

PROAKTIV



HEGSBROVEIEN 76C



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

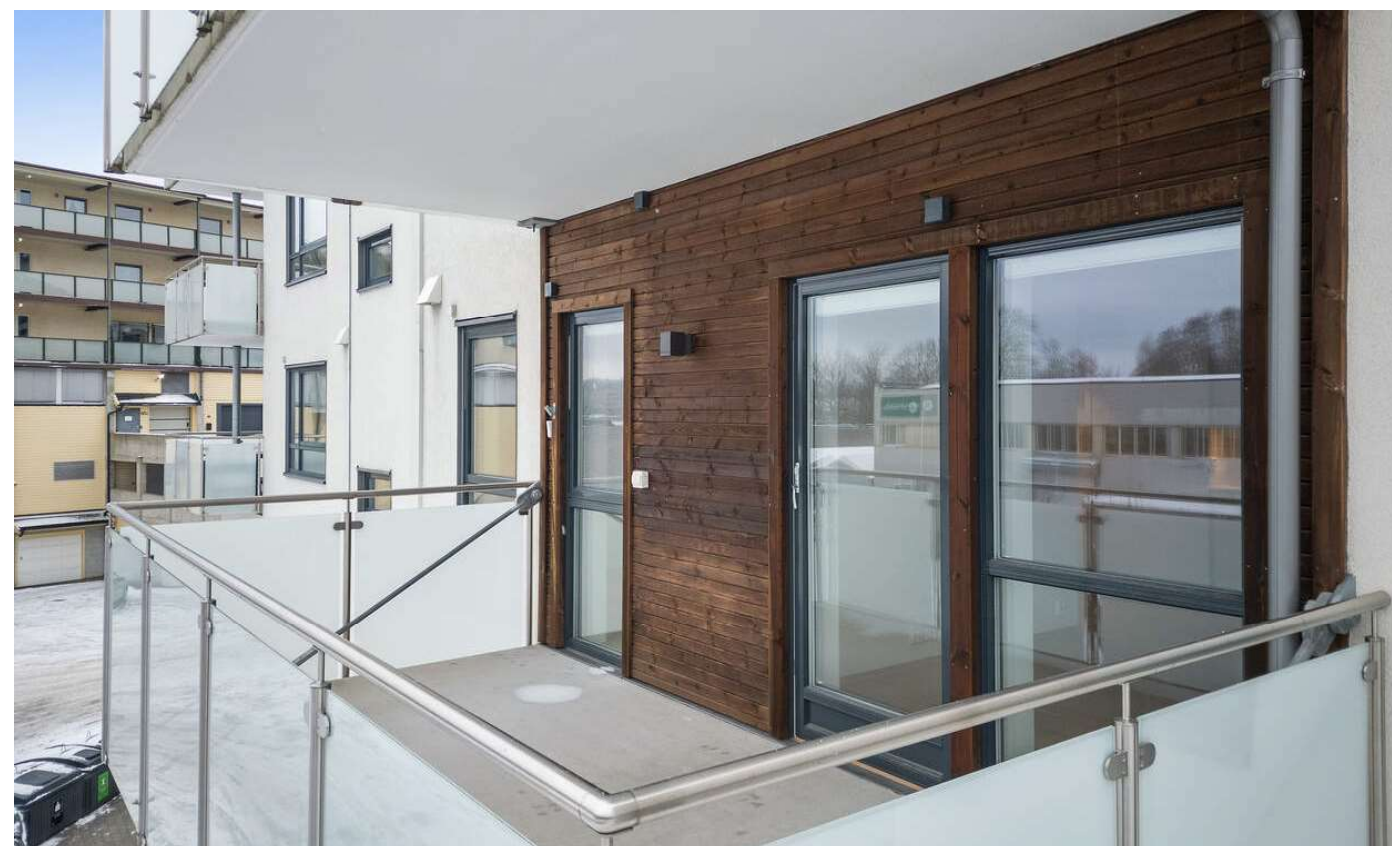
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessevegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hegsbroveien 76C, 3403 LIER

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 155, andelsnr. 4, org.nummer 923697217 i Elvebredden Park Borettslag

Prisantydning: 2.100.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 1.395.000,-

Totalpris: 3.505.250,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 2/1

BRA: 56 m²

BRA-i: 51 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 11 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast garasjeplass i felles, oppvarmet garasjeanlegg. Borettslaget har også noen gjesteparkeringsplasser.

Tomt: 1547 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 10.523,-

Felleskostnader inkl.: tv/internett, parkering, fjernvarme, ventilasjon, grunnkostnad, renter IN-lån, bod, akonto kaldtvann/varmtvann.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Fasade/balkong	Stue/kjøkken
17	18	20	22
Soverom	Bad	Gang	Fellesareal
24	26	28	34
Plantegning	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
78	80	81	
Budskjema	Leder/megler	Kontorets side	



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lier / **Område:** Lier - Lierbyen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten i Hegsbroveien 76C ligger sentralt til i Lierbyen og er en del av Elvebredden Park som ble ferdigstilt i 2021. Borettslaget ligger midt i etablert bolig- og bymiljø, med kort gangavstand til dagligvare, treningssenter, kafeer og kollektivtransport. En lettvinthverdag med gode fasiliteter - heis rett opp til leiligheten, fast garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg, fine fellesarealer og egen balkong.

I gangavstand ligger også Rema 1000, Kiwi, legesenter, bibliotek og apotek. Lierbyen har også flere spisesteder og hyggelige møteplasser, og rett over veien ligger treningssenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Liertoppen kjøpesenter eller Drammen med alt av servicetilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Lierbyen bussterminal Linje 61, 62, 63, 66, 71, 72, 79, 169	4 min 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	11 min 6 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lierbyen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Lierbyen	4 min

VARER/TJENESTER

CC Drammen	10 min
Vitusapotek Lier	2 min

SPORT

Hegg skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 0.7 km
Eikenga nærmiljøanlegg Ballspill	12 min 1 km
Fresh Fitness Lier	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lier Rådhus - Lier kommune	3 min
Rådhuset i Lierbyen	4 min



Kort gangavstand til bussknutepunkt i Lierbyen sentrum med forbindelser til Asker, Tranby, Drammen og Oslo, se <https://www.brakar.no> for rutetider. Lier Stasjon med god togforbindelse retning Oslo og Kongsberg.

Trygg gangvei for barna til både Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole, eller ca 3 minutter kjøring til begge skolene. Flere barnehager i gangavstand, både kommunale og private.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



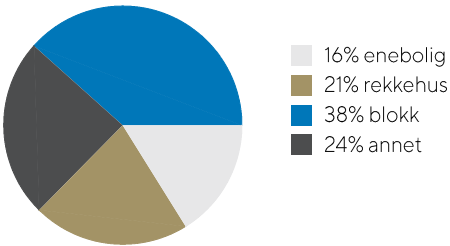
Lekeplasser og fotballbaner i nærområdet. Svømmehall på Stoppen. Flere aktive idrettslag i nærområdet som tilbyr fotball, håndball. Sjøstad Vestre Lier og Lier IL har flotte tilbud innen ski og skyting med løypeforhold i Finnemarka. Ridesenter på Linnestollen. En av østlandets beste golfbaner, Holtsmark golfbane, i Sylling. Den flotte Liermarka - blant annet Eiksetra - ligger en kort tur unna med flotte turmuligheter hele året. Fin tur/sykelsti langs den gamle Lierbanen. Det er gang- og sykkelstier helt til bykjernen i Drammen, som er ca. 25 minutters sykkel tur unna.

Bebyggelse

Sentralt boligområde bestående primært av leilighetskomplekser og næringsbebyggelse.



BOLIGMASSE



SKOLER

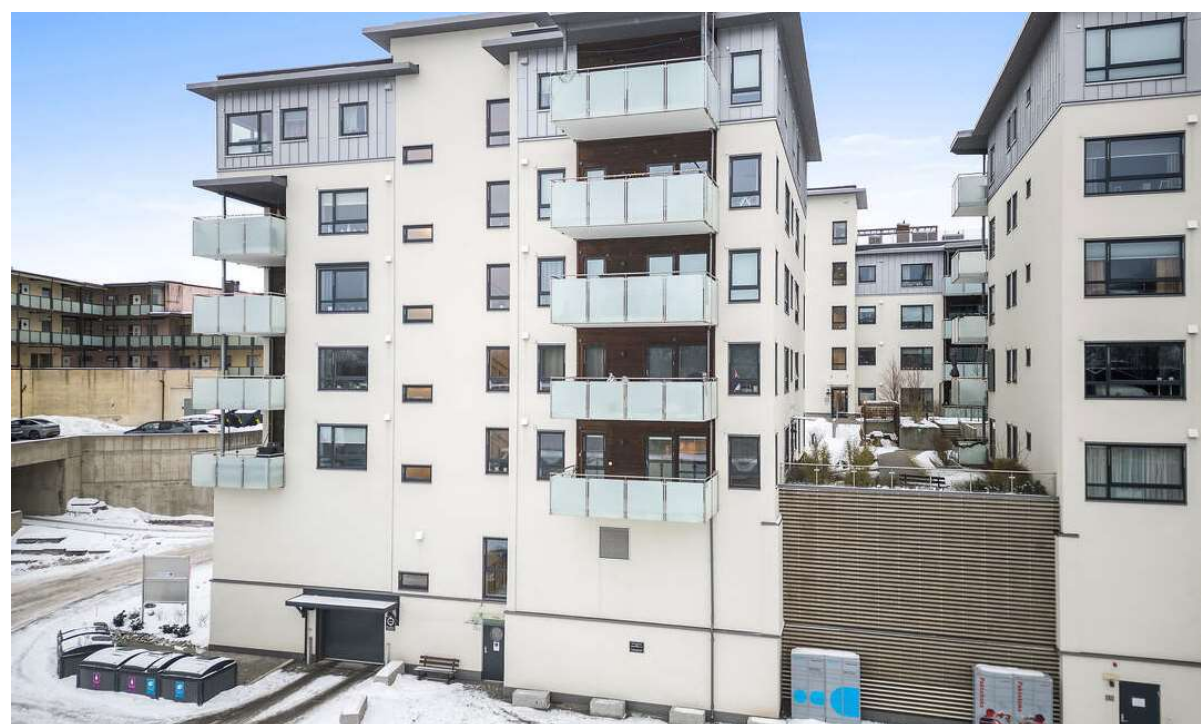
Hegg skole (1-7 kl.) 524 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.) 43 elever, 3 klasser	5 min 2.5 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 254 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	8 min 4.2 km
Lier videregående skole 550 elever	8 min 4.6 km

BARNEHAGER

Bakkeli barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 0.5 km
Espira Eikenga barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min 0.8 km
Veslefrikk Fus barnehage (0-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km

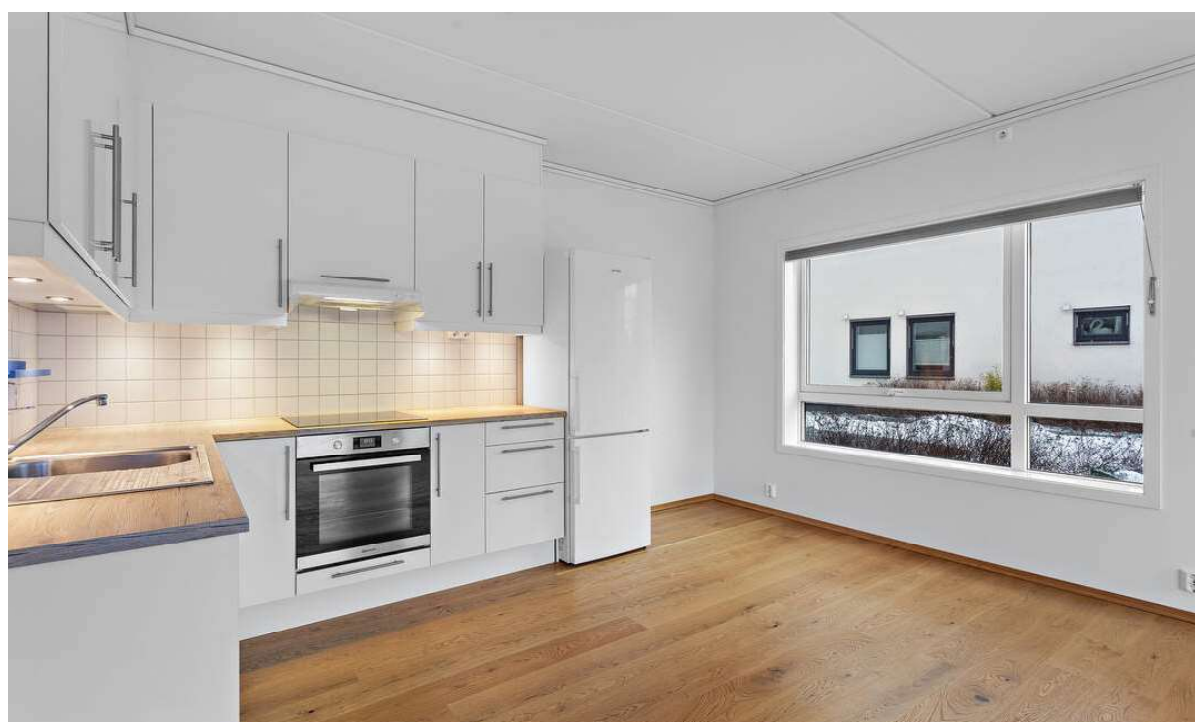
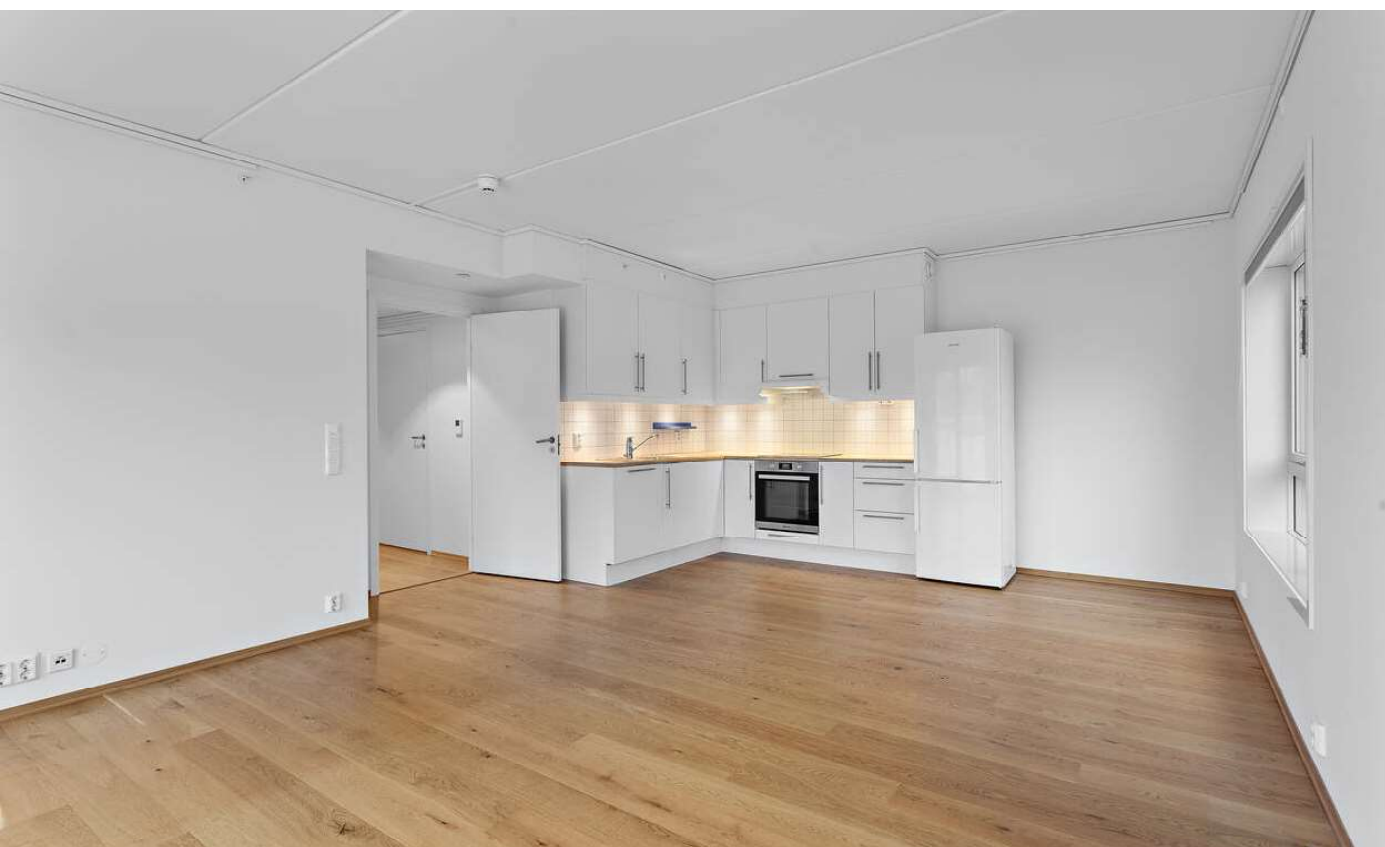




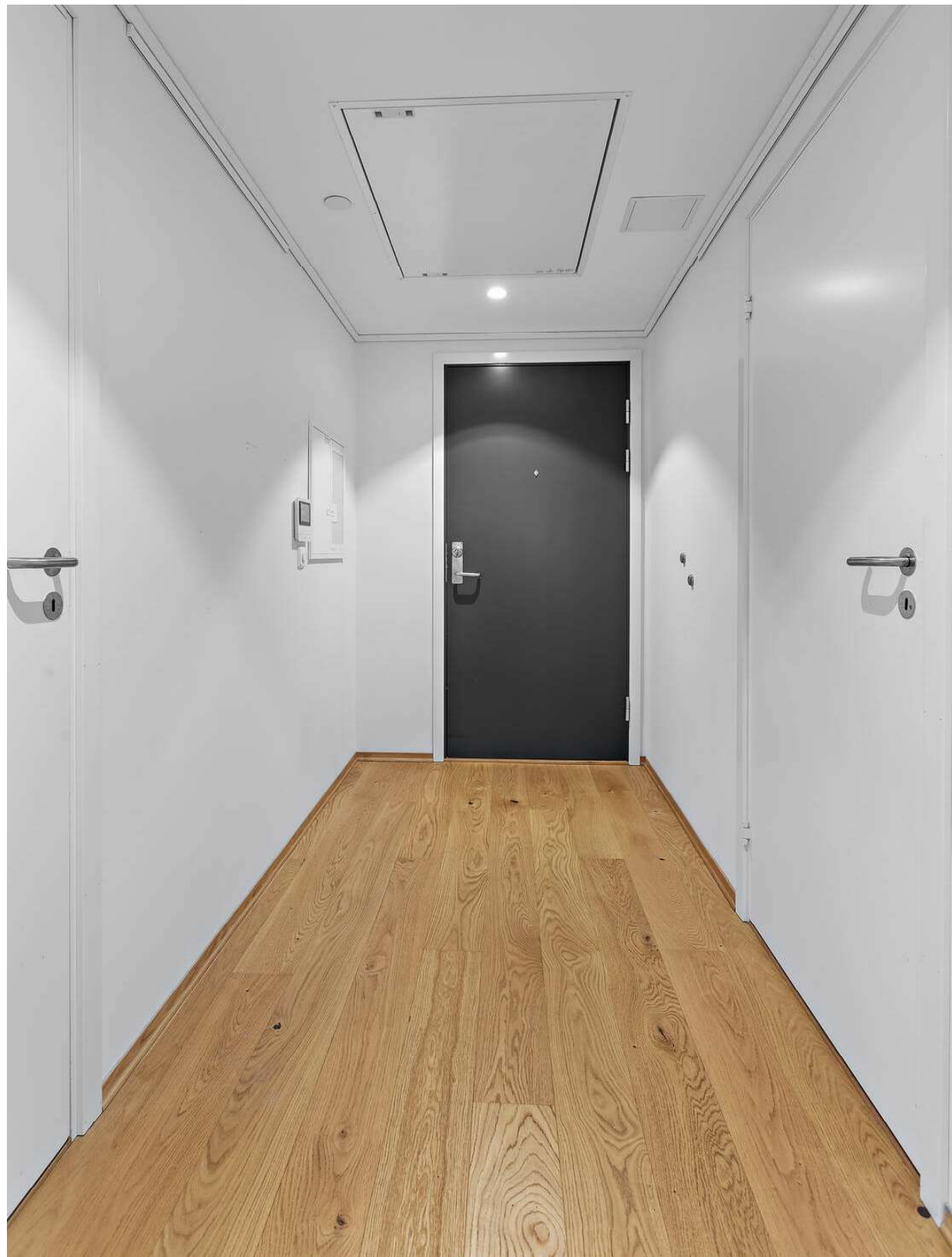


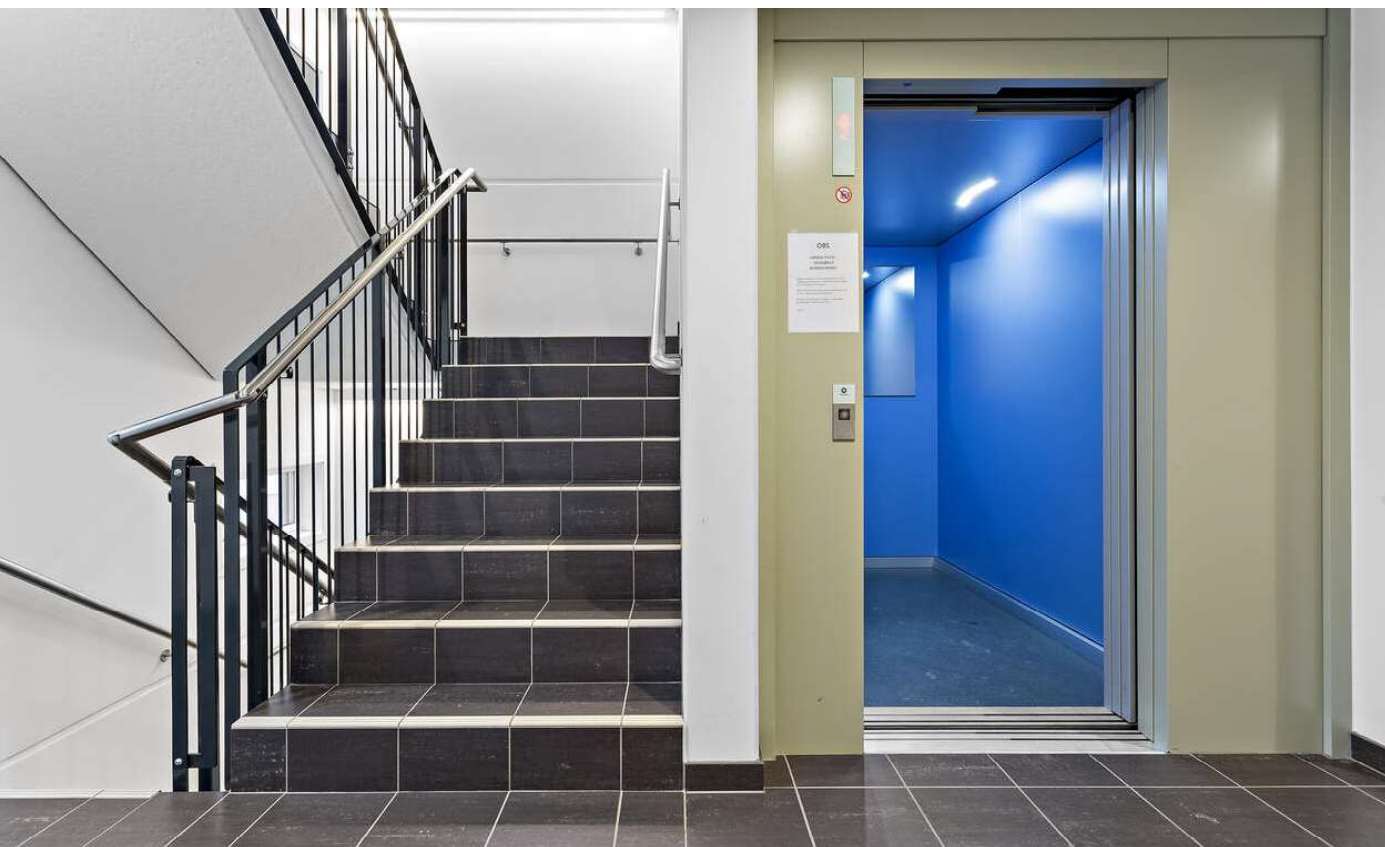




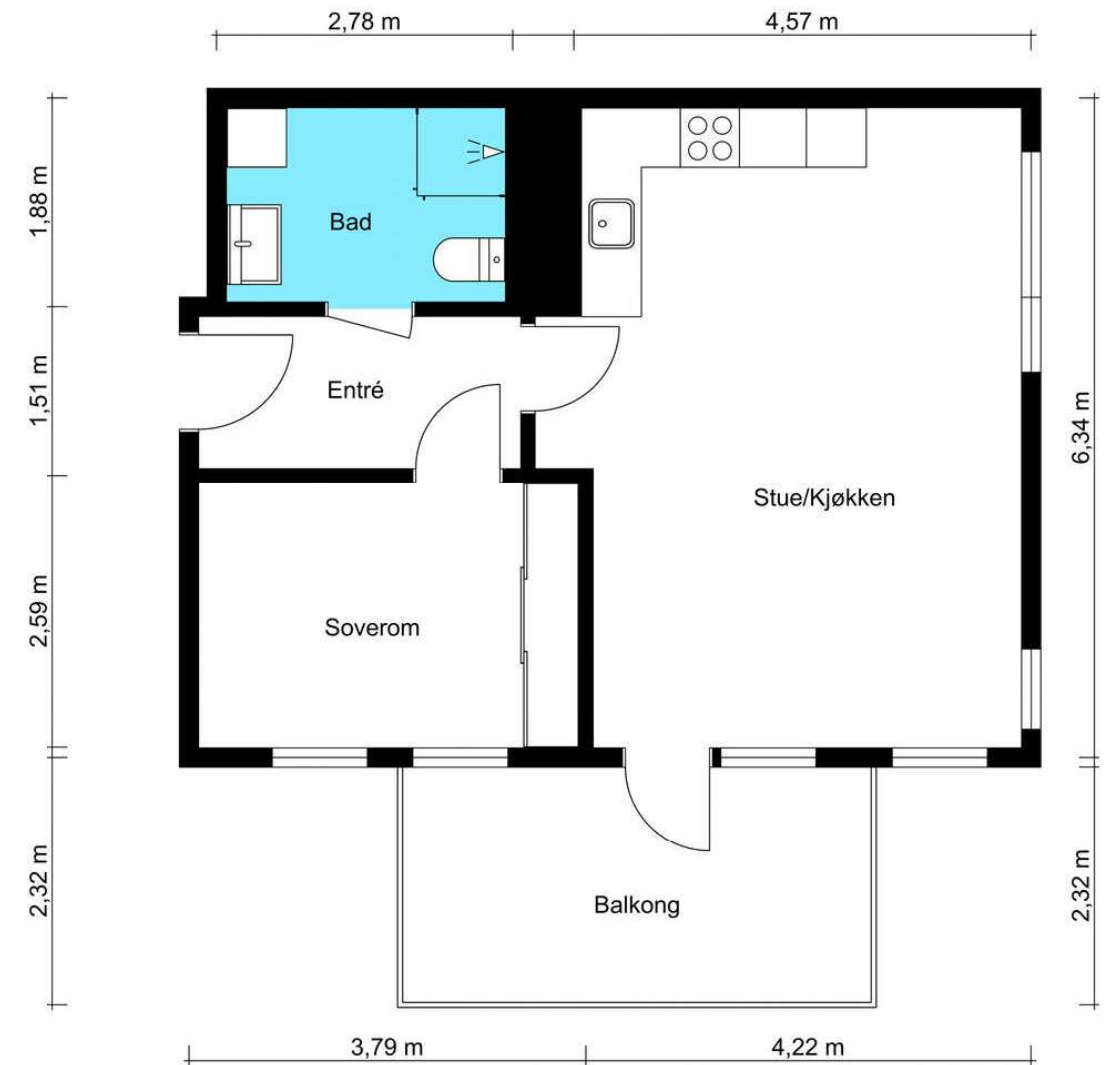








PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med malte fasader. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass, fra byggeåret. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Innvendig generelt:
Gulv med parkett. Vegger og himling med sparklet/pussede og malte overflater. Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 27.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Fast garasjeplass i felles, oppvarmet garasjeanlegg. Borettslaget har også noen gjesteparkeringsplasser.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Balkong. Leiligheten disponerer også bod på fellesområdet og fast garasjeplass.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm (kjellerbod)
- Totalt BRA: 56 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
2. etasje:
- Totalt BRA: 51 m²
- BRA-i: 51 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Trinnfri adkomst via heis opp til leiligheten som ligger i 2. etasje. Over dørstokken ligger en lys, langstrakt entré med plass til oppheng av jakker og lagring av sko. Ytterdør med brann- og lydklassifisering samt callinganlegg med skjerm ved siden av.

Stue og kjøkken:
Åpen stue/kjøkken-løsning med lysinnslipp fra to himmelretninger og utgang til balkongen. Overflater i lyse, nøytrale farger og parkett på gulvet. God plass til både spisebord og sofagruppe.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal langs to vegger med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning under overskapene. Kjøkkenet har integrert ovn og platetopp samt integrert oppvaskmaskin.

Balkong:
Ut fra stue/kjøkken ligger en balkong på hele 11 kvm. Balkongen har takoverbygg, rekkverk med glass, stikk og utebelysning. Plass til utemøbler og blomster.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, dusj, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.

Soverom:
Leiligheten har ett soverom med lyse overflater, store vinduer og utsikt ut mot balkongen. I tillegg til garderobeskap langs den ene veggen, er det plass til seng og nattbord.

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er ikke registrert noen tilfeller av tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
- Liten vannskade fra taket i garasjekjeller ble tettet i 2025. Flomskade i parkeringsanlegget i 2023. Styret samarbeidet med utbygger og Lier kommune i 2024 for å få på plass midlertidig sperre.

- Midlertidig brukstillatelse for boligene 28/1-2021. Ferdigstillelse av næringsareal og søknad om ferdigattest er utsatt. Det bekreftes fra Lier kommune at boligene har gyldig brukstillatelse.

- Dette er et dødsbo etter min far, og som datter utnevnt som fullmektig å selge på vegne av min mor som er på Fosshagen Sykehjem. Svarene i skjemaet har jeg avstemt med styret i borettslaget.
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på baderom.

De beboelsesrom som det ikke er vegg- eller fastmonterte varmekilder i ved visning, der vil dette heller ikke medfølge ved overtagelse.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter LYSEGRØNN. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 547 kvm, Eierform: Eiet tomt

Fine fellesarealer i borettslaget med stedvis beplantning, steinbelagte internveier, drivhus og godt utstyrte lekearealer for de minste beboerne. I tillegg er det felles takterrasse med sittebenker og pergola. Rett utenfor borettslaget er det satt opp pakkebokser hvor du kan hente og returnere pakkene dine til alle døgnets tider.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Elvebredden Park Borettslag, Orgnr.: 923697217
Andelsnr.: 4
Forkjøpsrettgebyr: 8406
Andel fellesgjeld: 1395000, Andel fellesformue: 27480, Total gjeld: 85065000, Oppdatert pr: 22.01.2026
Forkjøpsrett: Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.
NB: Vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 1 395 000,-

Sameiet består av 160 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 52, bnr. 171 i Lier kommune.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke

boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi:
Årsregnskapet til borettslaget viste et positivt resultat på kr. 280 340,- og ble overført til annen egenkapital.
Disponible midler i utgangen av 2024 var kr. 1 656 301,-

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

Forkjøpsrett

Vedtektsbestemt forkjøpsrett for beboere i borettslaget, dernest andre medlemmer i boligbyggelaget.

Ansiennitetsregler:
1 – Borettslag – Siste samlede botid i ant. dager
2 – Andel BBL

Forretningsfører

NBBO – Nedre Buskerud Boligbyggelag.
Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere i henhold til husordensreglene.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 93776918
Eier må selv besørge forsikring som dekker innbo og løsøre.

Sikringsordning

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 927 519 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 710 074 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 10 523,-
Felleskostnader inkluderer: tv/internett, parkering, fjernvarme, ventilasjon, grunnkostnad, renter IN-lån, bod, akonto kaldtvann/varmtvann.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt som følger;
- TV og internett – 601,-
- Parkering – 702,-
- Fjernvarme – 383,-
- Ventilasjon – 337,-
- Grunnkostnad – 2 596,-
- Renter IN-lån – 5 791,-
- Bod – 113,-
Måler: Akonto kaldt vann: Enhet: 264/4 (388 – 4) (382,00 i Des. 25) 0
Akonto varmt vann: Enhet: 264/4 (389 – 4) (382,00 i Des. 25) 0

Felleskostnadene inkluderer renter på individuelt IN-lån, som kan innfris. Ved full innfrielse reduseres felleskostnadene til kr. 4 732 kr. per måned.

Kjerneinformasjon

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 22.01.26 kr 1 395 000,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 27 480,-

Lånevilkår

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94937043710, Handelsbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 22.01.2026: 65 745 000
Andel av saldo: 1 395 000
Første termin: 30.06.2021Neste avdrag: 30.06.2036 (siste termin 31.12.2060)
Flytende rente

Borettslaget har IN-ordning – individuell innbetaling av andel fellesgjeld. IN-lånet kan innfris i henhold til borettslagets regler, vanligvis på bestemte tidspunkter og etter nærmere avtale med forretningsfører.

Faste løpende kostnader

Foruten eventuelle lånekostnader og betjening av månedlige felleskostnader, vil eventuell innboforsikring, strømgifter og tilsvarende være faste løpende kostnader.

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 5000 kWh.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 28.01.2021. Ferdigstillelse av næringsareal og søknad om ferdigattest er utsatt. Det bekreftes fra Lier kommune at boligene har gyldig brukstillatelse ref. selger. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaftenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen er beheftet med servitutter som gjelder adkomst- og gangrettigheter, veg, parkering, bruk og vedlikehold av fellesarealer, heis og takterrasse, samt rettigheter og bestemmelser knyttet til bebyggelse, teknisk infrastruktur som vann, avløp, strøm, fjernvarme, fiber og telekabler, kommunale anlegg, snøopplag og nødvendige drifts- og vedlikeholdsrettigheter, hvilket er normalt for denne typen boligbebyggelse, og har ikke betydning for ordinær bruk av leiligheten.

Eiendommen har også andel i realsameie.
2021/132138-5/200 Opprettelse av realsameie
02.02.2021 21:00

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål ved reguleringsplanen for Lierbyen datert 2024. Eiendommen ligger i et fareområde for ras og skred samt flom.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 4 Orgnr. 923697217 i Lier kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.
Adkomst via offentlig vei eller gate.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 100 000,- (Prisantydning)
1 395 000,- (Andel av fellesgjeld)

3 495 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte – Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL – Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

10 250,- (Omkostninger totalt)

3 505 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod

Kjerneinformasjon

og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Kjerneinformasjon

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Iren Spilhaug

Finansiering

Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering via våre samarbeidspartnere.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS
Org.nr. 931 803 328
Ansvarlig megler: Fredrik Engebråten

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3.500,-, og markedsføringspakke kr. 22.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Dato salgsoppgave
29.01.2026

VEDLEGG

Vedlegg

Tilstandsrapport

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER

gnr. 52, bnr. 155

Andelsnummer 4

LIER kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²

Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 22424-1335

Referansenummer: PO4228

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Norske

Boligrapporter

NITO

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

PROAKTIV.NO

35

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574



Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Målen 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



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 straktiltak 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

Oppdragsnr.: 22424-1335

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 4 av 16

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med malte fasader.
- Yttertak i oppført betongdekke, tekkt med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er fremvist av rekvirent, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Døralling.
- Personheis.
- Sprinkleranlegg.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg i stue/kjøkken og entré.
- Varmekabler i bad.

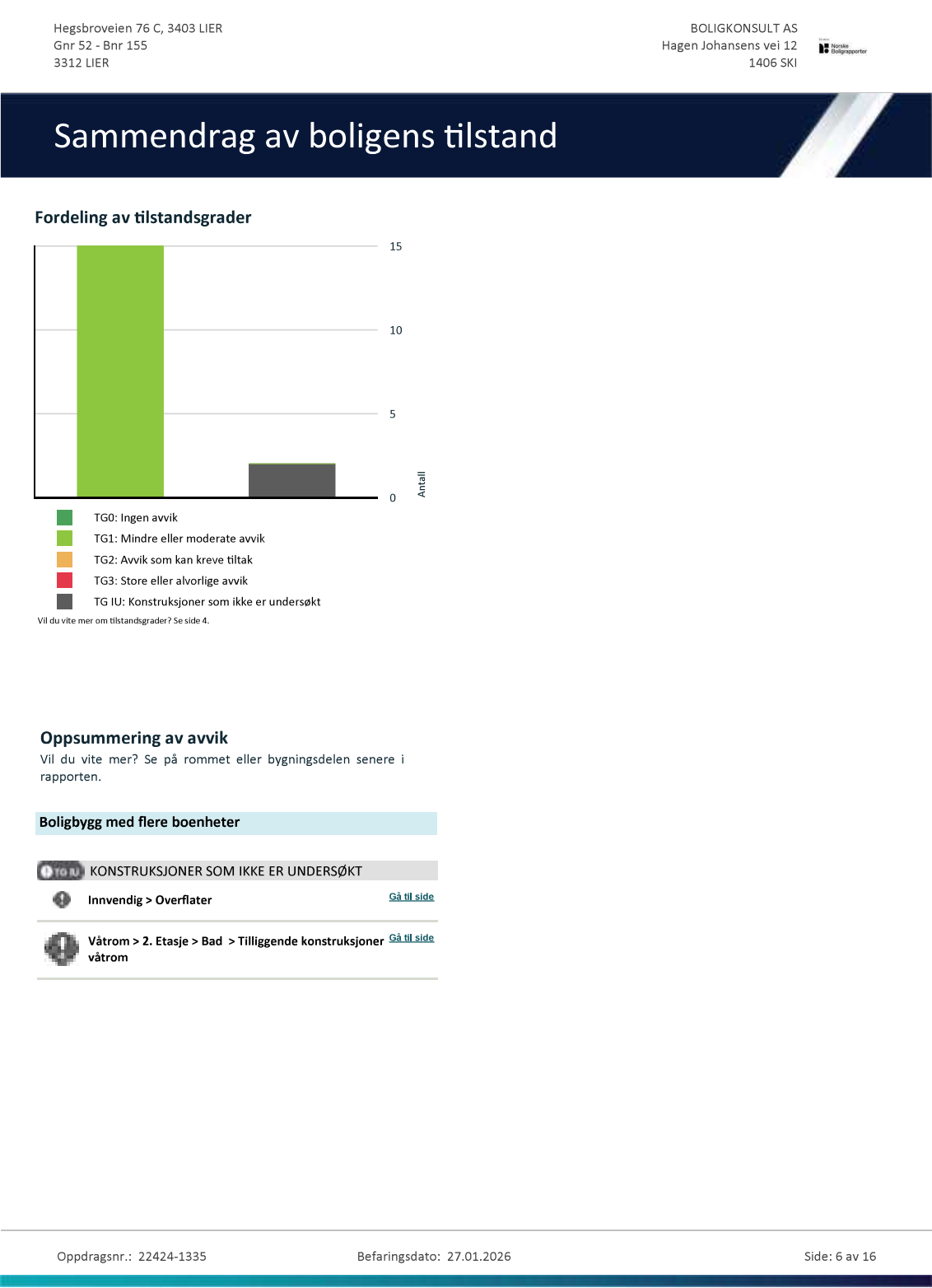
Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1335

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 5 av 16



Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER Gnr 52 - Bnr 155 3312 LIER	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
VÅTROM		
2. ETASJE > BAD		
Generell		
Alder: Rommet er et prefabrikert badrom fra byggeåret.		
Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.		
2. ETASJE > BAD		
Overflater vegger og himling		
Vegger: Fliser. Himling: Slette overflater.		
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.		
2. ETASJE > BAD		
Overflater Gulv		
Gulv: Fliser på betong.		
Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.		
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.		
2. ETASJE > BAD		
Sluk, membran og tettesjikt		
Sluktype: Plastsluk. Membran: Synlig membran klemt i klemringen. Alder: Fra 2021.		
Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.		
2. ETASJE > BAD		
Sanitærutstyr og innredning		
Innredning: - Skap med glatte fronter. - Speil over servant med belysning.		
Sanitærutstyr: - Opplegg for vaskemaskin. - Veggfestet klosett med innebygget susterne. - Servant. - Dusj med dører i herdet glass.		
Oppdragsnr.: 22424-1335	Befaringsdato: 27.01.2026	Side: 8 av 16

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER Gnr 52 - Bnr 155 3312 LIER	BOLIGKONSULT AS Hagen Johansens vei 12 1406 SKI	
Tilstandsrapport		
Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.		
2. ETASJE > BAD		
Ventilasjon		
Avtrekk: Mekanisk avtrekk. Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.		
Avtrekkssventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.		
2. ETASJE > BAD		
Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.		
Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.		
KJØKKEN		
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
Overflater og innredning		
Alder på innredning: Fra byggeår. Produsent innredning: Sigdal.		
Innredning: - Kjøkkeninnredning med glatte fronter. - Laminat benkeplate. - Nedfelt kum i rustfritt stål.		
Integrerte hvitevarer: - Platetopp. - Oppvaskmaskin. - Stekeovn.		
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.		
2. ETASJE > STUE/KJØKKEN		
Avtrekk		
Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen. Tilluft: Via ventil.		
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
Oppdragsnr.: 22424-1335	Befaringsdato: 27.01.2026	Side: 9 av 16

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Tilstand 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekraner er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Synlig drenering fra skapet med utløp mot badet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstand 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstand 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Tilstand 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelelskap er lokalisert i stue/kjøkken.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er lagt i badromsgulvet.

Oppdragsnr.: 22424-1335

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 10 av 16

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Da dette er et bo, og selger har begrenset informasjon, er spørsmål i forskrift til avhendingslova ikke vært mulig å besvare med sikkerhet. Konsekvensen av dette er noe usikkerhet knyttet til bruken av anlegget. Spørsmålene dette gjelder er:

- A. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert
b.om sikringene ofte løses ut
c.om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
d.om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

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

Generelt om anlegget

2. 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 varmtvannsbereder, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Oppdragsnr.: 22424-1335

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 11 av 16

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

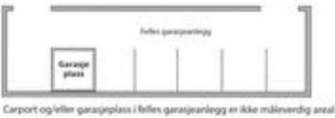
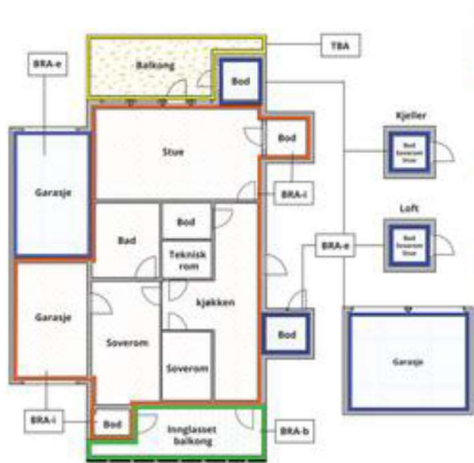
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1335

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 12 av 16

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	51			51	11
Kjeller		5		5	
SUM	51	5			11
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

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

Oppdragsnr.: 22424-1335

Befaringsdato: 27.01.2026

Side: 13 av 16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	52	155		0	1547 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hegsbroveien 76 C

Hjemmelshaver

Elvebredden Park Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELVEBREDDEN PARK BORETTSLAG	923697217			Spilhaug Aud Irene, Spilhaug Halvor Lorentz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
2	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller unikt informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer,).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Hegsbroveien 76 C, 3403 LIER
Gnr 52 - Bnr 155
3312 LIER

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-I), eksternt bruksareal (BRA-E) og innglasset balkong mv (BRA-B). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten, Personvermerklering med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvermerklering - i Verdi](#).

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Egenerklæring

Hegsbroveien 76C, 3403 LIER

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hegsbroveien 76C

Hegsbroveien 76C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Spilhaug, Iren

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1

50

HEGSBROVEIEN 76C

PROAKTIV.NO

51



1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Liten vannskade fra taket i garasjekj U1 ble tettet i 2025
Flomskade i parkeringsanlegget i 2023. Styret samarbeidet med utbygger og Lier kommune i 2024 for å få på plass midlertidig sperre. Egen beredskapsplan utarbeides

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitett

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Midlertidig brukstillatelse for boligene 28/1-2021. Ferdigstillelse av næringsareal og søknad om ferdigattest er utsatt. Det bekreftes fra Lier kommune at boligene har gyldig brukstillstelse

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Dette er et dødsbo etter min far, og som datter utvent som fullmektig å selge på vegne av min mor som er på Fosshagen Sykehjem. Svarene i skjemaet har jeg avstemt med styret i borettslaget.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60272306

Egenerklæringsskjema

Name: Spilhaug, Iren Date: 2026-01-27

Identification
bankID Spilhaug, Iren

FELLES HUSORDENSREGLER FOR ELVEBREDDEN PARK BORETTSLAG OG
SAMEIET ELVEBREDDEN PARK

Vedtatt på styremøter i Elvebredden Park Borettslag og Sameiet Elvebredden Park den 4. mars 2025.

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

- 1) Fellesarealene er for alle, vis hensyn til andre beboere som benytter området.
- 2) Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i trappeoppganger. Husk at rømningsveier skal være frie og tilgjengelige ved brann og ulykke. Rullator/rullestol plasseres der det er hensiktsmessig for bruker uten å blokkere rømningsveier.
- 3) Parkering skal skje på tildelt plass i garasjekjeller. Gjesteplasser er kun for gjester.
- 4) Tepper må ikke ristes ut av vindu eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Fjerning av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for de som bor under.
- 5) Grill på balkong er tillatt, men kun gass eller elektrisk.
- 6) Røyking er ikke tillatt i garasjer, korridorer, på takterrassen eller i atriet. Husk at sigarettøyk kan være sjenerende for naboer rundt deg ved røyking på balkong/terrasse, vis hensyn.
- 7) Montering av antenner, utvendige markiser og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Blomsterkasser monteres på innsiden av balkongrekkverket.
- 8) Fellesdørene skal alltid være låst. Ikke åpne døra for fremmede eller ukjente.
- 9) Alle har krav på nattero fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21:00. Ved større sammenkomster og støyende arbeid bør naboer varsles.
- 10) Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- 11) Innvendige bygningsmessige endringer **må** avklares med styret **før** arbeidet igangsettes. OBS spesielt arbeid som kan affisere rør, sprinkler, brannvarsling og ventilasjon.
- 12) Det er ikke tillatt å skifte låssylinder i dører til egen leilighet og bod.
- 13) Alle saker som ønskes behandlet av styret skal leveres skriftlig.

Ut over dette henvises det til borettslagets og sameiets vedtekter.

STYRET

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

VEDTEKTER For Elvebredden Park Borettslag
tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag
vedtatt på stiftelsesmøtet den 04.06.2019 sist endret på generalforsamling 28.01.2021.
1. Innledende bestemmelser 1-1 Formål Elvebredden Park Borettslag (heretter også «borettslaget») er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører. 1-3 Organisering. Særlig om boder og parkering i Sameiet Elvebredden Park Parkering (1) Borettslaget er en del av et kombinert bolig- og næringsprosjekt som er organisert i flere eiendommer og eierseksjonssameier i vertikalnivået og i horisontalnivået – dvs. over og under hverandre og ved siden av hverandre. (2) Borettslaget har fått eierskap og hjemmel til gnr. 52 bnr. 155 i Lier kommune. Det gjøres særlig oppmerksom på at Elvebredden Park Borettslag har et fellesareal i form av 2 stk. trappeganger og heis som går gjennom anleggseiendom gnr 52 bnr 172 i plan 1 og ned til plan U2 i gnr 52 bnr 171 (volumeiendommer under lokket). (3) Borettslaget har også eierskap og hjemmel til 35 parkeringsplasser og 36 boder i form av egne næringsseksjoner, som består av selvstendige parkeringsplasser og boder og kombinerte parkeringsplasser og bodee, beliggende i garasjeanlegget på gnr. 52 bnr. 171. Gnr. 52 bnr. 171 er en anleggseiendom (volumeiendom), organisert som et eget eierseksjonssameie, Sameiet Elvebredden Park Parkering, som borettslaget i kraft av å ha hjemmel til «parkerings- og bodseksjoene» er seksjonseier i med de rettigheter og plikter det medfører. Det er tinglyst en egen erklæring om opprettelse av realsameie i form av realkobling mellom de «parkerings- og bodseksjoene» borettslaget har hjemmel til i Sameiet Elvebredden Park Parkering og borettslagets eiendom gnr. 52 bnr. 155. På denne måten er disse «parkerings- og bodseksjoene» varig

tilknyttet borettslagets eiendom og borettslag kan ikke selge disse seksjonene uten å samtidig endre/oppløse den tinglyste realkoblingen.

(4) For de «parkerings- og bodseksjoene» borettslaget har hjemmel til i Sameiet Elvebredden Park Parkering, har hver andel i borettslaget disposisjonsrett til en bod i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Alle andelene, unntatt andel 8, har også disposisjonsrett til en parkeringsplass i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Hvilke «parkerings- og bodseksjoer» i Sameiet Elvebredden Park Parkering som borettslaget har hjemmel til, følger av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Elvebredden Park Parkering med vedlegg.

(5) Enkelte andelseiere i borettslaget har også kjøpt ekstra parkeringsplasser og/eller boder i Sameiet Elvebredden Park Parkering, utover de «parkerings- og bodseksjonene» som borettslaget har hjemmel til. De andelseiere som har kjøpt ekstra boder og/eller parkeringsplasser, er av den grunn selv også seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering med de rettigheter og plikter det innebærer i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Hvilken av disse ekstra «parkerings- og/eller bodseksjonene» som enkelte andelseier i borettslaget har hjemmel til, følger av den tinglyste seksjoneringen til Sameiet Elvebredden Park Parkering med vedlegg. Disse ekstra «parkerings- og/eller bodseksjonene» vil det kun være tillatt å omsette til Sameiet Elvebredden Park, til seksjonseiere i Sameiet Elvebredden Park, til Elvebredden Park Borrettslag og andelseiere i Elvebredden Park Borrettslag.

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

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

1-4 Samarbeidet mellom eiendommene på utbyggingsområdet
(1) Det er tinglyste erklæringer, avtaler og felles tekniske installasjoner som gjør at alle eller enkelte av eiendommene på utbyggingsområdet Elvebredden park, må samarbeide og fordele vedlikeholdsplikt og kostnader mellom seg. Dette gjelder bla. følgende:

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

Elvebredden Park Borettslag	36/65
-----------------------------	-------

Sameiet Elvebredden Park	29/65
--------------------------	-------

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

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

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

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

- Felles Atrium/takpark: Det er tinglyst erklæring om gjensidig adkomstrett og bruksrett til felles takpark som ligger på utearealene til hhv. Elvebredden Park Borettslag (gnr. 52 bnr. 155) og utearealene til Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173) Deler av denne takparken– utearealet - skal utnyttes og brukes av hjemmelshaverne i fellesskap. Dette gjelder adkomstarealer, lekeområder og grøntareal, som plener osv. Dette gjelder imidlertid ikke det utearealet som er tilknyttet boligseksjonene på gnr. 52 bnr. 173, og det utearealet som er tilknyttet andelene på gnr 52, bnr 155. De arealene som omfattes av retten til fellesutnyttelse skal driftes og vedlikeholdes av Elvebredden Park Borettslaget og Sameiet Elvebredden Park i fellesskap. Felles vedlikehold begrenser seg til overflatevedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning) og omfatter ikke vedlikehold av betongkonstruksjon som er del Elvebredden Park Borettslags og Sameiet Elvebredden Parks eiendommer. Ansvar for vedlikehold av betongkonstruksjonene mellom Elvebredden Park Borettslags og Sameiet Elvebredden Parks eiendommer og anleggseiendommene under er regulert i egen tinglyst erklæring. Det er Elvebredden Park Borettslag som skal kjøpe inn tjenester knyttet til løpende felles drift og vedlikehold av hele atriets/takparken, også for de deler av atriets/takparken som er fellesareal i Sameiet Elvebredden Park. Utgiftene til dette skal Elvebredden Park Borettslag fordele mellom seg selv og Sameiet Elvebredden Park følgende fordelingsnøkkel som er basert på forholdet mellom antall boligseksjoner i hvert sameie:

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

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

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

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

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

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

Dette er videre regulert i egen avtale mellom disse eiendommene.

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

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

- Felles strømmåler i Sameiet Elvebredden Park Parkering for fellesarealer inne og ute i Elvebredden Park Borettslag, Sameiet Elvebredden Park og Sameiet Elvebredden Park Parkering.

Det er en felles strømmåler som betjener eiendommene Sameiet Elvebredden Park (gnr. 52 bnr. 173), Elvebredden Park Borettslag (gnr 52 bnr 155), og Sameiet Elvebredden Park Parkering (gnr 52 bnr 171).

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

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

(2) Kostnadene Elvebredden Park Borettslag er pliktig å dekke iht. denne vedtektsbestemmelse, er en felleskostnad i borettslaget, som fordeles mellom andelseierne, jf. disse vedtekter punkt 7.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 36 andeler. Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan brukeren overlate bruken av hele boligen til andre i opp til 30 døgn i løpet av året ved kortidsutleie.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Særlig om virksomhet i næringslokalene på naboeiendommen

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

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

4-4 Særlig om borettslagets og eventuelle andelseieres rettigheter og plikter som seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering

Parkeringsplassene for alle andelseierne (unntatt andel nr. 8 som ikke har parkeringsplass) ligger som beskrevet over i en annen eiendom og i et annet sameie – Sameiet Elvebredden Park Parkering. Borettslaget Elvebredden Park er derfor også seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering og er derfor forpliktet til å følge vedtektene i Sameiet Elvebredden Park Parkering. Det samme gjelder de andelseiere som har kjøpt parkeringsplasser eller boder i Sameiet Elvebredden Park Parkering, utover de boder og parkeringsplasser som borettslaget har hjemmel til. I Sameiet Elvebredden Park Parkering er det bla. inntatt særlige vedtektsbestemmelser om:

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder

og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Borettslagets eiendom grenser mot underliggende anleggseiendommer (gnr. 52 bnr. 171 og bnr. 172) midt i betongdekket. Deler av betongdekket er følgelig et fellesareal som borettslaget i utgangspunktet skal vedlikeholdet, men for dette betongdekket (fellesarealet) er det tinglyst en egen erklæring som regulerer vedlikehold, reparasjon og utskifting. Av erklæringen fremgår det at det konstruktive vedlikeholdet av bygningskonstruksjonen (betongdekket) som ligger

mellom borettslagets eiendom og anleggseiendommene under, gnr. 52 bnr. 171 og bnr. 172, herunder reparasjon og utskifting av hele eller deler av bygningskonstruksjonene, inkludert vedlikehold og utskifting av membran på oversiden av betongdekket, dekkes av de to partene konstruksjonene grenser mot med 1/2 på hver.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

6-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

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

7. Felleskostnader, IN, pantesikkerhet og felles avtaler

7-1 Felleskostnader

Definisjon av felleskostnader

Felleskostnadene er kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte andel. Dette er blant annet kostnader forbundet med:

- a) eiendomsforsikring
- b) indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger borettslaget å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) renovasjon
- e) drift og vedlikehold av 2 stk. heiser og andre tekniske installasjoner som borettslaget er pliktet å vedlikeholde
- f) forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- g) borettslagets andel av kostnader hvor borettslaget må samarbeide med andre eiendommer på utbyggingsområdet Elvebredden Park, jf. disse vedtekter punkt 1-4.

Utgangspunktet for fordeling av felleskostnadene

Felleskostnadene skal, med mindre annet er regulert i disse vedtekter, fordeles etter en fordelingsnøkkel hvor 60 % av kostnadene er fordelt etter størrelsen på leiligheten, mens de resterende 40 % av kostnadene er likedelt.

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

Kostnader til TV og internett

Kostnader til TV og internett, skal fordeles med en lik andel pr andel.

Kostnader forbundet forbruk av vann

Kostnader til vann og avløp fordeles etter forbruk. Det betales inn et a konto beløp hver måned, fastsatt av styret, som avregnes etter forbruk 1 gang i året.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader består av renter og avdrag for leilighetens andel av fellesgjeld.

Felleskostnader borettslaget får ved å være seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering

Borettslaget har i kraft av å være seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering, felleskostnader i dette sameiet. Denne felleskostnaden skal bæres av de andelseiere som disponerer borettslagets parkeringsplasser og boder i Sameiet Elvebredden Park Parkering etter følgende fordelingsnøkkel:

- Parkeringsplassene dekker 85 % av de totale felleskostnadene som borettslaget får ved å være seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering og disse fordeles likt mellom andelseiere som disponerer parkeringsplassene borettslaget har hjemmel til.
- Boder dekker 15% av de totale felleskostnadene som borettslaget får ved å være seksjonseier i Sameiet Elvebredden Park Parkering og kostnaden fordeles likt mellom andelseiere som disponerer bodene borettslaget har hjemmel til.

Kostander til oppvarming av boligene (fjernvarme)

Kostnader til oppvarming av boligene fordeles etter areal på leilighetene. Borettslaget kan senere bestemme at dette skal avregnes etter forbruk ved installasjon av målere.

Innkrevning av felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld / individuell avregning av renter og avdrag

(1) Andelseiere har gjennom forretningsføreravtalen med NBBO anledning til å nedbetale deler av eller hele sin andel av borettslagets fellesgjeld knyttet til lagets oppføring. Dette gjøres ved terminforfall i henhold til vilkår som følger av avtalen med NBBO og långiver.

(2) Andelseiers innbetaling vil få sikkerhet ved inntrederett i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

(3) Renter og avdrag på borettslagets oppføringslån avregnes individuelt på de enkelte andelseierne og ved innbetalinger vil kapitalkostnadene til den enkelte andel reduseres i henhold til gjenstående andel av borettslagets gjeld.

7-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av generalforsamlingen som foretar valget. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Særlige bestemmelser knyttet til parkering**11-1 Særlige bestemmelser om parkering for andelseiere med nedsatt funksjonsevne**

En andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne og som borettslaget har hjemmel til, skal gjøres tilgjengelig for vedkommende

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

11-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En andelseier kan, kreve at styret i borettslaget søker samtykke fra styret i Sameiet Elvebredden Park Parkering til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret i Sameiet Elvebredden Park Parkering anviser. Styret i Sameiet Elvebredden Park Parkering kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Hvis samtykket gis, er det styret i Sameiet Elvebredden Park Parkering som bestemmer hvilket type ladepunkt det skal tillates å anlegge, og som sørger for alle arbeider forbundet med etableringen. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til felles infrastruktur (dvs. infrastrukturen fra det enkelte ladepunkt til fellesinfrastruktur), bæres av den andelseier som krevde at borettslaget søkte om å sette opp ladepunktet. Sameiet Elvebredden Park Parkering belaster borettslaget denne kostnaden, som igjen fordeler den til andelseieren det gjelder. På samme måte er det Sameiet Elvebredden Park Parkering som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes på samme måte av den andelseier det gjelder.

(3) Forbruk av strøm på ladepunktet, betales av andelseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Elvebredden Park Parkering dersom det ikke er egen måler. Hvis det ikke er mulig at Sameiet Elvebredden Park Parkering fakturerer andelseier direkte for forbruk av strøm, faktureres dette til borettslaget som igjen fordeler kostnaden til andelseieren det gjelder.

(4) Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i Sameiet Elvebredden Park Parkering.

12. Særlige bestemmelser om bygningsmessige arbeider**12.1 Krav om søknad for tiltak på fellesarealer eller som kan endre byggets fasader**

(1) Alle tiltak på borettslagets fellesarealer (dvs. bygningskroppen og fellesarealer ute) må godkjennes av styret eller generalforsamlingen. Det samme gjelder et hvert tiltak som påvirker borettslagets fasade. Det er forbudt å gjøre slike tiltak uten forutgående samtykke fra styret eller generalforsamlingen.

(2) Dette innebærer at andelseieren må søke styret eventuelt generalforsamlingen om oppsetting eller endring av slik som; varmepumpe, markiser, utvendig solavskjerming, levegger, skjermtak, rekkverk, antenner, gulvbelegg på balkong og takterrasser, farger på fasadevegger, og beplantning på bakkeplan.

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

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

12.2 Særlig om utearealer på betongfundament

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

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

(3) Tilsvarende gjelder for skader som skyldes borettslagets sin bruk av felles uteareal på betongdekket til underliggende næringslokaler. Borettslaget er da ansvarlig for eventuelle skader på membran som skyldes denne bruken. Eier av de underliggende næringslokaler har rett til å overprøve valg av skadeutbedringsløsning, basert på uttalelse/rapport fra en sakkyndig, dersom

den løsning borettslaget velger, ikke er i overensstemmelse med anbefalte løsninger fra sakkyndig.

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

13. Forsikring

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

(2) Påkostninger i tilknytning til den enkelte andel som eventuelt ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte.

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

14. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

14-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hegsbroveien 76C, 3403 LIER. Gnr. 52, bnr. 155, andelsnr. 4, org.nummer 923697217 i Elvrebredde Park Borettslag, oppdragsnr.: 106260015
Megler: Fredrik Engebråten, mobil: 97 52 78 08, e-post: fredrik.e@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

”

"For oss i Proaktiv overlater vi ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Fredrik Engebråten
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 975 27 808
E-post: fredrik.e@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har mer enn 18-års erfaring med salg av boliger, og i 2023 var jeg med å starte opp det første Proaktiv kontoret i Lier- og Drammen.

Det at jeg er vokst opp og fortsatt bosatt i Lier, gjør at jeg innehar meget god lokalkunnskap.

Viktig for meg er optimal oppfølging for å skape tillit til både kjøper og selger slik at alle føler seg ivaretatt fra start til slutt.

Jeg jobber for å oppnå et best mulig resultat, trygt og effektivt. God markeds kunnskap er viktig i ethvert boligsalg, og det vil du som kunde dra nytte av.

Min brede erfaring baserer seg på salg av alle typer boliger, det vil si alt fra mindre leiligheter i borettslag, fritidsboliger, til større frittstående

villaeiendommer. Hvert salg er unikt og med like høy prioritet.

Skal du være sikker på å oppnå det beste sluttresultatet, må du benytte en erfaren og lokalkjent megler.

Partner / Eiendomsmegler
Fredrik Engebråten



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post: drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



proaktiv.no



Fredrik Engebråten
Partner / Eiendomsmegler
97 52 78 08
fredrik.e@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Albums gate 15, 3016 Drammen