. For øvrig er det normal værslitasje på kledningen.

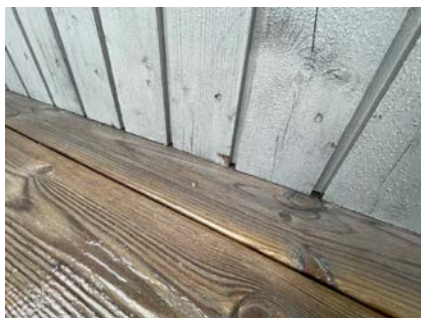
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledningen og terrassebordene for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid for kledningen og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. (Kompaktak) Inspeksjon av konstruksjon er ikke mulig da konstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen tegn på innsiden av boligen som tilsier at det er problemer/lekkasjer.

TG I Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer.
Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.
Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG I Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG II Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. Veranda i trekonstruksjon mot nord.
2. Terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon mot sør.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verandaen mot nord er snødekt, og derfor har det ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av denne konstruksjonen på tidspunktet for befaringen.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres en ny vurdering av verandaen mot nord når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne observeres ved befaringen.

Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte feil eller skader kan forbli uoppdaget.



INNENDIG

TG I Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser i entré. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene fremstår med normal brukslitasje.

TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv mot grunn. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater i to rom per etasje. Ingen nevneverdige avvik ble funnet. I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik som ikke blir registrert på befaringsdagen. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etterstramme eller lime/skru trappen for å redusere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt støy og redusert komfort ved bruk av trappen.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, profilerte innerdører. Normal slitasjegrad. Stikkprøver er foretatt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er tilgjengelig i Boligmappa. (kun produktdokumentasjon)

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt og vurdert som tilfredsstillende. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 33 mm. Det er lokalt fall i dusjsonen med nedsenk. Hovedgulvet har mindre fall enn 1:100. Det har ikke vært mulig å påvise membranoppkant uten å demontere lister. Det er en forutsetning at det er oppkant på 15 mm for å tilfredsstillte preaksepterte ytelser i TEK17. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett, badekar og svingbare dusjvegger i glass.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Spalte under dørblad er tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i himling i teknisk rom .

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. (produktokumentasjon)

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilfredsstillende. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 30 mm. Det er lokalt fall i dusjsonen med nedsenk. Hovedgulvet har mindre fall enn 1:100. Det har ikke vært mulig å påvise membranoppkant uten å demontere lister. Det forutsettes at det er oppkant på 15 mm for å tilfredsstillere preaksepterte ytelser i TEK17. Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon. Spalte under dør er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foreatt da våtsone til dusj grenser mot yttervegg. Fuktmåling på overflater er foretatt, uten tegn til avvik. (Dette er en metode som kan ha avvik da måleinstrumentet kan gi utslag på materialer som leder strøm som f.eks. varmekabler, armeringsjern etc.)



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kombiovn og stekeovn. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap, samt kontroll av stoppekran og vannfordelerskap på teknisk rom.

Det er utført en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

En utvidet gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner bør utføres av et autorisert foretak, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på dette området.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør og sluk av plast. Avløp ligger skjult i konstruksjonen.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod. Det anbefales å bytte filter 1–2 ganger per år. Sameiet har inngått filteravtale for levering av nye filter.

Kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales rens minimum hvert 5. år i henhold til SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innneklima, energibesparelse, redusert fare for brann og høyere ytelse på ventilasjonsanlegget.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Høiax-tanken er plassert i bod med sluk i gulvet.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er montert på teknisk rom.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme. Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke mulig å påvise byggegrunn uten geotekniske undersøkelser.

TO 1U Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Punktet er ikke relevant da det ikke er rom under bakkenivå.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurselementer med støpt plate på mark.



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

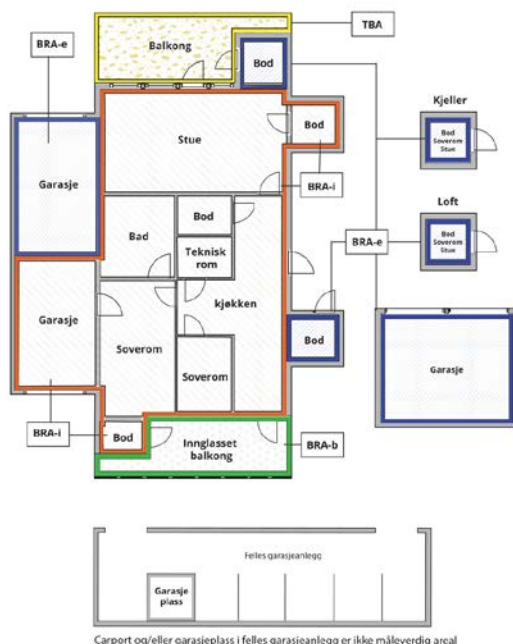
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	69			69	10
1. Etasje	67			67	32
SUM	136				42
SUM BRA	136				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt via "meglerpakken" stemmer med dagens plan/bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre etasjer		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch.

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
10.3.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Bjørnar Ufs Haugane	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	154	33		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekebergløkka 10

Hjemmelshaver

Haugane Bjørnar Ufs, Ruud Cecilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Lierskogen. Asfaltert gårdsplass med en åpen biloppstillingsplass og en carport. Etablert boligfelt med kort vei til butikker, skoler, marka etc.

Adkomstvei

Se megleropplysning.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomteareal

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans. NB! FDV dokumentasjon i boligmappa.no er svært uoversiktlig da utbygger har samlet "all" dokumentasjon fra fler byggeprosjekter. Man bør kontakte sameie/utbygger for hva som er benyttet/gjelder i denne boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lagring

Byggeår

2019

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uisolert bod i tilknytning til terrasse. Ingen avvik avdekket.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	Endring av etasje/ areal på TBA. (satt inn feil i rapport)
3	25.03.2026	Nytt forside bilde

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cecilie Ruud

Bjørnar Ufs Haugane

Boligen

Ekeberggløkka 10
3420 Lierskogen

3312-154/33/0/5

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Ekebergløkka 10 - Nabolaget Ovenstad/Rype - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lierskogen sentrum Linje 72, 73, 79	11 min 1 km
Asker stasjon Linje L1, F4, F5, RE11, R12	12 min 7.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 1 min

Skoler

Heia skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Tranby skole (8-10 kl.) 326 elever, 24 klasser	11 min 6 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	14 min 7.9 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	19 min 13 km
Lier videregående skole 550 elever	19 min 13.5 km

«Godt sted for barn å vokse opp, kort vei til det meste»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

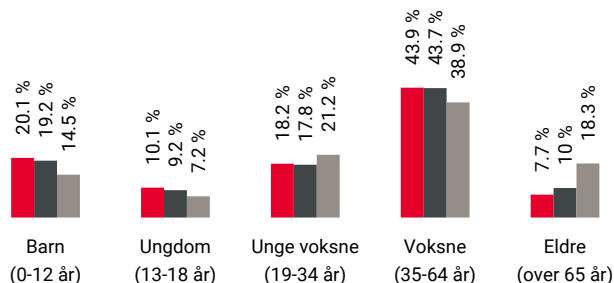
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ovenstad/Rype	1 939	678
Kjenner	2 684	970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Regnbuen barnehage (1-5 år) 31 barn	10 min 0.9 km
Heia FUS barnehage (1-5 år) 81 barn	11 min 1 km
Nedre Stabæk barnehage (1-5 år) 53 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Lierskogen PostNord	14 min 1.3 km
Meny Liertoppen Post i butikk	5 min 2.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 93/100



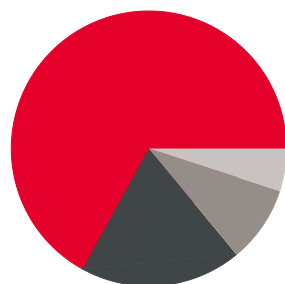
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Heia skole ballbinge	10 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
	Lierskogen balløkke	14 min	
	Ballspill	1 km	
	Actic Liertoppen	5 min	
	Feel24 Tranby	10 min	

Boligmasse



67% enebolig
19% rekkehus
9% blokk
5% annet

«Særdeles barnevennlig, kort vei til skole og god offentlig kommunikasjon til Asker, Oslo og Drammen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Liertoppen Kjøpesenter

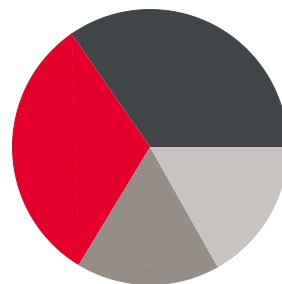
5 min



Apotek 1 Liertoppen

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
35% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



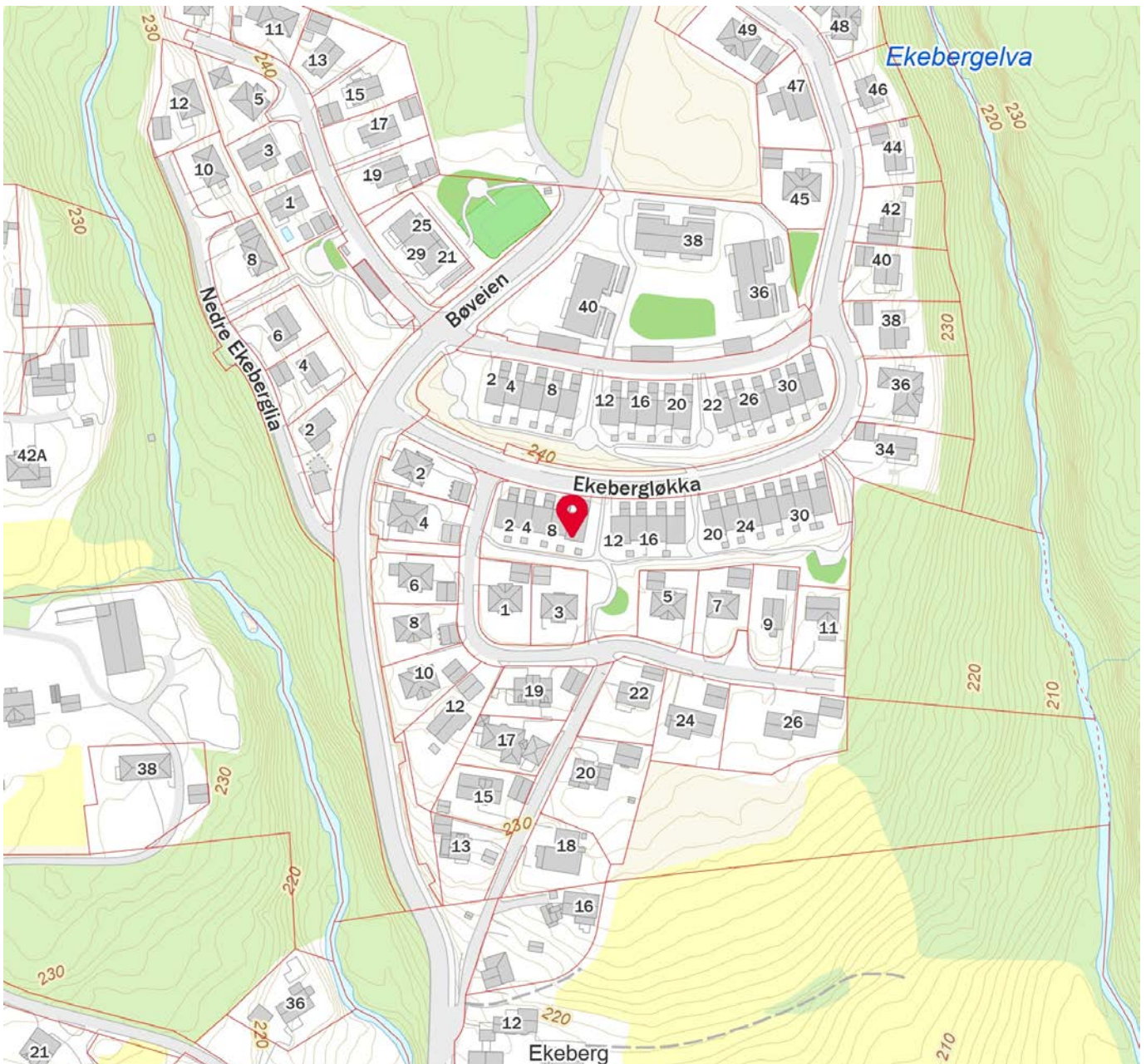
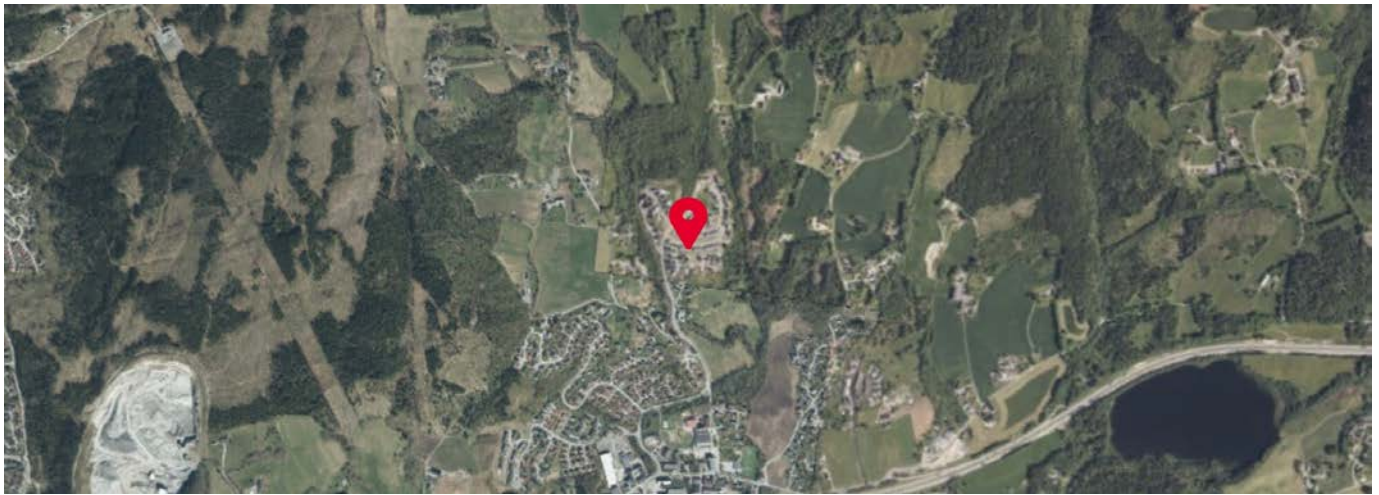
0%

44%

Ovenstad/Rype
Kjenner
Norge

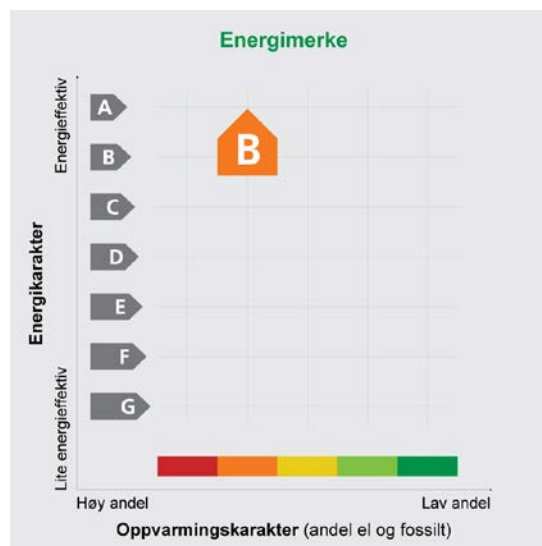
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Adresse	Ekebergløkka 10
Postnr	3420
Sted	LIERSKOGEN
Leilighetsnr.	
Gnr.	154
Bnr.	33
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300710118
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1074446
Dato	15.11.2019

Innmeldt av Bolig Partner AS v/ Jon Harkinn



Energiatesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

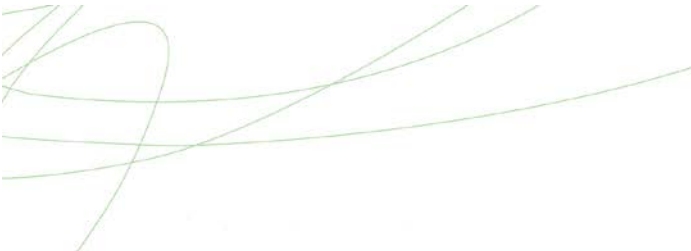
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

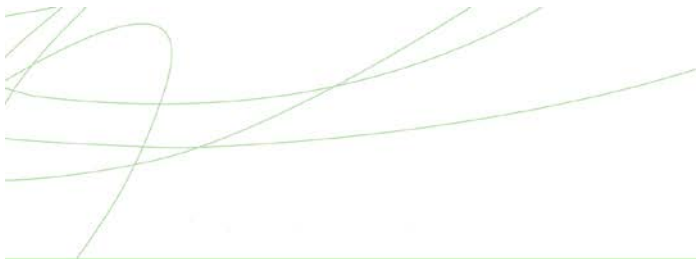
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: REKKEHUS
Byggeår: 2019
BRA: 135,6

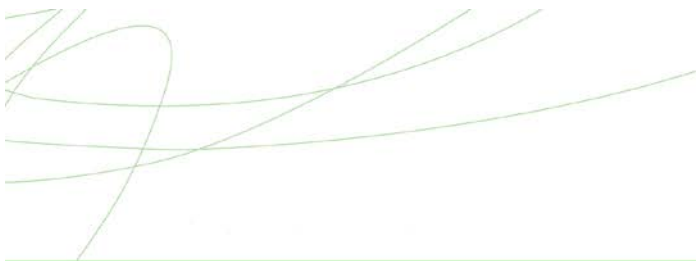
Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 160907

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Ekebergløkka 10
Postnr/Sted: 3420 LIERSKOGEN
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 15.11.2019 11:42:27

Energimerkenummer: A2019-1074446

Ansvarlig for energiattesten: INNEIENDOMSINVEST AS

Energimerking er utført av: Bolig Partner AS v/ Jon Harkinn

Gnr: 154

Bnr: 33

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 300710118

Generell informasjon

Ingen anbefalinger.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Ekebergløkka 10
Postnr/Sted: 3420 LIERSKOGEN
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 15.11.2019 11:42:27

Energimerkenummer: A2019-1074446

Ansvarlig for energiattesten: INNEIENDOMSINVEST AS

Energimerking er utført av: Bolig Partner AS v/ Jon Harkinn

Gnr: 154

Bnr: 33

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 300710118

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2019
Areal yttervegger	104,461 m ²
Areal tak	68,600 m ²
Areal gulv	68,480 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23,190 m ²
Oppvarmet BRA	135,600 m ²
Totalt BRA	135,600 m ²
Oppvarmet luftvolum	325,982 m ³
U-verdi for yttervegger	0,194 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,100 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,112 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,918 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,102 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,760 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	34,564 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,151
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,245
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,867
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,605
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,958
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,395
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	15.11.2019
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
En bruksdel er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	160907
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Energirådgiver**

Firma	Bolig Partner AS
Navn person	Jon Harkinn

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13965,627 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,991 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9451,774 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,991 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13965,627 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm ³ /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11350,759 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2614,868 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	13965,627 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %
--------------------------------------	------

Referat fra møte Ekebergåsen Rekkehus 2 Sameie 923 320 865

Årsmøte 21.10.2025 20:00

STED: MICROSOFT TEAMS

Saksliste:

1. Valg av møteleder: Håkon
2. Valg av referent: Håkon
3. Sameiere representert: 4

Godkjent innkalling ok.

4. Regnskap 2025 – Øke felleskostnadene neste år? Per nå dekker utgiftene akkurat ikke. Vi har dog litt over 140.000 tilfelle noe skulle dukke opp. Kostnadene anbefales økt med ca 50 – 100 kr neste år. Må vente på nye priser fra leverandører etc

5. Honorar styreleder har vært altfor lavt tidligere år iht norm og hva som er vanlig. Økning i mengde jobb. Første årene ble dette gjort til kroner 0, så en liten økning til 3000 kr og nå økes det til 7000 kr per år. Det spesifiseres at det normalt ligger på et sted mellom 12.000 – 15.000 kr årlig. Ny sum aksepteres.

6. **Brannsikkerhet** – Alle enheter er selv ansvarlig for røykvarslere, apparat etc. (Se instruks lenger ned)

Krav til røykvarslere: Minst 1 per etasje – helst flere.

Krav til slökkemiddel: Alle norske boliger må ha enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat (med skum eller pulver). Dersom man kun har et pulverapparat, må det være minst 6 kg. Hvis man kun har et skumapparat, må det være på minst 6 liter med effektivitetsklasse 21A (eller et 9-liters skumapparat).

Tips om vedlikehold av elektrisk anlegg, peis/piper, osv.

Beboere må melde fra hvis de gjør endringer som kan påvirke felles brannvegg/brannskille mellom boligene (loft/vegger)

Risikovurdering brann:

Er det fri ferdsel for brannbil? JA

Er lekeplassen ryddig og uten brannfarlig avfall? Ja

Er søppeldunker plassert forsvarlig og ikke tett inntil boligene? Ja

Er det noe på fellesområdet som kan skape unødvendig brannfare? Nei

ENORMT Viktig å betale fakturaen før forfall.

	A	B	C	D
1		UT	INN	
2	Viken Fiber	19008		
3	Velforeningen	24000		
4	RFD	78880		
5	Regnskapsprogram	1485		
6	Gjensidige	63300		
7	Filteravtalen	9993		
8	Honorar	7000		
9		0		
10		203666		
11	Beboere		192000	
12				
13	På konto 14.10.2024		142847	
14				
15				
16	Kundeutbytte Gjensidige		6182	
17				
18		-5484		
19				

BRANNSIKKERHETSPERM – REKKEHUS

1. FORMÅL

Denne brannsikkerhetspermen gir styret og beboerne en enkel oversikt over ansvar, rutiner og tiltak

for brannsikkerhet i rekkehus uten felles bygningsmasse.

2. ANSIKSFORDELING

Styrets ansvar:

- Sørge for ryddig og trygg adkomst for brannvesen.
- Gjennomføre årlig enkel risikovurdering av uteområde.
- Utarbeide og distribuere branninstruks.
- Informere beboere om brannsikkerhet årlig.
- Følge opp meldinger om mulig skade på brannskille mellom enheter.

Beboernes ansvar:

- Røykvarslere og slukkeutstyr i egen bolig.
- Vedlikehold av el-anlegg, pipe og ildsted.
- Melde fra til styret ved endringer som kan påvirke brannskille.
- Ikke blokkere rømningsveier ved egen bolig.

3. Fellesområde (lekeplass)

- Holde området fritt for brennbart materiale.
- Passe på at vegetasjon og søppel ikke samler seg.
- Ingen lagring av gjenstander som kan ta fyr.

4. BRANNINSTRUKS FOR REKKEHUSOMRÅDET

Ved brann:

1. Varsle brannvesenet: 110
2. Varsle nærmeste naboer.
3. Forsøk slukking kun dersom det er trygt.
4. Evakuer til felles samlingsplass: _____
5. Vent på brannvesenet og gi informasjon.

5. ÅRLIG SJEKKLISTE FOR STYRET

Adkomst for brannbil er fri og tydelig.

Ingen hindringer eller brannfarlig materiale på lekeplass.

Søppeldunker ikke plassert inntil husfasader.

Informasjon til beboerne sendt ut.

Eventuelle meldinger om brannskille behandlet.

Samlingsplass og branninstruks oppdatert.

6. INFORMASJON SOM SENDES TIL BEBOERE ÅRLIG

- Påminnelse om røykvarslere (min. 1 per etasje).
- Påminnelse om sløkkeutstyr (pulver eller husbrannslange).
- Vedlikehold av pipe/ildsted.
- Ansvar for å holde privat uteområde uten hindringer.
- Viktig melding: Ikke endre vegger/loft som kan bryte brannskille.

7. KONTAKTINFO

Styreleder: Håkon Pedersen

E-post: ekebergløkka@gmail.com

Telefon: 92807571

VEDTEKTER

for

Ekebergåsen rekkehus 2 sameie
(org. nr. XXX)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ekebergåsen rekkehus 2 sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14. juni 2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 154, bnr. 33 i Lier kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler kan omfatte bod, parkeringsplasser / carport, private uteplasser og annet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte kan eventuell forretningsfører kreve eierskiftegebyr.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Den enkelte seksjonseier er videre gitt enerett til bruk av del av fellesarealene tilleggende egen bruksenhet. Seksjonseier skal dekke alle kostnader og utføre alt vedlikehold knyttet til enerettsarealet.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Eventuell montering av slikt som varmepumpe og markise, samt bygging av boder, levegger etc., fastsettes av årsmøtet og tas inn i trivselsregler for sameiet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert eller bygget, skal ved rehabilitering og andre tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet skal fastsette trivselsregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Bygningsmassen i sameiet består av rekkehus med klart definerte bruksenheter uten fellesinstallasjoner. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt er individuell og omfatter alt innvendig og utvendig vedlikehold av egen bolig/bruksenhet.

(2) Vedlikeholdsplikten gjelder også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. For konstruksjoner som er felles med andre bæres plikten i felleskap mellom de seksjoner som deler konstruksjonen, herunder tak.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til den kommunale fellesledningen. Plikten gjelder også nødvendig reparasjon og utskiftning. Videre gjelder vedlikeholdsplikten den delen av fellesarealet som den enkelte seksjonseier er gitt enerett til bruk av. Jf. punkt 3-1 (1).

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og eventuelle felles installasjoner som ikke omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Det presiseres at den enkelte seksjonseier er pliktig til å forsikre sin bruksenhet både hva gjelder det bygningsmessige og innbo. Seksjonseier skal hvert år oversende dokumentasjon som viser fullverdiforsikring av egen bolig/bruksenhet og innboforsikring til styret.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned eller hvert kvartal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 – 4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Årsmøte 22.10.2025

Konstituering

Valg av møteleder: Leif-Atle Sande

Valg av referent: Eirik Auglænd Holst

Valg av representant for å underskrive protokollen sammen med møteleder: Torunn Stokke

Antall oppmøtte med stemmerett: 8

Årsberetning fra styret 2024

Kan leses i vedlegg.

Årsregnskap 2024

Ingen innvendinger

Budsjett 2025

Ingen innvendinger

Andre saker

Skøytebanen

Skøytebanen forsøkes fullført i år dersom godkjenning fra kommunen kommer tidsnok.
Hvis ikke gjennomføres arbeidet på nyåret

Lys bør vinkles vekk fra beboelse

Lys bør slukkes kl 21:00

Avfallshåndtering

Det legges ut en oppfordring på Facebook angående hageavfall

Vi utarbeider et infoskriv til nye beboere i samråd med styrene i sameiene

Vi setter opp plakater ved avfallstasjonene

Trafikksikkerhet

Forslag om å høre med kommunen om en fotgjengerovergang ved fotballbanen

Hører med Hjertesone v/FAU leder Halvor Erstad

Hører med kommunen om å flytte 50-grensen lenger inn i bøveien

Valg

Torunn Stokke erstatter Dorothea Ciara som representant for eneboliger i Øvre Ekeberglia

Møtet ble hevet kl 18:51

Undertegnelse av protokoll

Styrets leder:



Leif-Atle Sande

Representant fra sameiet:



Torunn Stokke

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	154	Bnr:	33	Fnr.		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Ekebergløkka 10, 3420 Lierskogen						
Eier:	Bjørnar Ufs Haugane og Cecilie Ruud						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			Beregnet areal: 5082 m2				

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	?M2. Må måles opp.
Byggtype:	Leilighet i rekkehus med carport.
Angivelse av alder:	2018.

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

Sist lagret: 03.03.2026



INNUS AS

Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Deres ref:

Vår ref:

2017/2303-45031/2019

Saksbehandler:

Gunnar Martinsen

Dato:

11.11.2019

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Vedtaksnr: 834/2019

Behandling: Delegerete saker, Plan

Byggested:	Ekebergløkka 2 - 10, 3420 LIERSKOGEN	Gnr/Bnr:	154/33
Tiltakshaver:	BOKVALITET AS	Adresse:	Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
Ansvarlig søker:	INNUS AS	Adresse:	Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
Tillatelse gitt:	10.10.18	Vedtaksnr:	845/2018
Tiltakets art:	REKKEHUS BK-6 (5 boenheter med carporter)		

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 gjenstår mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:

	Frist for slutføring
Avsluttende arbeider av utomhusanlegg herunder fellesarealer, lekeplasser og veianlegg	1.12.19

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling 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 3790,- 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 2017/2303.

Med hilsen

Andre Braa Hotvedt
Virksomhetsleder

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.



BOKVALITET BOLIG AS
Att.Caroline Sjøvaag
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Vår ref: GHB/2021/8179-4

Deres ref:

Dato: 07.09.2021

Ferdigattest

Vedtaksnr: 753/21

Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Ekebergløkka 2-10, 3420 LIERSKOGEN	Gnr/Bnr:	154/33
Tiltakshaver:	BOKVALITET AS	Adresse:	Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
Tiltakets art:	Rekkehus med 5 boenheter	Bygningsnr.:	300710090 Ekebergløkka 2 300710104 Ekebergløkka 4 300710114 Ekebergløkka 6 300649104 Ekebergløkka 8 300710118 Ekebergløkka 10
Tillatelse gitt:	10.10.2018	Vedtaksnr:	845/2018

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 05.07.2021 og mottatt komplett 03.09.2021.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for rekkehus med 5 boenheter.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Bokvalitet Bolig AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/8179.

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Virksomhetsleder
Byggesak

Gro Henriksen Bråthen
Rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	154	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Ekebergløkka 10, 3420 LIERSKOGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 815,50 kr
Vann	4 843,37 kr
Sum	11 658,87 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann	15%	1 stk	1829.65	1/1	0 %	1 829,65 kr	0,00 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk	1511.10	1/1	0 %	1 511,10 kr	0,00 kr
					Sum	3 340,75 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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.	154	Bruksnr.	33	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Ekebergløkka 10, 3420 LIERSKOGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
00085638	571	31.12.2025	Stipulert forbruk	103

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune: 3312 Lier

Eiendom: 3312/154/33/0/5

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

— — Omtvistet grense

..... Punktfeste



Dato: 24.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

www.lier.kommune.no

Telefon.: 32 22 01 00

Telefax : 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	154	Bruksnr.	33	Festenr:		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Ekebergløkka 10, 3420 Lierskogen						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 02.03.2026

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

www.lier.kommune.no

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	154	Bruksnr.	33	Festenr:		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Ekebergløkka 10, 3420 Lierskogen						

0300 Grunnkart.



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

**LIER KOMMUNE**

Postboks 205
3401 Lier

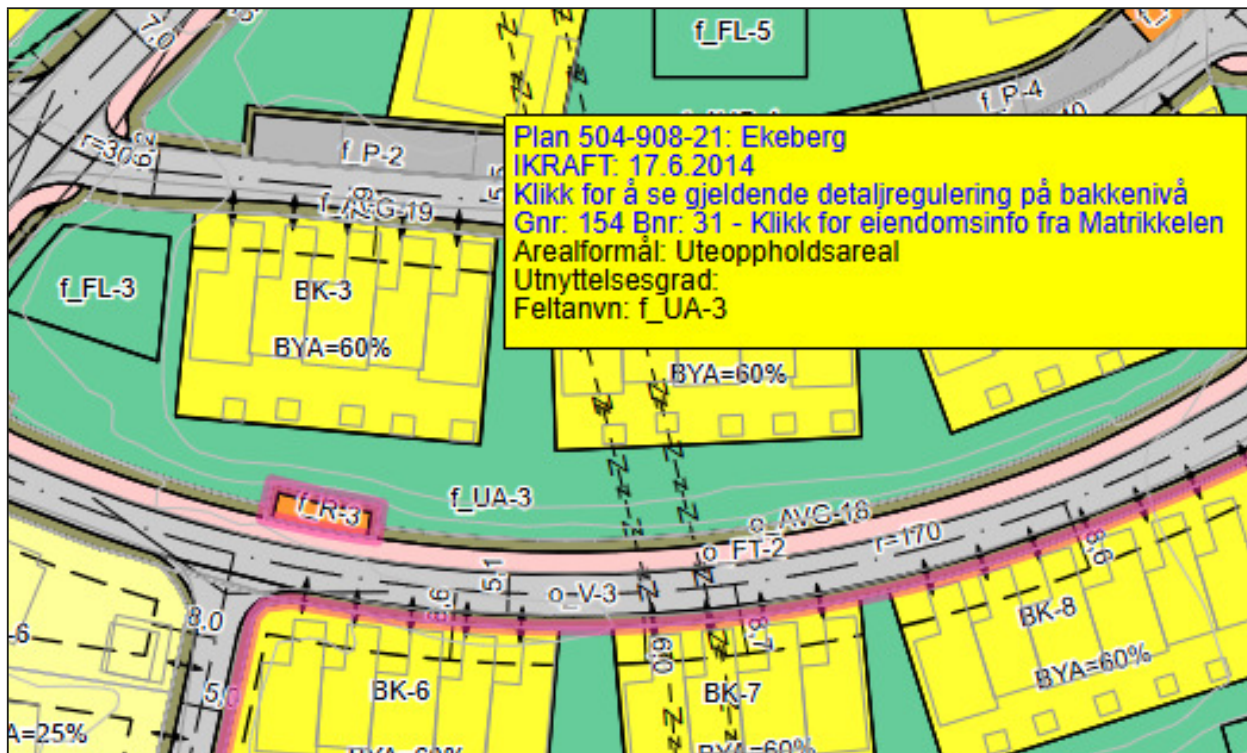
Telefon.: 32 22 01 00
Telefax : 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

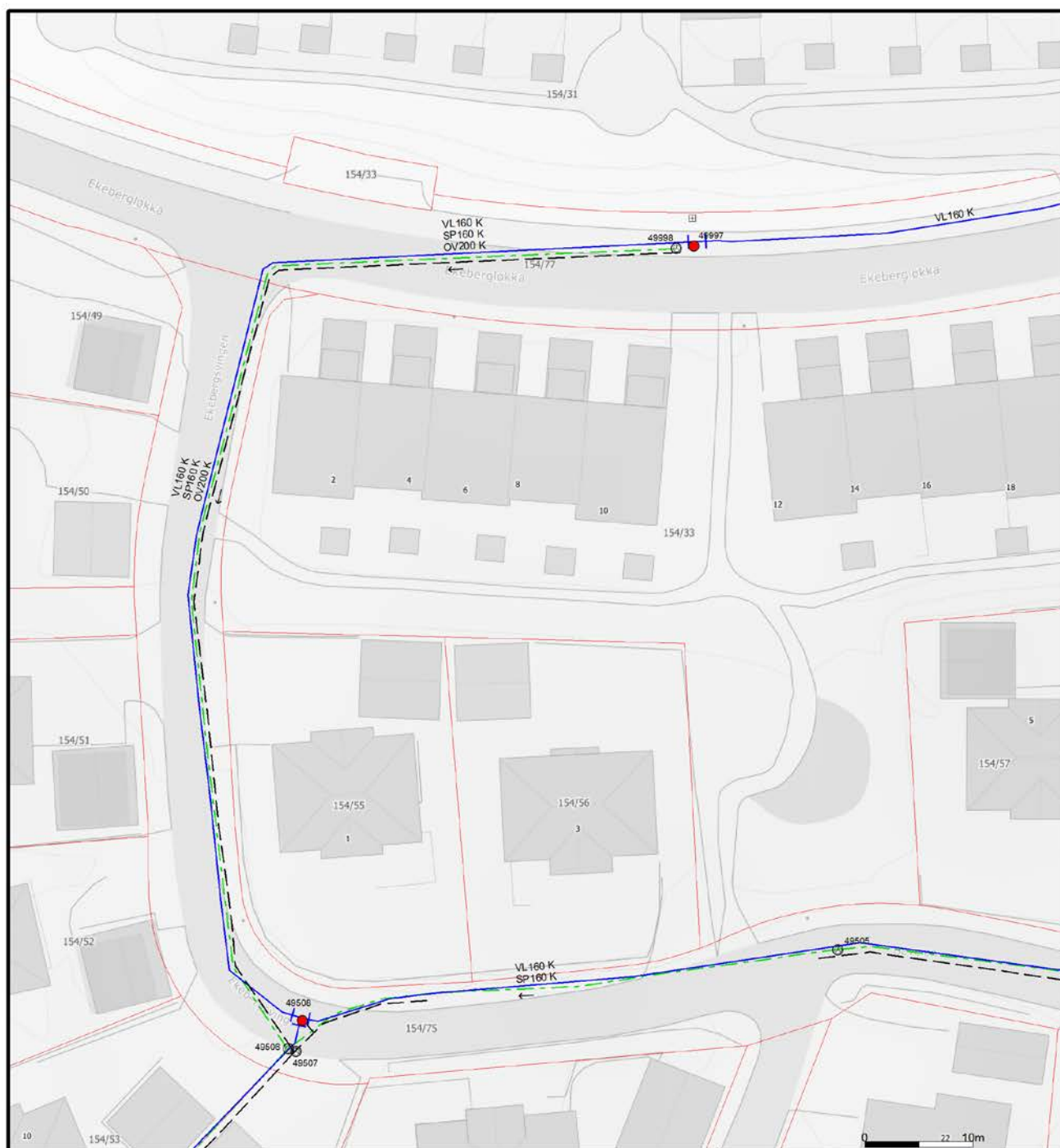
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	154	Bruksnr.	33	Festenr:		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Ekeberggløkka 10, 3420 Lierskogen						

0300 Grunnkart.



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



ANSVAR: I forbindelse med gravearbeid må lokalisering og evt. kontrollpeiling av kabler og VA-ledninger foretas av ansvarlig foretak. Høyder, traseer og punkter som er gitt i VA-ledningsnett kan avvike i forhold til terrenget. Informasjon gitt i grunnkartet er veiledende og kan avvike i forhold til terrenget.



Lier kommune
LIER VEL VANN OG AVLØP KF



Målestokk
1:500

VA-ledningskart

Dato: 2026.02.26 Sign: TMS

- Vannledning
- Spillvannledning
- Spillvann pumpeledning
- Avløp felles ledning
- Overvannledning
- Overvann pumpeledning
- Drenslledning
- Overvann tunnel

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	154	Bnr.	33	Festenr:		Seksjonsnr:	5
Adresse:	Ekebergløkka 10, 3420 Lierskogen						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Egengodkjent av Lier kommunestyre 17. juni 2014, Sak 38/2014

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

EKEBERG - LIERSKOGEN

(detaljregulering)

1.FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for boligutbygging i henhold til gjeldende kommuneplan, tilknytning av eksisterende boliger til vann- og avløpsanlegg og bedring av adkomst til eksisterende boliger. Ivaretagelse av eksisterende naturtyper langs Rotua og Ekebergelva er vektlagt i planen.

Området Ekeberg på Lierskogen detaljreguleres til følgende formål, i henhold til PBL § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:

- | | |
|--|------|
| - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | BF |
| - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | BE |
| - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse-leiligheter | BK |
| - Lekeplass | f_FL |
| - Renovasjonsanlegg | f_R |
| - Uteoppholdsareal | f_UA |
| - Øvrige kommunaltekniske anlegg-Pumpestasjon | f_ØK |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| - Annen veggrunn - grøntareal | o_AVG, f_AVG |
| - Annen veggrunn - grøntareal | o_AVG-ST, f_AVG-ST |
| - Annen veggrunn - tekniske anlegg | f_AV |
| - Energinett | f_NT |
| - Fortau | o_FT |
| - Gang-/sykkelveg | o_GS |
| - Kjøreveg | f_KV |
| - Parkeringsplasser | f_P |
| - Veg | o_V |

Grønnstruktur

- | | |
|-------------------------------|------|
| - Grønnstruktur | f_G |
| - Naturområde - grønnstruktur | f_NA |

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- | | |
|-------------------|-----|
| - Landbruksformål | LNF |
|-------------------|-----|

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Naturområde i sjø og vassdrag

f_NASV

§ 1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504.908.21, datert 17. juni 2014.

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Ved utbygging innenfor områdene regulert til konsentrert småhusbebyggelse (BK_1 – BK_8) skal det utarbeides helhetlig utomhusplan i samsvar med § 2-7 i kommuneplanens arealdel. Utomhusplanen skal også omfatte feltenes felles uteoppholdsareal og felles lekeplasser.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

For hensynssoner H-560_1 til H_560_3 skal det opprettes en skjøtselsplan i henhold til rapport «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg», utarbeidet av BioFokus, datert 23.08.13.

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

1. Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal det foreligge godkjent plan for Vei, Vann og Avløp.
2. Før det gis rammetillatelser i
 - a) Felt BF-10
 - b) Feltene BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, f_KV-1, f_KV-2 og o_V-2skal det utarbeides fagkyndig vurdering og rapport med retningslinjer for fundamentering og drenering av bebyggelse og tiltak i feltene.

Rapportene skal gi en helhetlig vurdering av områdene a) og b) og være styrende for utbygging i feltene. Rapportene skal sikre mot utglidning i bratt terreng og at tiltak ikke har negative effekt på grunnvannstilførsel til hensynssonene H560-1 og H560-2.
3. Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy, skal det foreligge tillatelse til nødvendig støyreducerende tiltak.
4. For eksisterende boliger på gnr/bnr, 152/22 og 154/13, skal avbøtende tiltak utføres. Dette for å oppfylle krav til støy på privat uteplass og innendørs i oppholds- og soverom, siden støynivå øker eller støysituasjon endres vesentlig. Eksisterende privat uteplass skal ha støynivå mindre enn $L_{den} = 55$ dB og innendørs støynivå i oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder, skal være mindre enn $L_{p,A,24h} = 30$ dB.
5. For «Konsentrert småhusbebyggelse», herunder felt BK_1-BK_8, gjelder følgende:
 - a) Utomhusplan må være godkjent av kommunen før byggetillatelse gis.
 - b) Det skal sendes inn soldigram sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 2-2-2. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor de enkelte felt, skal det også foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for adkomst og teknisk anlegg. Dette gjelder også fortau, der hvor dette er angitt i plankartet.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse, skal broen fra Ovenstadveien til Ekeberg og samlevei, o_V-2, være ferdigstilt. Eksisterende Bøvei skal ikke benyttes som anleggsvei.
- c) Før det gis midlertidig tillatelse eller ferdigattest for bebyggelse, skal nødvendig støyredukerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelse.
- d) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- e) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- f) For formålene «Uteoppholdsareal» og «Lekeplasser» gjelder følgende: Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før det gis brukstillatelse, skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.

§ 2-3 Definisjoner på boligtyper i denne planen

- a) **Småhus:** Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.
- b) **Enebolig:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.
- c) **Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet:** Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner.
- d) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter. Tilsvarende kan begrepene tre- eller firemannsboliger benyttes.
- e) **Blokkbebyggelse:** Bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer.
- f) **Terrassert bebyggelse:** Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- g) **Frittliggende bebyggelse:** Eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger.
- h) **Konsentrert småhusbebyggelse:** Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i PBL § 29-4.

§ 2-4 Krav til egnet uteoppholdsareal

- a) Ikke brattere enn 1:3
- b) 50% i sol ved vårjevndøgn kl 15.00.
- c) Maks støynivå <55 dB

§ 2-5. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes.
- b) Ny bebyggelse skal orienteres slik at man utnytter solen som kilde til oppvarming. Bebyggelsen planlegges med kompakte bygningskropper, slik at man unngår unødig varmetap.
- c) Bebyggelse, anlegg og uteareal skal utformes slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas. Bebyggelsen skal ta utgangspunkt i stedets byggeskikk, og samtidig gjenspeile dagens byggeteknologi og arkitektoniske uttrykk. Det skal legges stor vekt på estetiske kvaliteter ved utforming av bygninger og utomhus. Ny bebyggelse med stilmessig uttrykk som avviker fra eksisterende tradisjonell bebyggelse i området, skal underordne seg eksisterende bebyggelse.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der dette ikke gir for store gjennomføringsmessige ulemper. På eneboligtomter, grøntarealer og lekearealer skal eksisterende vegetasjon ivaretas i størst mulig grad, med særlig fokus på stedegne løvtrær. Der det skal etableres ny vegetasjon, skal det i hovedsak velges stedegne arter.
- e) Ved transport av organiske masser inn til området, skal man benytte masser som ikke inneholder plantedeler eller frø av arter registrert i norsk svarteliste.
- f) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.

§ 2-6. Parkering

- a) For carporter, garasjer og parkeringsanlegg skal § 2-5 *Utforming* legges til grunn, for å oppnå en god sammenheng mellom byggverk.
- b) Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m² BRA skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.
- c) For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- d) Det kan tillates 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved etablering av små leiligheter. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg.
- e) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal én plass tilrettelegges for handikappede, for hver 10. boenhet.

§ 2-7. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Der dette av bygningsmessige årsaker ikke er mulig, aksepteres løsninger som ved estetisk utforming gir god sammenheng med byggverket og ikke oppleves estetisk skjemmende, i henhold til § 2-5 *Utforming*.
- c) Det kan tillates tekniske anlegg utenfor maksimalhøyde innenfor felt BK-4 til BK-8, dersom anlegget installeres for å oppnå bedre energikrav enn angitt i TEK10, for eksempel innstallering av solceller for Plusshus.

§ 2-8. Vei, vann og avløp

- a) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- b) Fyllinger skal sås til og beplantes med stedegne arter, eventuelt steinsettes.
- c) Bekker gjennom området tillates ikke lagt i rør, med unntak av steder hvor bekkeløpet krysser vei. Det kan aksepteres tilpassing/manipulasjon av bekkeløpet, der det ikke krever større landskapsmessige inngrep i terrenget.
- d) Det anbefales at støttemurer med høyde over 1 m oppføres i annet materiale enn plassstøpt betong, eksempelvis naturstein/tørrmur.

§ 2-9. Håndtering av overflatevann

- a) Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Overvann skal håndteres innenfor planområdet og skal ikke føre til større belastning på nedstrøms bekkedrag i Rotua og Ekebergelva enn eksisterende situasjon. Ved søknad om tiltak, skal det vedlegges dokumentasjon på tiltak som ivaretar behov for fordrøyning og infiltrasjon, og som redegjør for resipient av overvann. Overvann skal i hovedsak håndteres på egen eiendom.

§ 2-10 Elektromagnetisk felt og radon

- a) Ved nyanlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspente ledninger/kabler, og ved areal-disponering inntil/over slike anlegg, skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0,4 µT (mikro-tesla) fra disse anleggene (utredningsnivå), jfr. anbefalingene i "Forvaltningsstrategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.
- b) Innenfor planområdet skal det foretas tiltak mot radon i henhold til TEK 10.

§ 2-11 Geoteknikk

For bebyggelse og veier skal det i forbindelse med byggesøknad for fyllinger/utskjæringer vises at disse er prosjektert slik at utgliding unngås.

§ 2-12. Universell utforming

- a) Nye tiltak skal planlegges slik at hensyn til universell utforming skal være et grunnleggende premiss. Alle offentlige anlegg, sånn som renovasjonsanlegg, fotgjengerkryssinger mm. skal i den grad det er praktisk mulig med hensyn til terrengets naturlige topografi og ikke strider med bestemmelser om vern av bygninger, naturverdier eller miljø, ha universell utforming.
- b) Prinsippene for tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer, trafikkanlegg m.v.
- c) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-13 Kulturminner

- a) Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeid straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8.2.
- b) Det er satt av et område, H730, som skal gjennom båndlegging ivareta hensyn til nyere tiders kulturminner. Se § 4-3.

§ 2-14. Støy

- a) Det skal tas hensyn til rapport for «Ekstern støyberegning for reguleringsplan på Ekeberg, Lier», utarbeidet av Asplan Viak, datert 04/10/13, ved planlegging av området.
- b) Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer iht. Lier kommunes retningslinjer for boliger, og disse skal ha støynivå mindre enn $L_{den}=55$ dBA. Lokal skjerm med høyde 1,6 m over terrassegulv kan oppføres, hvis uteplass planlegges svært nær grenseverdi for gul støysone.
- c) Minst halvparten av oppholdsrommene i hver ny boenhet og alle soverom skal ha minst ett vindu i fasade med støybelastning $L_{den}=55$ dBA eller lavere. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (kl. 23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.
- d) Felles lekeplasser skal ha støynivå mindre enn $L_{den}=55$ dBA.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1-1. Felt BK-1 og BK-2, Konsentrert småhusbebyggelse, Småhus

- a) Felt BK-1 og BK-2 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40%.

- c) Gesimshøyde må ikke overskride 8 m, og mønehøyde må ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 80 m² pr. boenhet, hvorav inntil 10 m² kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 25 m² av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal.
- e) Det skal etableres min 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg. Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal én plass tilrettelegges for handikappede, for hver 10. boenhet.
- f) Det skal opparbeides egne gangarealer fra tilhørende parkering til adkomst til bygg. Gangareal og gangadkomst, skal fremgå av utomhusplanen. Gangarealene tillates plassert over formålsgrenser.
- g) Innenfor formålet kan interne veier, trapper, balkonger og parkering tillates etablert utenfor byggegrensene.
- h) Innenfor felt BK-2 skal det opprettes gangforbindelse som er åpen for allmenheten fra felt f_GS i Bøveien, til kobling mot Bøveien i Nord.
- i) Det skal ikke for boligområdet gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

§ 3-1-2 Felt BK_3 til BK_8, Konsentrert småhusbebyggelse

- a) Felt BK-3 til BK-8 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Boligene skal utformes slik at alle boligenheter har direkte kontakt med terreng.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 60%.
- c) Gesimshøyde må ikke overskride 8 m, og mønehøyde må ikke overskride 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates flatt tak og pulttak.
- d) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) for feltet er 200 m², pluss 50 m²/boenhet. Terrasser på tak eller terreng, samt balkonger kan tillates medregnet i MUA.
- e) Innenfor formålet kan garasje/carport, parkering, samt interne veier etablert utenfor byggegrense mot vei.
- f) Carport og biloppstillingsplass kan etableres 2 meter fra vei o_V-3 eller f_kV-3. Det skal avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav én skal kunne bebygges med garasje eller carport.
- g) Det skal ikke for boligområdet gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

§ 3-1-3 Felt BF-1 til BF-12, Frittliggende boligbebyggelse, Enebolig

- a) Felt BF-1 til BF-12 kan kun bebygges med eneboliger. Boliger skal utformes slik at den har direkte kontakt med terreng. Boliger skal bygges innenfor tomtengrenser i plankartet. For hver tomt tillates kun én boenhet.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25%. Maksimal utnyttelsesgrad innenfor hver eiendom kan likevel ikke overstige (m2-BYA) på 200 m².

- c) Gesimshøyde må ikke overskride 7 m, og mønehøyde må ikke overskride 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde. Ved tomter brattere enn 1:5 skal det bygges underetasje. Det tillates fri takform innenfor feltene.
- d) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 200 m² pr. enebolig. Terrasser på tak eller terreng, samt balkonger kan tillates medregnet i MUA. I tillegg kan andel av fellesuteoppholdsarealer og lekearealer inngå i beregning av MUA.
- e) Frittliggende garasje, carport, bod mv., skal ha maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,5 meter, over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- f) Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser, hvorav to skal kunne bebygges med garasje eller carport. Garasje skal etableres fem meter fra regulert veikant, dersom garasjen legges parallelt med vei, kan den tillates inntil 2m fra vei.
- g) Det skal ikke for boligområdet gjøres større terrenginngrep (fylling/skjæring) enn maks 1,5 m målt vertikalt.

§ 3-1-4 Felt BE-1 til BE-5 Frittliggende boligbebyggelse, Enebolig med utleiedel/sekundærleilighet(Eksisterende boligbebyggelse)

- a) Felt BE-1 til BE-5 regnes som ferdig utbygd ved fastsettelse av denne planen. Bygninger som inngår i planen er tegnet på plankartet.
- b) Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og 20-2, skal bestemmelser i § 3-1-3, Felt BF-1 til BF-12 følges, med disse unntak:
 - 1. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 % innenfor tomtegrense. Der hvor det kan dokumenteres at eksisterende godkjent bebyggelse inkl. parkeringsarealer overstiger tillatt bebygd areal for den aktuelle tomt, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på denne tomta.
 - 2. Der hvor det kan dokumenteres at eksisterende godkjent bebyggelse overstiger tillatte gesims og mønehøyder, vil dette danne øvre ramme for bebyggelse på denne tomta.
 - 3. Det tillates oppføring av enebolig med utleiedel/sekundærleilighet, dersom krav til parkeringsplasser og MUA på 250 m² blir oppfylt.
- c) For Felt BE-1 til BE-5 gjelder i tillegg følgende:
 - 1. For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-2 skal situasjonsplan, situasjonssnitt og fasader forelegges kommunen før byggetillatelse gis. Disse skal vise plassering, tilpasning til terreng, biloppstilling, adkomst og avstand, samt tilpasning til nabotomt. Både eksisterende og fremtidig situasjon skal fremlegges kommunen.
 - 2. Minste tillatte tomtestørrelse er 700 m². En eiendom må minst være 1400 m² for at deling kan vurderes. Deling av eksisterende eiendom forutsetter etablering av tilfredsstillende adkomst og parkering innenfor egen eiendom. Deling skal skje utfra en helhetlig vurdering av området i forhold til estetikk, miljø, verneverdier, adkomst og infrastruktur.

§ 3-2 Felt f_UA-1 til f_UA-5 (Felles uteoppholdsareal)

- a) Felles uteoppholdsareal
 - 1. Terrengebearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
 - 2. I området avsatt til uteoppholdsarealer, skal eksisterende vegetasjon bevares.
 - 3. Området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
 - 4. Området skal skjøttes og vedlikeholdes
 - 5. Ubebygd areal, herunder naturområder, skal holdes i ryddig og ordentlig stand, i samsvar med PBL § 28-5
 - 6. Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad, og integreres i lekearealer. Stedegne arter og løvtrær skal prioriteres.
- b) Nedenfor angitte uteoppholdsarealer skal være felles for følgende felt:
 - 1. f_UA-1 og f_UA-2 skal være felles for BK-2
 - 2. f_UA-3 skal være felles for BK-3 til BK-5
 - 3. f_UA-4 skal være felles for BK-6 til BK- 8
- c) Innenfor feltene skal det opprettes gangforbindelse som er åpen for allmenheten fra felt f_GS i Bøveien, til kobling mot Bøveien i Nord.
- d) Innenfor feltene skal det opprettes felles lekeplasser f_FL-2, f_FL-5, f_FL-6 og f_FL-7. Avgrensning av lekeplassene kan endres i forbindelse med godkjent utomhusplan.

§ 3-3 Felles lekeplasser (f_FL-1 til f_FL-7)

- a) Lekeplasser skal utarbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 2-5 Krav til lekeplasser. Sandlekeplasser for felt omfattet av planen, skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad og integreres i lekearealer. Stedegne arter og løvtrær skal prioriteres.
- c) Alle lekeplasser skal være tilgjengelige for BK-1 til BK8, BF-1 til BF 12 og BE-1 til BE-4
- d) Nedenfor angitte lekeplasser skal være felles for følgende felt:
 - 1. f_FL-1 og f_FL-2 skal være felles for BK-1 til BK-8, BF-1 til BF 12 og BE-1 til BE-4.
 - 2. f_FL-3 skal være felles for BK-3 til BK-5
 - 3. f_FL-4 skal være felles for BK-6
 - 4. f_FL-7 skal være felles for BK-7 og BK-8

§ 3-4 Renovasjon anlegg i grunn (f_R-1 til f_R-4)

- a) Innenfor området skal det plasseres avfallsbeholdere. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet tillates i henhold til utomhusplan ved søknad.
- b) Avfallskontainere skal plasseres i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser.

- c) Avfallsløsninger skal godkjennes av RFD før igangsettingstillatelse for de respektive området gis.
- d) Nedenfor angitte renovasjonspunkter skal betjene følgende felt:
 - 1. f_R-1 skal betjene BF-1, BF-2 og BK-1
 - 2. f_R-2 skal betjene BF-3 og BF-4
 - 3. f_R-3 skal betjene BK-6, BK-7, BK-8, BF-8, BF-9, BE-1 og BE-4
 - 4. f_R-4 skal betjene BK-2, BK-3, BK-4, BK-5 og BF-10 og BF-12

§ 3-5 Øvrige Kommunaltekniske anlegg – Pumpestasjon (f_ØK-1)

- a) Innenfor området kan det plasseres pumpestasjoner. Behovet for pumpestasjoner skal avklares i plan for Vann og Avløp.
- b) Mindre justeringer av plassering og utforming av formålsarealet, tillates i henhold til plan for Vann og Avløp, ved søknad.

§ 3-6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_V og f_KV)

- a) Vei o_V-2, samlevei, skal opparbeides med fortau som vist på plankart. Fortau skal langs samlevei o_V-2 opparbeides med flere hvilerepos, som avbøtende tiltak for bratt stigning på vei. For alle fortau skal det legges inn belysning, med særlig vekt på krysningspunkter. Avvik for formålsgrenser i forhold til forsyvning av hvilerepos, kan tillates.
- b) Kjørvevei o_V-1 og o_V-2, med fortau, skal være offentlig. Kjørvevei f_KV-1 til f_KV-4 skal være felles for alle eiendommer atkomstveiene betjener.
- c) Gang- og sykkelveg skal opparbeides i henhold til plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter. Mindre justeringer av plassering og utforming av arealet, tillates i henhold til utomhusplan, ved søknad.
- d) Under ny bro over Rotua, skal tverrsnitt for vannføring være like stort eller større enn ved eksisterende situasjon

§ 3-7 Grønnstruktur (f_G_1 til f_G_9) - Grøntstruktur, Fellesområdet

- a) I område avsatt til grønnstruktur skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.
- b) Terrengbearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) Områder for grønnstruktur skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering.
- d) Området skal skjøttes, vedlikeholdes og holdes ryddig og ordentlig stand, i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-5.
- e) Feltene skal være felles for BK-1 til BK8, BF-1 til BF 12 og BE-1 til BE-4.
- f) For f_G_3 gjelder følgende:
 - 1. Eksisterende vegetasjon bevares og skjøttes i henhold til rapporten «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg, Lier kommune» av 23.08.2013 utarbeidet av Biofokus. Området er markert med hensynsone "0" i rapporten.

2. Innenfor feltet skal det opprettes naturbasert felles lekeplass, f_FL-4. Utomhusplan skal vise hvordan eksisterende vegetasjon ivaretas i friområdet og lekeplassen. Avgrensning av lekeplassene kan endres i forbindelse med godkjent utomhusplan

§ 3-8 Naturområdet (f_NA-1 og f_NA-2)

Naturområde i sjø og vassdrag.

- a) Området skal vernes og skjøttes etter § 4-1.
- b) Det kan innenfor formålet f_NA-1, ved Rotua, gjennomføres enkle tiltak for tilrettelegging for friluftsliv, sånn som mindre tilrettelegging for sti eller turvei.
- c) Masser fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke deponeres/tilføres i områdene.

§ 3-9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (f_NASV-1 og f_NASV-2)

Naturområde i sjø og vassdrag.

Arealet som er avgrenset skal overlates til naturlig utvikling og skal vernes og skjøttes etter § 4-1.

§ 3-10 Bruksrett av fellesområder

Rett til bruk, og plikt til drift og vedlikehold av fellesområder: Grøntstruktur (f_G), Naturområdet (NA) og Naturområde i sjø og vassdrag (f_NASV) omtalt i § 3-7, § 3-8 og § 3-9, har de som bor og eier innenfor planområdet, unntatt eksisterende bebyggelse BE1-BE3. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1 Angitt hensynssone (H560_1 til H560_3)

Sone med særlige hensyn til naturmiljø

- a) Hensynssone H560_1: naturtype 500 Ekebergbekken (Bekkekløft og bergvegg)
Hensynssone H560_2: naturtype 502 Ekeberg NV (Rikere sump- og kildeskog)
Hensynssone H560_3: 503 Rotuaelva (Viktig bekkedrag)
- b) For arealene i hensynsonene (H560_1 til H560_3), skal det utarbeides skjøtselsplan med sikte på at naturmiljø og naturtypelokaliteter, bevares for fremtiden.
- c) Rapporten «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg, Lier kommune» av 23.08.2013, skal legges til grunn ved utarbeidelse av skjøtselsplan.
- d) Innenfor formålene NA skal skjøtselsplanen ivareta en buffer mellom naturtyper og boligformål, i henhold til rapporten.

- e) Tiltakshaver for feltene BK har ansvar for utarbeidelse av skjøtselsplan.

§ 4-2 Sikringssone (H140)

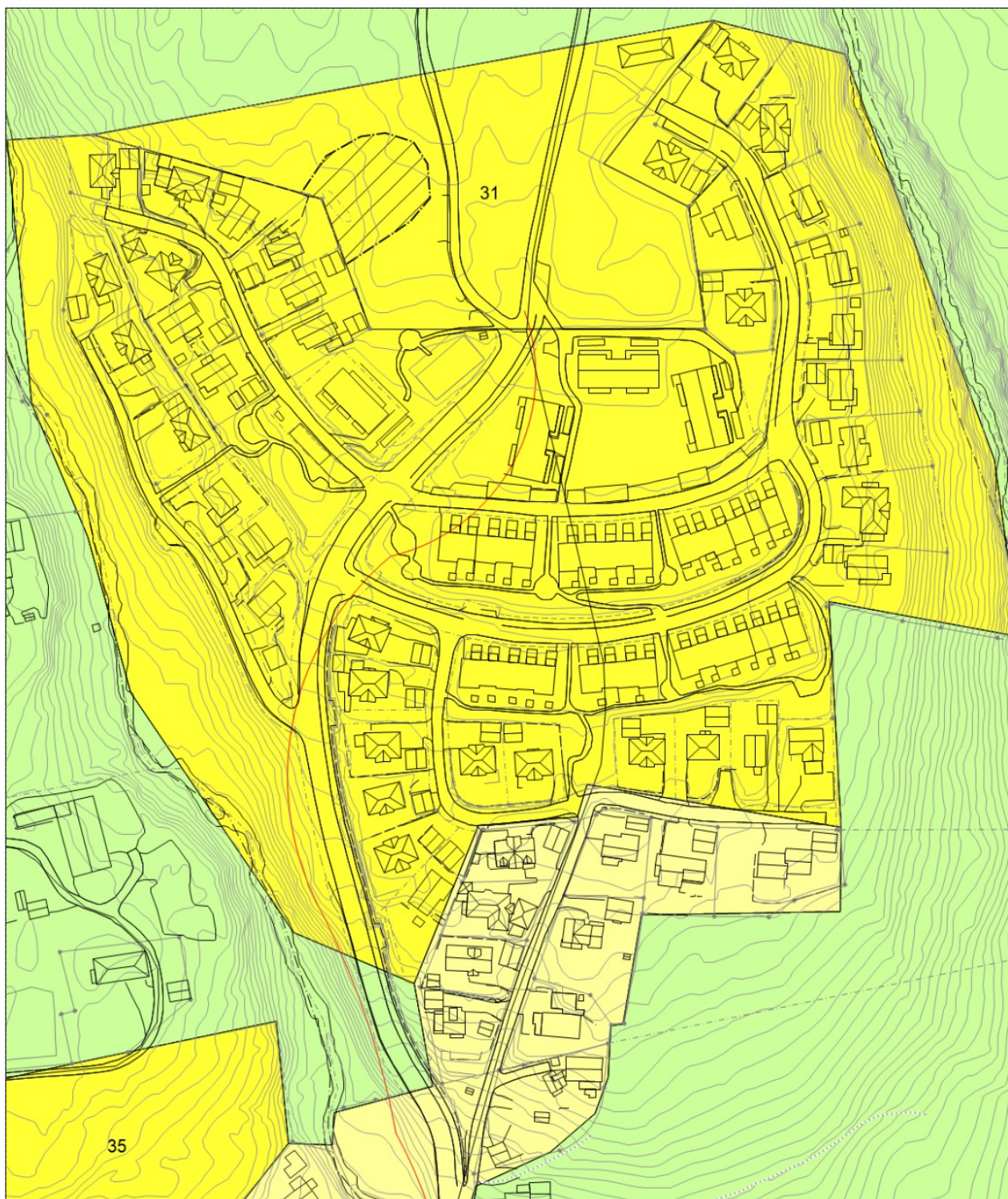
Frisiktsone

Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier. Enkeltstående stammetrær, lyktestolper, skilt mv. som ikke hindrer frisikten, tillates.

§ 4-3 Hensynssone kulturmiljø (H570)

Bevaring kulturmiljø

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller utføre terrengendringer innenfor dette området.



Kommuneplankart



Målestokk: 1:2000
Dato:25/3-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

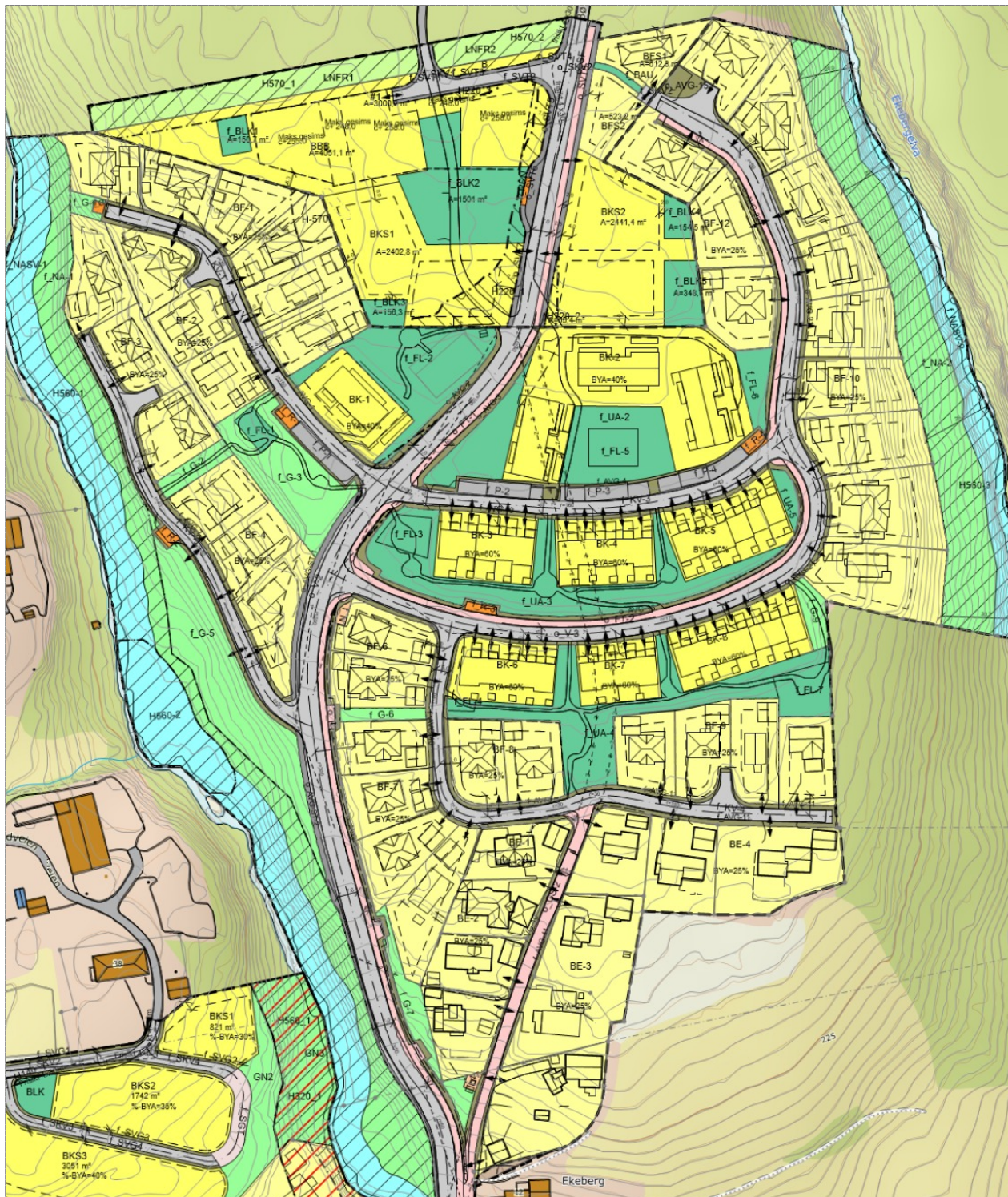
Omriss gjeldende kommuneplan



Endelig vedtatt plan

Grunnkart gråtone linjer

Kommuneplan innhold



Reguleringskart



Målestokk: 1:2000
Dato: 25/3-2026
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Omriss overstyrte regplaner

 Endelig vedtatt plan

Omriss gjeldende regplaner

 Endelig vedtatt plan

Omriss overstyrte bebyggelsesplaner

 Endelig vedtatt plan

Omriss gjeldende bebyggelsesplaner

 Endelig vedtatt plan

Grunnkart gråtone linjer

Midlertidig forbud mot tiltak

Midlertidige bygg- og anleggsområder

Forutsetter etablering av 5m² utvendig sportsbod.



Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	67.0
Etg.plan	68.6
Tilleggsareal utvendig	12.7
Bruksareal bolig	136
Totalt bruksareal	148

Areal av primærrom (P-rom) 126

LEILIGHET D2

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	57.0
Etg.plan	55.7
Tilleggsareal utvendig	11.6
Bruksareal bolig	113
Totalt bruksareal	124

Areal av primærrom (P-rom) 107

LEILIGHET D3

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	69.0
Etg.plan	70.7
Tilleggsareal utvendig	12.7
Bruksareal bolig	140
Totalt bruksareal	152

Areal av primærrom (P-rom) 129

LEILIGHET D4

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	57.0
Etg.plan	55.7
Tilleggsareal utvendig	11.6
Bruksareal bolig	113
Totalt bruksareal	124

Areal av primærrom (P-rom) 107

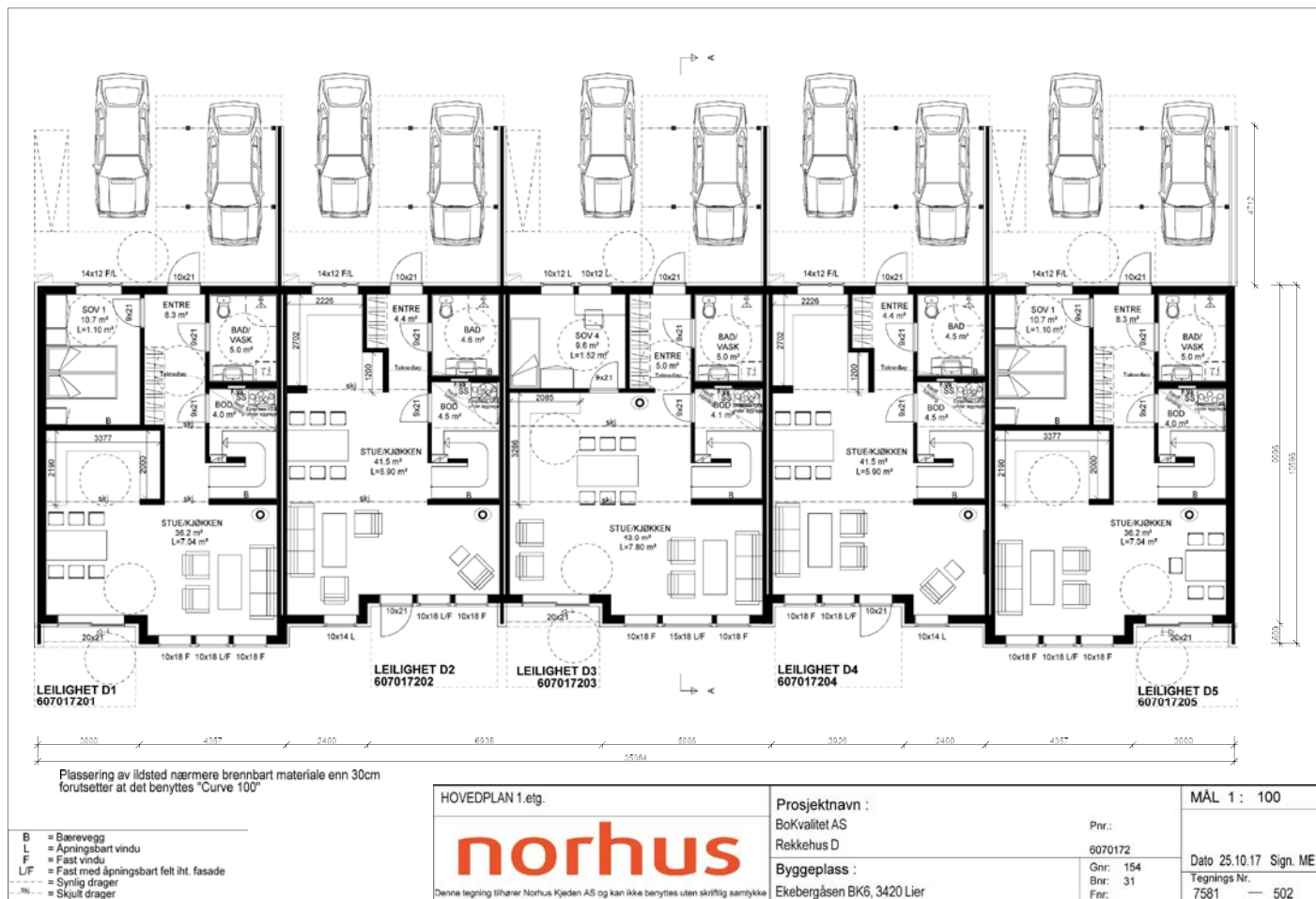
LEILIGHET D5

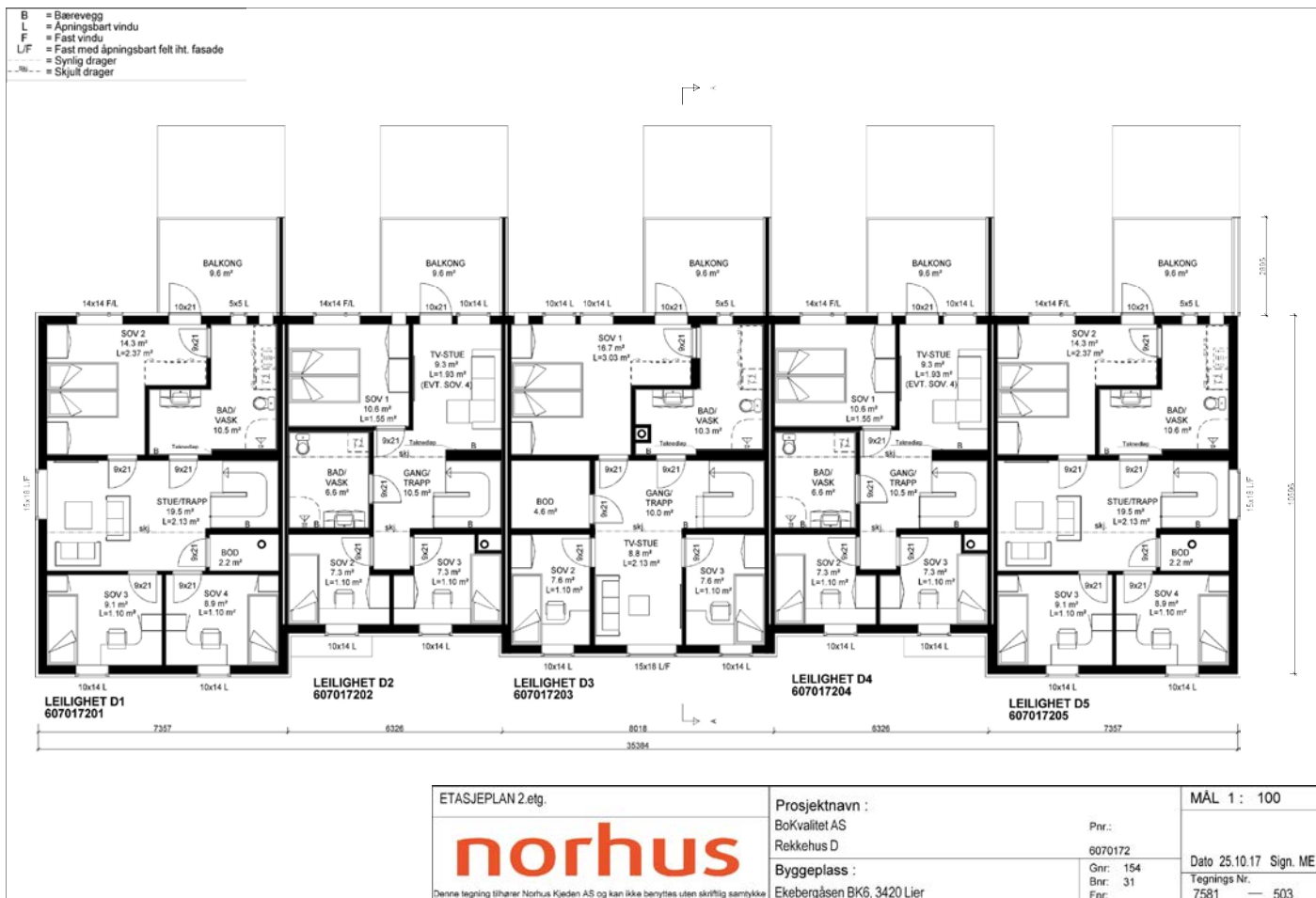
Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	67.0
Etg.plan	68.6
Tilleggsareal utvendig	12.7
Bruksareal bolig	136
Totalt bruksareal	148

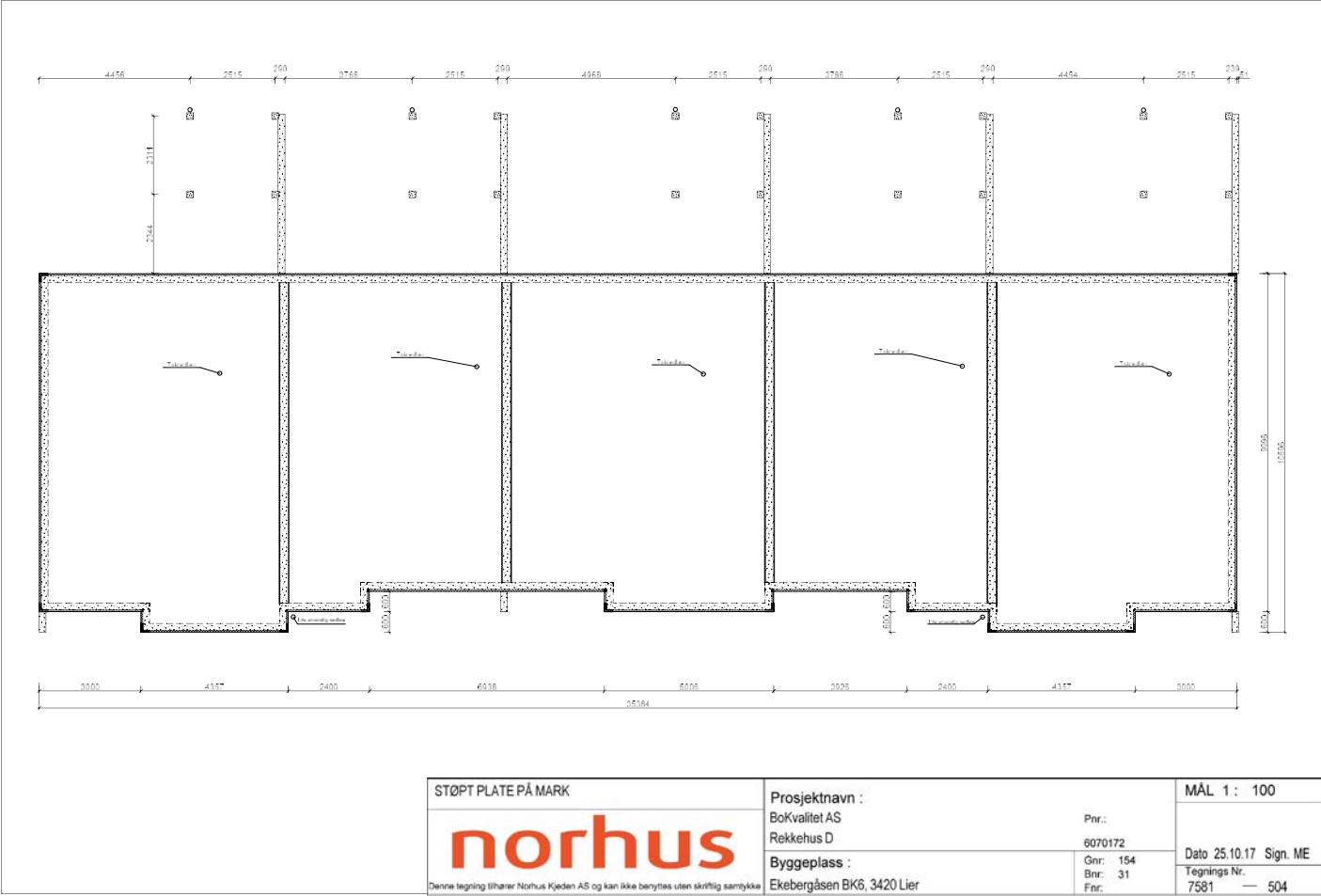
Areal av primærrom (P-rom) 128

Bebyggd areal bolig (BYA) 431

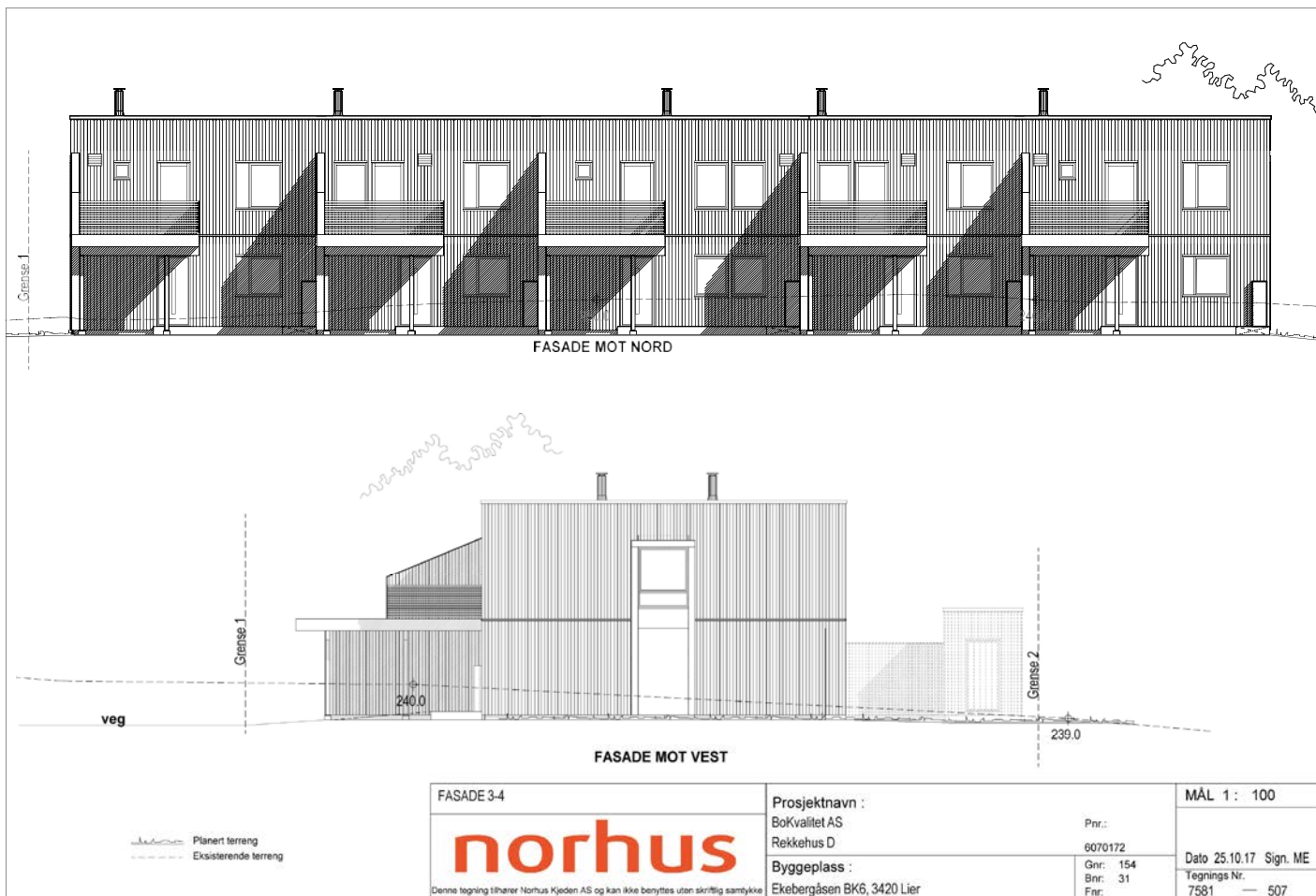
SNITT OG AREALER	Prosjektnavn : BoKvalitet AS Rekkehus D	Pnr.: 6070172	MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Ekebergåsen BK6, 3420 Lier	Gnr: 154 Bnr: 31 Før:	Dato 25.10.17 Sign. ME Tegnings Nr. 7581 — 501
Denne tegning tilhører Norhus Kjøden AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke			

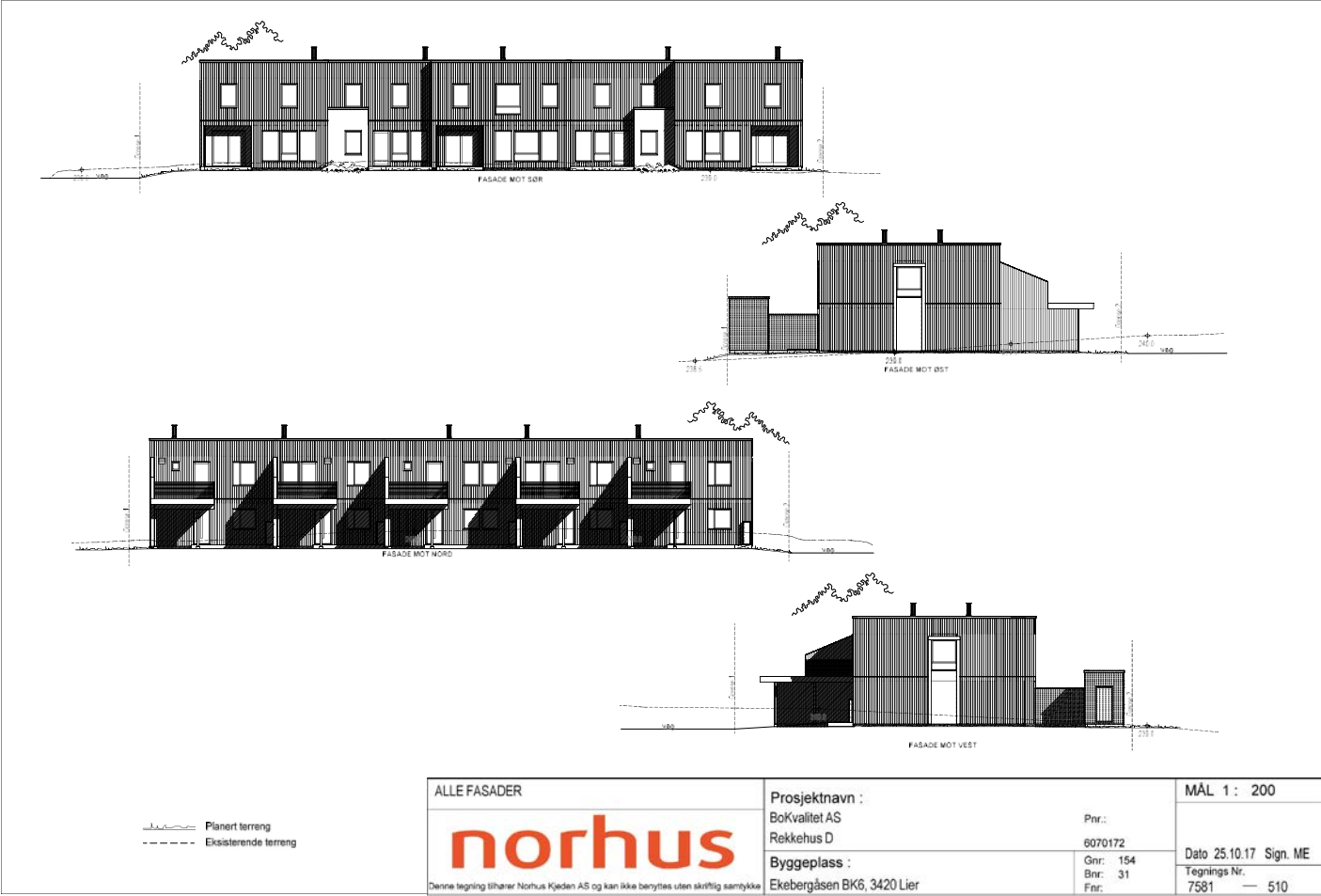


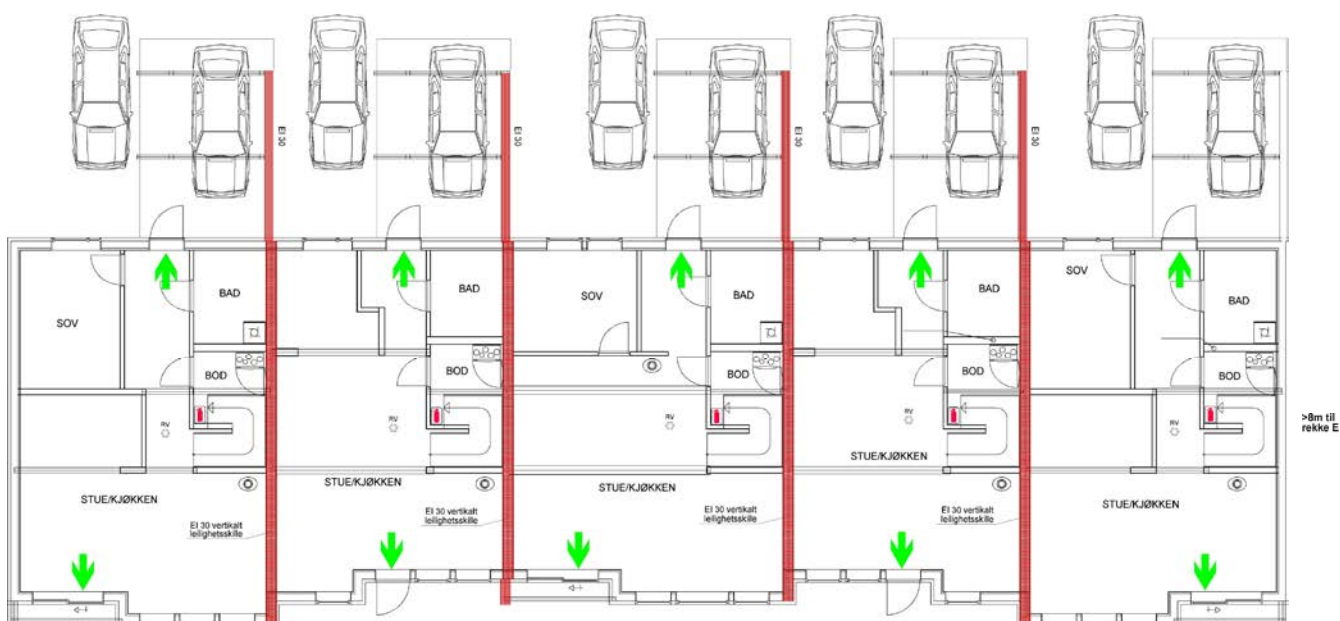












BRANNTegn. HOVEDPLAN 1. etg. norhus Denne tegning tilhører Norhus Kjøden AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Prosjektnavn : BoKvalitet AS Rekkehus D Byggeplass : Ekebergåsen BK6, 3420 Lier	MÅL 1 : 100 Pnr.: 6070172 Gnr: 154 Bnr: 31 Fnr: Dato 25.10.17 Sign. ME Tegnings Nr. 7581 — 531
---	---	---



BRANNTegn. ETASJEPLAN 2. etg.

norhus

Denne tegning tilhører Norhus Kjøden AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :

Bokvalitet AS

Rekkehus D

Byggeplass :

Ekebergåsen BK6, 3420 Lier

Pnr.:

6070172

Gnr: 154

Bnr: 31

Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 25.10.17 Sign. ME

Tegnings Nr.

7581 — 532

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 154	Bnr: 33	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse: Ekebergløkka 10, 3420				
Referanse: 1110260037				
Avtalenummer: 1201810				
Dato: 24.02.2026				

Årsgebyr renovasjon: Kr 83220,00 ,- (Felles faktura for sameiet/borettslaget)
Antall terminer: 2 (Borettslag)
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Renovasjon nedgravd/brannsikker løsning
Forfall neste faktura: Mars

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

**Resultat etter
brannforebyggende tiltak 23.10.2023**

Til HAUGANE
BJØRNAR UFS, RUUD
CECILIE

Gjelder Ekebergløkka Ref. saksnr:
10-H0101 2023/21284

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing
Status: Utført
Årsak ikke utført:



Drammensregionens brannvesen IKS



HAUGANE BJØRNAR UFS
EKEBERGLØKKA 10
3420 LIERSKOGEN

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2023/1306 Ekeberggløkka 10-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.02.2023 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Stein Harald Lie

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

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440



Drammensregionens brannvesen IKS



RUUD CECILIE
EKEBERGLØKKA 10
3420 LIERSKOGEN

TILSYNSRAPPORT

Saksnummer: 2023/1306 Ekeberggløkka 10-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.02.2023 i ovennevnte objekt.

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

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

For feiervesenet: Stein Harald Lie

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

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

	Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen			
	Langes gate 11 3044 Drammen			
	Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen			
	Telefon: 32 04 44 40			
	Telefax: 32 04 44 99			
	E-post: feierseksjonen@drbv.no Hjemmeside: www.drbv.no			

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Lier	154	33	0	5

Adresse:	Ekebergløkka 10, 3420 Lierskogen
----------	----------------------------------

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	06.02.2023	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	23.10.2023	
Merknader til feiingen:	Stålforing	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfakturert 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 25.02.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad



Lier kommune

LIER VEI, VANN OG AVLØP KF

Lier vei, vann og avløp KF
VESTSIDEVEIEN 22

3404 LIER

FAKTURA - AVTALEGIRO

HAUGANE BJØRNAR UFS
EKEBERGLØKKA 10
3420 LIERSKOGEN

Fakturanummer 1182032

Kundenummer 309021
Fakturadato 31.12.2025

Forfallsdato 25.02.2026

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 3317,01

Utsteder Eiendomsavgifter
Organisasjonsnummer 922847754MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 32225550
Deres ref.

Termin 03 31.12.25-25.02.26

Eiendom 154/33/0/5/118 - Ekebergløkka 10
Eier HAUGANE BJØRNAR UFS

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FASTLEDD VANN	1,00	stk	1591,00	1/1	010925-311225		530,33	15%
FASTLEDD AVLØP	1,00	stk	1314,00	1/1	010925-311225		438,00	15%
MÅLT FORBRUK VANN	29,00	m3	23,72	1/1	010925-311225		687,88	15%
MÅLT FORBRUK AVLØP	29,00	m3	42,35	1/1	010925-311225		1228,15	15%

Grunnlag MVA middel sats: 2884,36, MVA: 432,65

Netto 2884,36
MVA 432,65
Øreavrunding 0,00
Belastes avtalegiro 3317,01

Drammen kommune innkrever på vegne av Lier kommune

Har du spørsmål? Kontakt oss på:
Telefon - 32 22 55 50
Epost: postmottak@lier.kommune.no

IBAN NO7315062831712

BIC DNBANOKKXXX

Rekvirent:

InnEiendomsinvest AS
Hvervenmoveien 49
3511 Hønefoss
Org.nr. 916 332 033

ERKLÆRING OM BRUK AV RENOVASJONSANLEGG

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til gnr 154 bnr 33 (BK-6, BK-7, BK-8), i Lier kommune gir med dette eiendommer i regulert område

- Gnr 154 bnr 49 og 50 (BF-6)
- Gnr 154 bnr 51, 52, 53 og 54 (BF-7)
- Gnr 154 bnr 55 og 56 (BF-8)
- Gnr 154 bnr 57, 58, 59 og 60 (BF-9)

I Lier kommune rett til å bruke renovasjonsanlegget f_R-3 Lier kommune - i samsvar med gjeldene reguleringsplan for Ekebergåsen i Lier kommune vedtatt av kommunestyret 17.6.14

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på eiendommen til gnr 154 bnr 33 (BK-6, BK-7, BK-8) og kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra samtlige av de til enhver tid eiere og hjemmelshavere til BF-6, BF-7, BF-8, BF-9 i Lier kommune og fra Lier kommune, org. nr. 857 566 122.

Hønefoss, 28.6.16

Hjemmelshaver til eiendommer til

gnr 154 bnr 33 (BK-6, BK-7, BK-8)

i Lier kommune

For InnEiendomsinvest AS- Org.nr. 916 332 033

Erlend Søraker



Doknr: 270525 Tinglyst: 28.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing



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

Løpenummer for forretning: 602560795
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 995912619 Navn BOKVALITET AS Bruksenhet Adresse Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0626 Gnr 154 Bnr 33

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0626	154	33	0	1	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	2	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	3	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	4	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	5	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	6	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	7	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	8	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	9	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	10	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	11	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	12	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	13	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	14	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	15	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei
0626	154	33	0	16	1 / 16	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 674833 Tinglyst: 14.06.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lier	Lier Kommune Planseksjonen Postboks 205 3401 LIER	Hans Furuvold

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	
BoKvalitet AS	995912619	kristin.soraker@skalahus.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Hvervenmoveien 49	3511	Hønefoss	40236017

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0626	Lier Kommune	154	33	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916332033	Inneiendomsinvest AS	1/1

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.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25				37			49
2	B	1	B	14	B	1	B	26				38			50
3	B	1	B	15	B	1	B	27				39			51
4	B	1	B	16	B	1	B	28				40			52
5	B	1	B	17				29				41			53
6	B	1	B	18				30				42			54
7	B	1	B	19				31				43			55
8	B	1	B	20				32				44			56
9	B	1	B	21				33				45			57
10	B	1	B	22				34				46			58
11	B	1	B	23				35				47			59
12	B	1	B	24				36				48			60
Sum tellere: 16								Nevner = 16							

Dato	Innsenderens underskrift
22/5-19	Carlhen Spævaag

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspålagt tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

22/5-19

Innsenderens underskrift

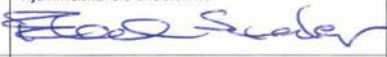
Caroline Spavaag

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

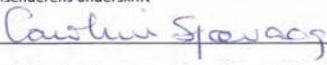
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

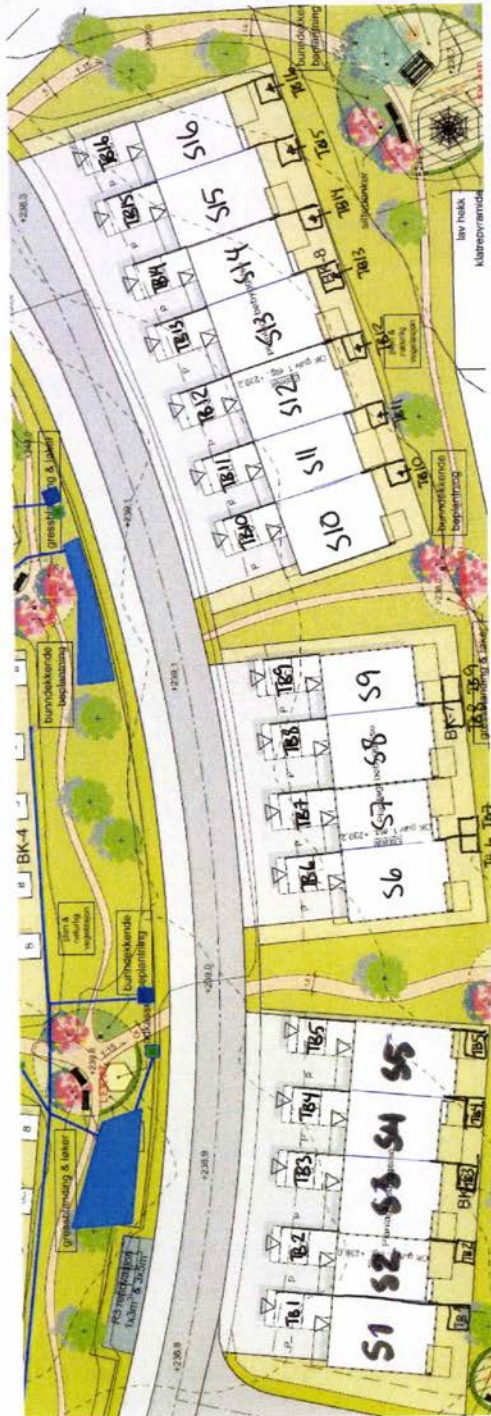
10. Underskrifter		
Sted og dato Hønefoss 14.05.19	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Erlend Søraker - Inneieidomsinvest
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0626	Kommunens navn Lier	Gårdsnr. 154	Bruksnr. 33	Festenr.
Dato 11.06.19	Underskrift 	Stempel 		

Dato 22/5-19	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
22/5-19		Carsten Spæaag													



Bolig + carport + bod = Boligseksjoner + tilleggsareal

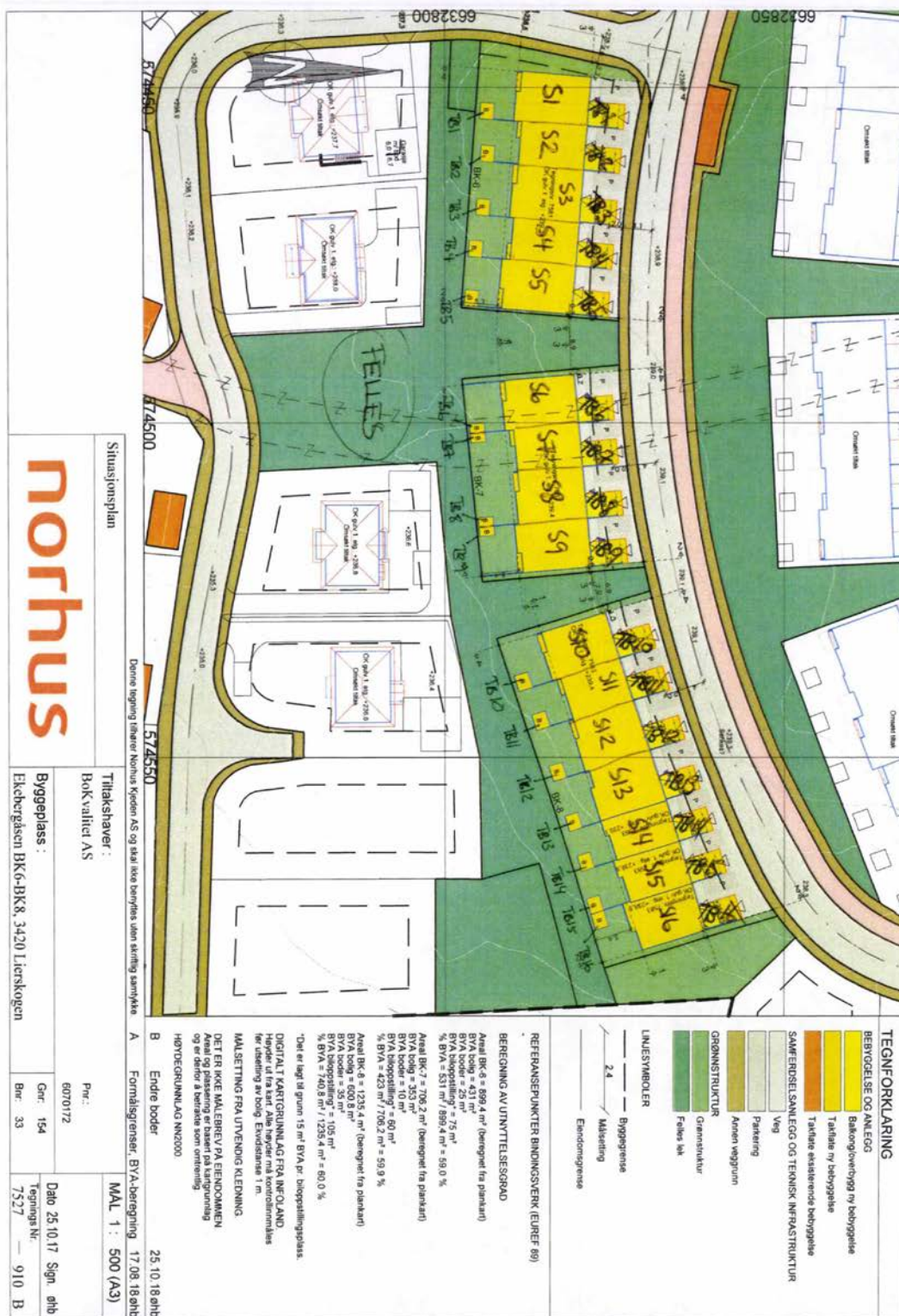
Alt annet er fellesareal

Adr:

Ekebergløkka 2, 4, 6, 8, 10

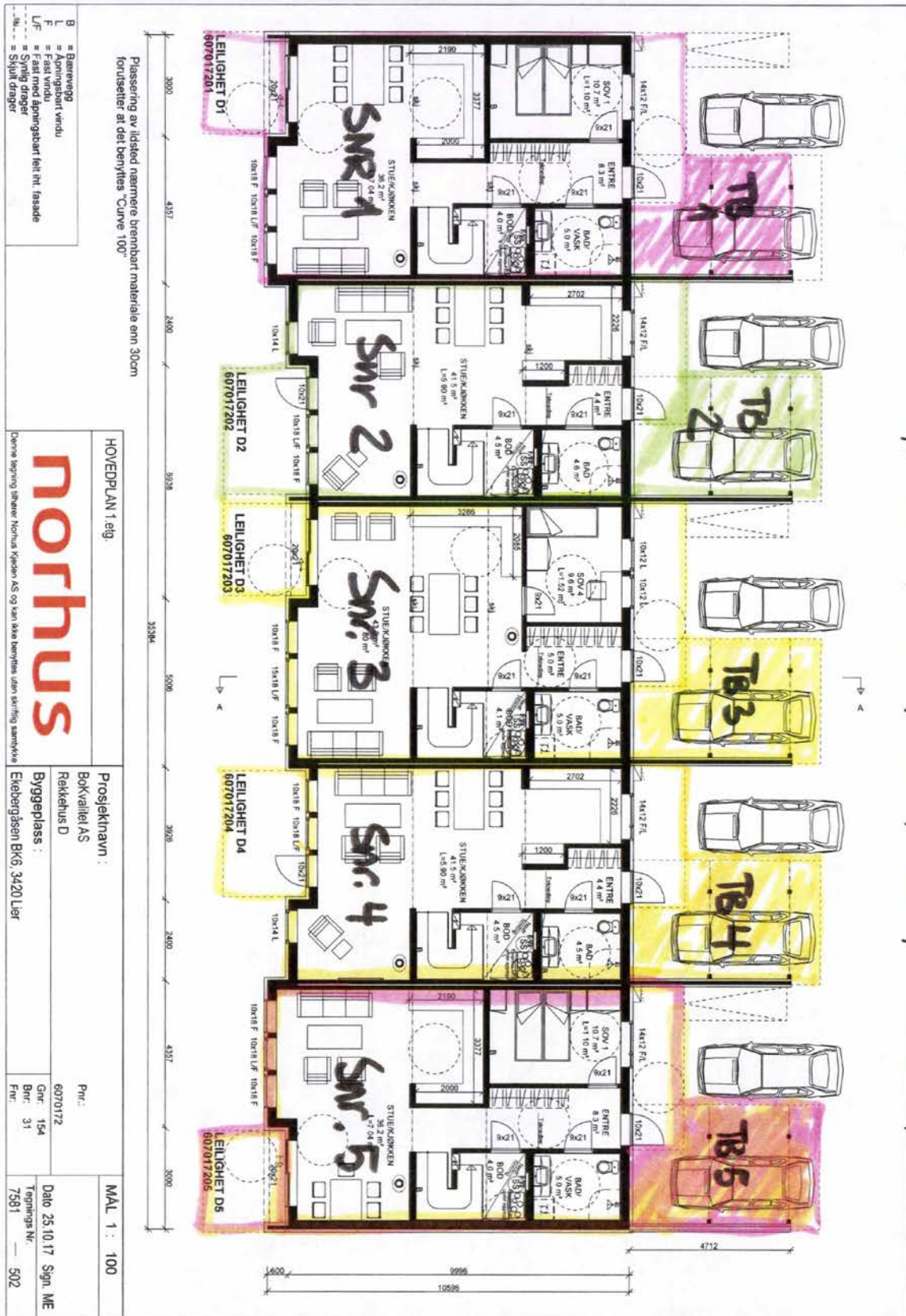
Ekebergløkka 12, 14, 16, 18

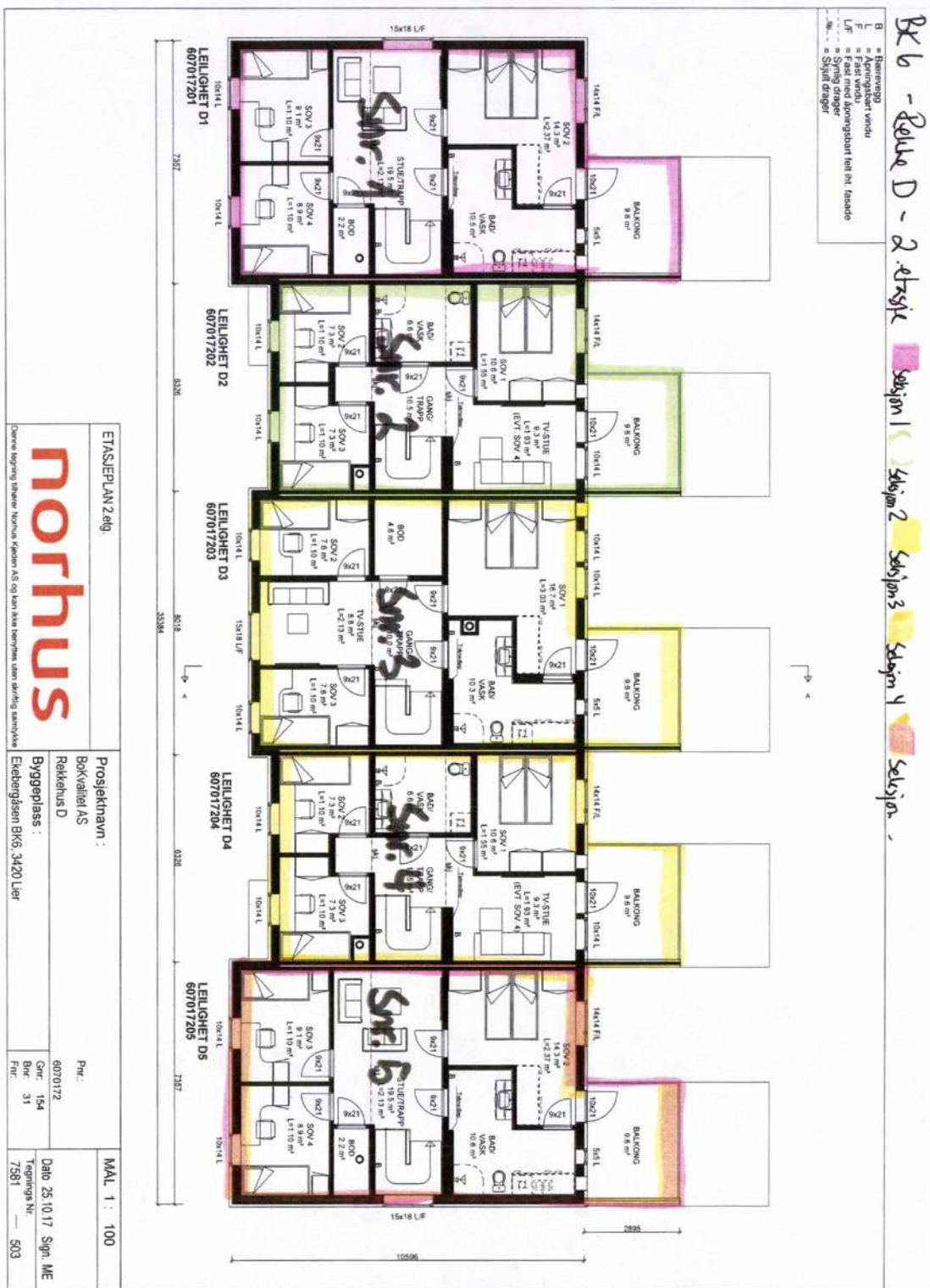
Ekebergløkka 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32

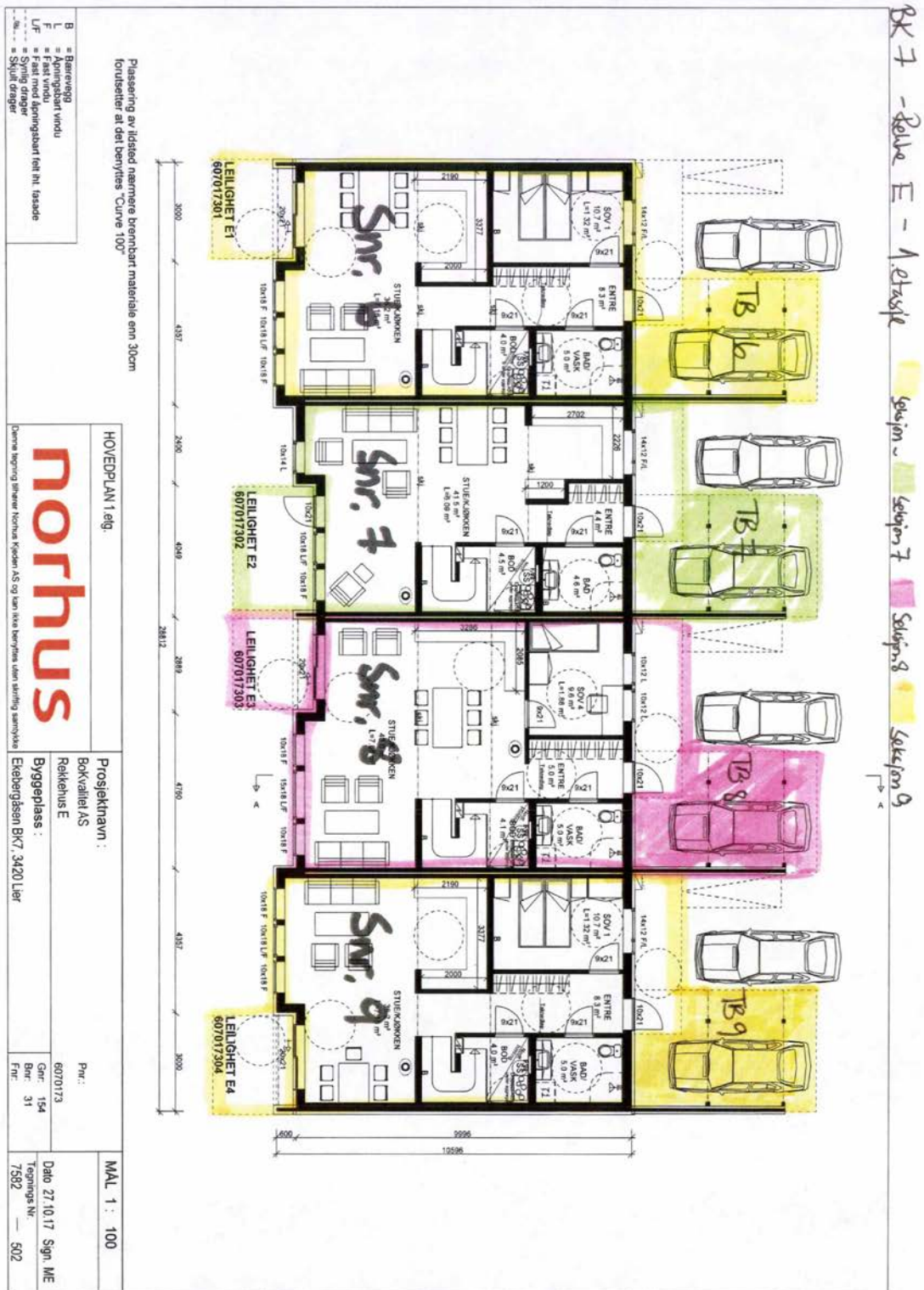




BK b - Relve D - 1 etasje
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 4
Seksjon 5









ØK8 - Relve F 1. etasje

Seksjon 10 Seksjon 11 Seksjon 12 Seksjon 13 Seksjon 14 Seksjon 15

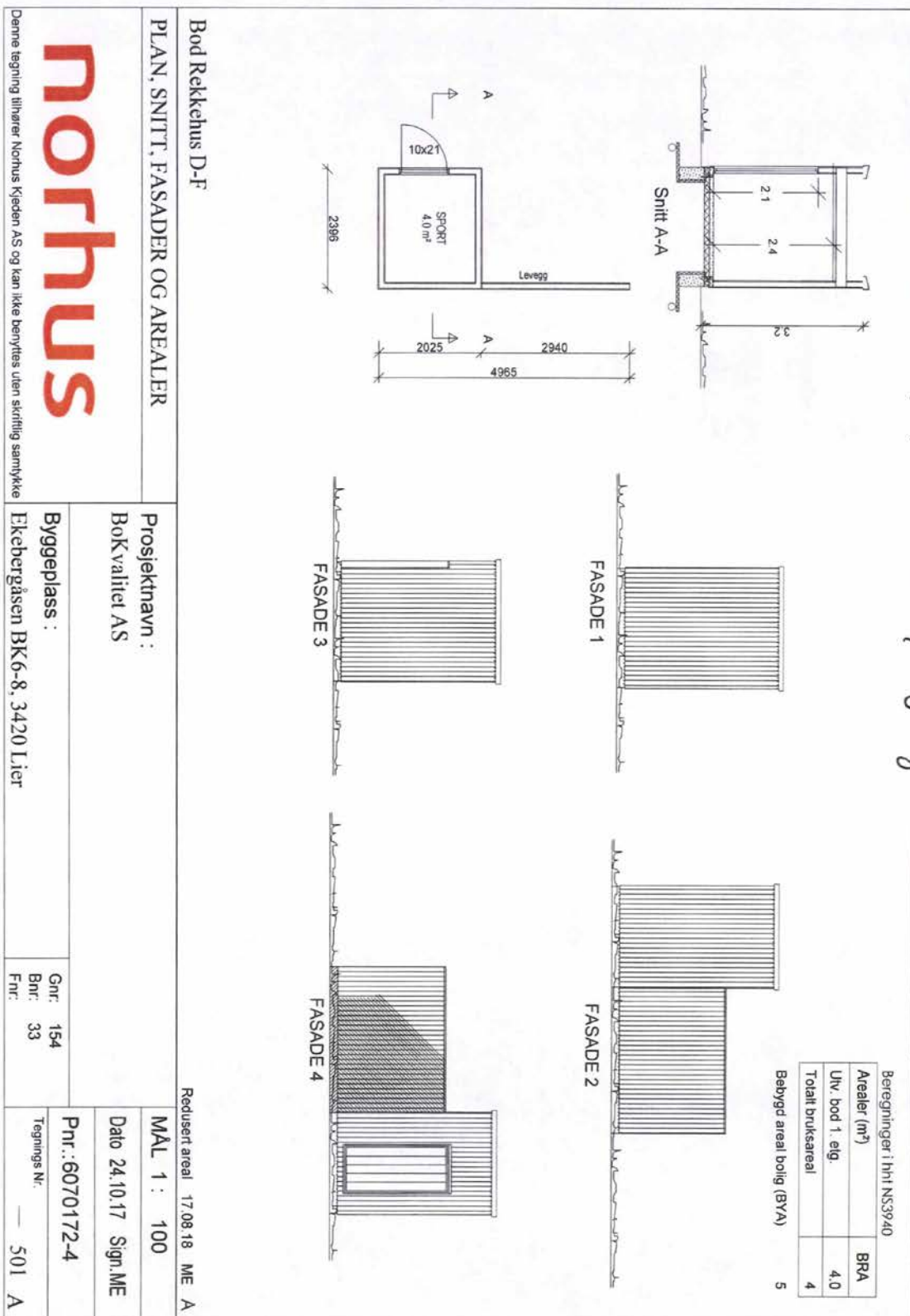


Planering av stadd i nærmere beregnet målestokk 1:500
Bruk av stadd i det berørte område 1:500

HOVEPLAN 1. etg.		Prosjektant:		MAL 1 : 100 (A2)	
norhus		Elevanter AS		Pnr	
		Relevanter AS		Øst 27.10.17 Sign ME	
Byggeplan 1		Byggeplan 1		Bnr 31	
Ferdigkjøpt ØK8, 3420 ltr		Ferdigkjøpt ØK8, 3420 ltr		Ferdigkjøpt ØK8, 3420 ltr	
				Ferdigkjøpt ØK8, 3420 ltr	



BK 6-7-8 - Felle D,E,F - Boder / tegning - TB 1 - TB 16





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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ekeberggløkka 10
3420 LIERSKOGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre