

aktiv.

Myraveien 8B, 3425 REISTAD

Lekker & nyere 3-roms. Romslig & skjermet balkong med gode solforhold. Garasjeplass. Heis. Kort vei til Asker & Drammen



Eiendomsmegler / Partner

Håkon Dybvad

Mobil 976 90 852
E-post hakon.dybvad@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 740,-
Total ink omk.: Kr 4 408 740,-
Felleskostn.: Kr 3 246,-
Selger: Lida Mehr

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 80/86 kvm
Tomtstr.: 20697.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 11
Gnr. 100, bnr. 11
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1110240326

Lækker & nyere 3-roms. Romslig & skjermet balkong med gode solforhold. Garasjeplass.

Velkommen til Myravegen 8B - en flott leilighet presentert av Håkon Dybvad hos Aktiv Asker.

Her får du en moderne og romslig bolig med attraktiv beliggenhet på Reistad/Utsikten, øverst i Lierbakkene. Fra leiligheten er det kort vei til både Liertoppen kjøpesenter og E18, som gir enkel tilgang til Oslo og Drammen.

Leiligheten, som ligger i 1. etasje, byr på en lys stue med åpen kjøkkenløsning, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, to gode soverom, delikat bad og separat toalett. Stor, solrik og usjeneret balkong. Garasjeplass og bod inkludert.

Oppført i 2019, har bygget en moderne fasade som harmonerer med omgivelsene. Vannbåren varme, balansert ventilasjon og heis. Kort vei til marka, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	26
Eierskifterapport	38
Egenerklæringsskjema	50
Nabolagsprofil	56
Boligopplysninger forretningsfører	64
Informasjon fra kommunen	132
Forbrukerinformasjon	187
Budskjema	188

Det moderne kjøkkenet er elegant integrert i den åpne stueløsningen og har en tidsriktig innredning med lyse, slette fronter fra Sigdal.

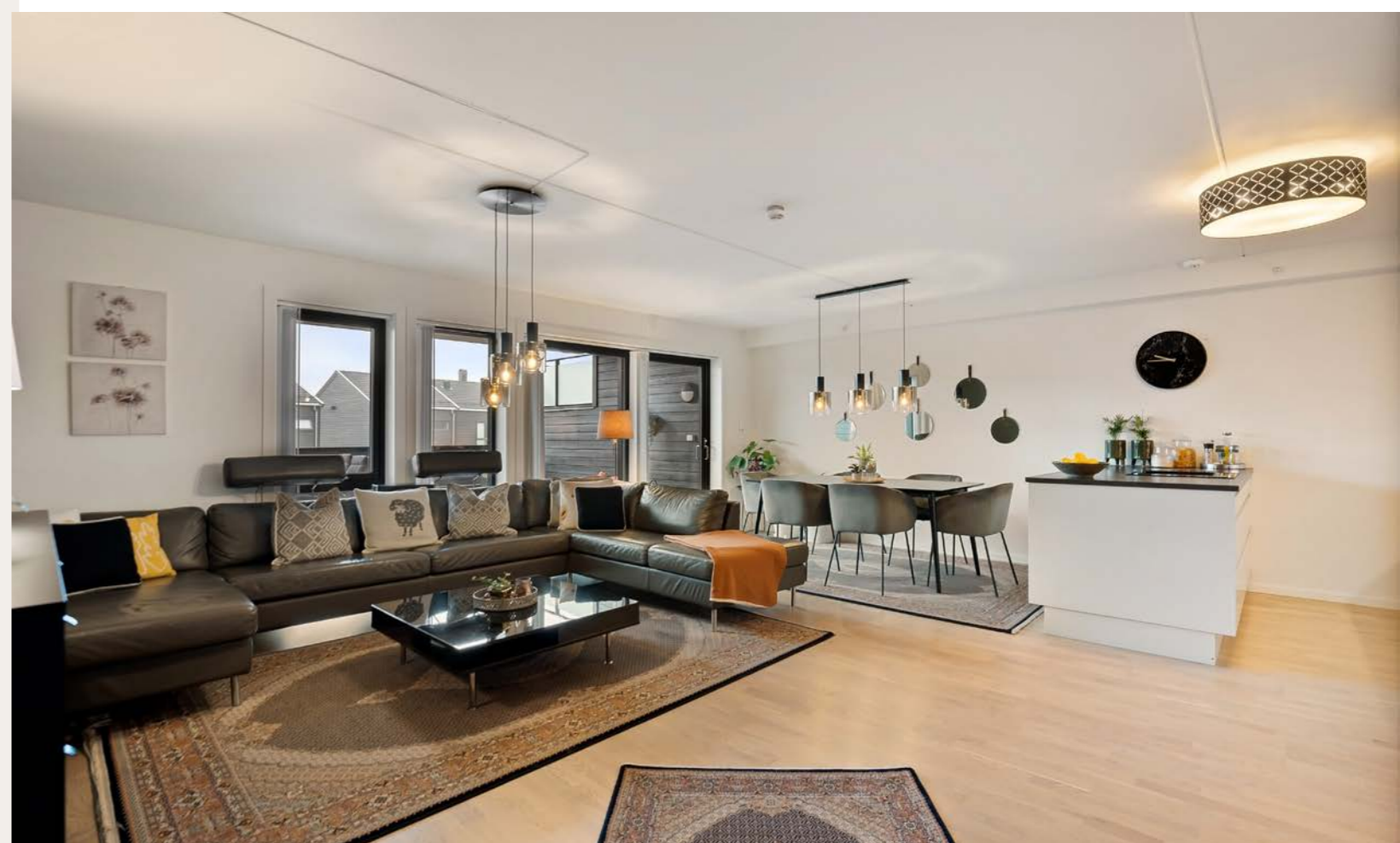




Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sømløs overgang mellom oppholdsrommene, med god plass til et romslig spisebord.

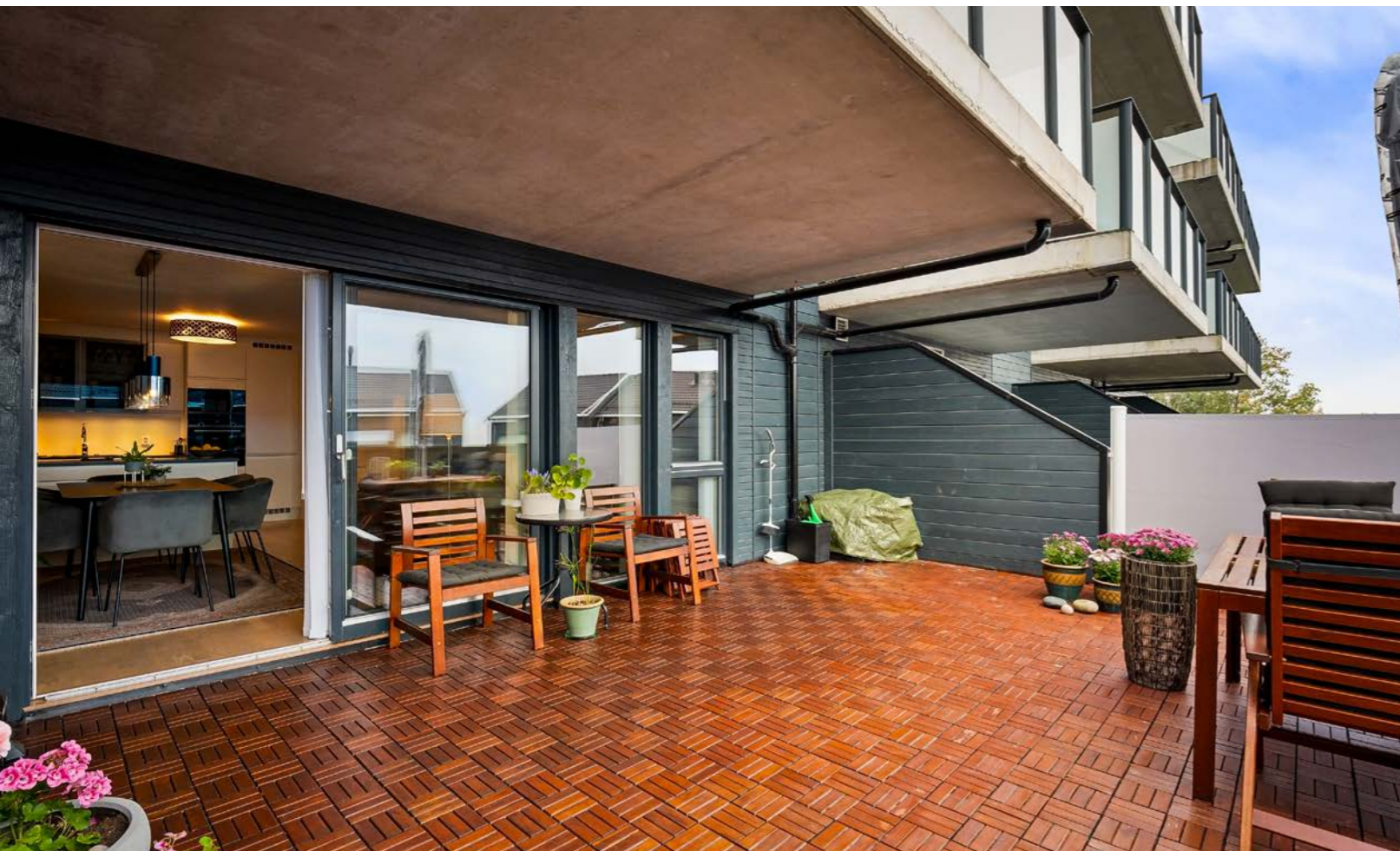


Rommet utforming gjør det mulig å innrede med en romslig sofaseksjon og tilhørende mediasone.





Den romslige uteplassen er ideell for både måltider utendørs og avslappende sommerkveler, med plass til loungeområde, spisegruppe og grill.



Leiligheten har to romslige soverom med gode muligheter for innredning. Hovedsoverommet er malt i en moderne fargetone og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Skyvedører fører til en praktisk walk-in garderobe.





Leiligheten har et stilrent bad og et separat toalettrom. Badet er flislagt med elegante gråtoner og har varmekabler som gir en komfortabel start på dagen.

Den romslige og innbydende entréen gir et positivt førsteinntrykk, med lyse vegger, parkettgulv og downlights i taket. Det er rikelig med oppbevaringsplass i det romslige skapet.





Byggets fasade harmonerer fint med den omkringliggende bebyggelsen, og adkomst skjer via en felles oppgang.



Lekeplass på området.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 32 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entrè/gang, WC, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod i felles anlegg i bygget

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i

ArchiCad 26 Det er ikke fremvist byggetegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis

arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er

basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil

kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på

byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt

byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig

ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.

som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for

oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20697.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal med lekeplasser og asfalterte gangveier. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass og spaseravstand til badebasseng ved Damtjern. Nærhet til marka med turmuligheter sommer som vinter.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i rolige, barnevennlige og naturskjønne omgivelser på Utsikten/Reistad i Lier. Her er alt tilrettelagt for et godt liv, med et område som de siste årene har blitt utviklet til å inkludere en blanding av terrasseleiligheter, tomannsboliger, rekkehus og villaer.

Nærheten til markagrensen og Kjekstadmarka gir fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Enten du ønsker å gå tur i Kaperåsen eller utforske turløypene fra Reistad over Lyfjell mot Damtjern, byr området på flotte naturopplevelser. På vinteren kan du nærmest ta på deg skiene rett utenfor døren og legge ut på tur.

Boligen ligger også svært praktisk til, med kun 5 minutters kjøretur til Liertoppen kjøpesenter, som tilbyr et bredt utvalg av fasiliteter. For familier med små barn er Utsikten barnehage i gangavstand, og det finnes flere andre barnehager i nærliggende områder som Lierbyen, Gullaug, Tranby og Lierskogen. I tillegg har området flere lekeplasser for barn i ulike aldre.

Kommunikasjonen er godt ivaretatt med kun 3

minutters kjøring til E18, som gir enkel tilgang til både nord- og sørgående retning. Drammen sentrum og Asker nås på rundt 10 minutter med bil, Sandvika på 15 minutter og Oslo på ca. 35 minutter. Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med buss fra Reistad mot Drammen og Lierskogen, samt bussforbindelser fra Liertoppen til Asker og ekspressbuss til Oslo. Lierskogen har i tillegg pendlerparkering for de som tar ekspressbussen. Det går også buss fra Reistad til barneskolen og ungdomsskolen i Lierbyen, og Lier togstasjon ligger i kort avstand med avganger mot Oslo, Drammen og Hokksund.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg.

Vegger: Malte slette plater og malt betong, fliser på bad og wc.

Himling: Malte slette plater, malte betongelementer.

Gulv: Parkett, fliser på bad og wc

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Fukt og lekkasje i garasjen.

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

Fukt / lekkasje i garasjen

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Vært fuktskader i Kottet til hovedsoverrom og soverom. Dette er nå utbedret av fagfolk.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Vet bare at dem jobber mot utbygger om diverse utettheter i garasjen.

Innhold

Entrè/gang, WC, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken. Bod i felles anlegg i bygget

Standard

Inngangsparti | Velkommen inn

Boligen ligger i et moderne og attraktivt boligsameie med flotte fellesområder som bidrar til et hyggelig og sosialt bomiljø. Byggets fasade harmonerer fint med den omkringliggende bebyggelsen, og adkomst skjer via en felles oppgang.

Den romslige og innbydende entréen gir et positivt førsteinntrykk, med lyse vegger, parkettgulv og downlights i taket. Det er rikelig med oppbevaringsplass i det romslige skapet.

Stue | Store vindusflater og rikelig med lys
Stuen oppleves som lys og luftig, med store vinduer som slipper inn mye naturlig lys, noe som skaper en luftig og romslig atmosfære. De lyse veggene

harmonerer fint med den lyse parketten og det øvrige materialvalget. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sømløs overgang mellom oppholdsrommene, med god plass til både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken | Moderne og stilrent

Det moderne kjøkkenet er elegant integrert i den åpne stueløsningen og har en moderne innredning med lyse, slette fronter fra Sigdal. Den praktiske utformingen med kjøkkenøy og innredning langs én vegg gir både god arbeidsplass og rikelig med oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, kombiskap og oppvaskmaskin.

Uteplass | Skjermet og romslig

Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 32 kvm, som er delvis overbygget. Levegger og seilduk sørger for god skjerming og lite innsyn. Den romslige uteplassen er ideell for både måltider utendørs og avslappende sommerkvelder, med plass til loungeområde, spisegruppe og grill.

Soverom | Romslig og behagelig

Leiligheten har to romslige soverom med gode muligheter for innredning. Hovedsoverommet er malt i en moderne fargetone og har god plass til dobbeltseng og nattbord. Skyvedører fører til en praktisk walk-in garderobe. Det andre soverommet er noe mindre og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter behov.

Bad | Moderne og delikat

Leiligheten har et stilrent bad og et separat toalettrom. Badet er flislagt med elegante gråtoner og har varmekabler som gir en komfortabel start på dagen. Det er innredet med skuffeseksjon, dobbel

servant, speilskap og vegghengt toalett. Dusjen har svingbare glassdører, og det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad - Overflate vegger og himling
Vurderes på bakgrunn av bom bak fliser
Manglende fugemasse

Bad - Overflate gulv

Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100
Sopp i elastisk fugemasse

Bad - Membran, tettesjiktet og sluk
Membran mangler dokumentasjon.

WC - Overflate gulv

Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

WC - Membran, tettesjiktet og sluk
Membran ikke konstatert/ dokumentert.

Kjøkken

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
(Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

WC og innvendige vann- og avløpsrør
Manglende dokumentasjon på VVS

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Følgende medfølger ikke handelen:

Stue/kjøkken:
Lamper over spisebord
Lamper over stuebord

Hovedsoverrom:
Gardinstang og gardiner

Bad:
Vaskemaskin
Tørketrommel

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Byttet gipsplater og isolasjon på bod og delvis i gang, grunnet funn av eldre muggvekst/fukt.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd: Per 01.08.2022 har selskapet avtale med Viken Fiber. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles anlegg under bakkeplan.

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

Garasjeplass (ideell andel i næringsseksjonene) kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i Utsikten Lier Sameie

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP2206472

Radonmåling

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

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra felles varmeanlegg.

Info strømforbruk

Mellom 300kr - 800kr - Ca 2484kWh i året.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon

se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000

Kommunale avgifter

Kr 9 971

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lier kommune per dags dato.

Formuesverdi primær

Kr 1 249 342

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 747 500

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

81/7905

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader felles kr. 1 172

Felleskostnader blokk kr. 853

Tilleggsytelser: TV/Bredbånd kr. 99

Måler: 1580 Ista avleser - Varme - NY: 1580/3 varme (15801 - 3) kr. 972

Objekt: 1580/3 Garasje plass (15800 - 133) kr. 150

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter/ renovasjon (ikke vann og avløp), Reparasjon og vedlikehold, Forretningsførerhonorar, TV/bredbånd, Forsikringer, Energikostnad.

Klienten har avregning varme, opprettet i januar 2024. Avleses av Ista. Avregnes ved årsskiftet og ved flytting.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3246

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke registrert lån for selskapet.

Andel fellesformue

Kr 11 945

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Utsikten Lier Sameie

Organisasjonsnummer

922 210 047

Om sameiet

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden, samt 1 beboermøte. Det er gjennomført 9 møter med Pre Utsikten, samt 2 befaringer/overlevering på utomhusarealer og blokk. Overskuddet fordeles ihht. brøken for de ulike underkontoene blokk, rekkehus, felles. Styret arbeider papirløst i USBL sin styreportal. Alle referater lagres der. Informasjon til beboere sendes på mail og publiseres på sameiets lukkede facebookgruppe. Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2023

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Det foreligger vedtekter ikke husordensregler. Vi anbefaler interessenter å gjøre seg kjent med disse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 100, bruksnummer 11, seksjonsnummer 3 i Lier kommune. Gårdsnummer 100, bruksnummer 11, seksjonsnummer 59 i Lier kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/100/11/3:

28.04.1931 - Dokumentnr: 901579 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1949 - Dokumentnr: 400527 - Utskifting

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1963 - Dokumentnr: 403160 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Lier Elverk

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rettigheter transp. Lier everk AS.

05.08.1971 - Dokumentnr: 403428 - Skjønn Fosskollen- Reistad

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2004 - Dokumentnr: 4655 - Jordskifte

I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud

Jordskifterett

Sak nr. 32/1999-6.00-Brastad Mellem gnr 100 mfl i

Lier

kommune - grensegangssak

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2008 - Dokumentnr: 280883 - Forbud mot næringsvirks.

Begrensning i råderett hva angår salg/pantsettelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1730628 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:118

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1730628 - Bestemmelse om trafostasjon/-kiosk

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:118

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/

ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1730628 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:118

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/

ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1730628 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:118

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Overført fra: Knr:3312 Gnr:100 Bnr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2020 - Dokumentnr: 3073703 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Lier Kommune

Org.nr: 857 566 122

Gjelder også kummer og offentlige stikkledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også for fremtidige seksjoner som måtte bli

opprettet

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2024 - Dokumentnr: 1984977 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Mamen-Lund Engh Salvesen Og Part AS

Org.nr: 990 997 810

Elektronisk innsendt

07.01.2019 - Dokumentnr: 22257 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 81/7905

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert

23.03.2021.

Bakgrunnen til at det ikke er utstedt ferdigattest er at sameiet skulle hatt noen ekstra parkeringsplasser på naboeiendommen, samt tilgang på lekeplass der. Da dette prosjektet ikke er realisert og utviklingsselskapet konkurs vet man ikke når dette kommer på plass. Sameiet ved styret følger opp dette videre. Dersom det er forhold som sameiet må ordne/bekoste selv kan dette medføre økte kostnader og kjøper bærer selv risikoen for dette. Det har konkret vært nevnt gjerde mellom lekeplass og adkomstvei for rekkehusene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

REGULERINGSPLAN:

PlanID: 504-902-07-06

Plantype: Detaljregulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Lovreferanse: Pbl. 2008

Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst

Plannavn: Utsikten- Bråtan, felt V og W

KOMMUNEPLAN:

PlanID: 503-900-KP2017

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommuneplan for Lier Arealdelen 2019 - 2028

Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst

Lovreferanse: Pbl. 2008

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette

sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

107 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

108 740 Omkostninger totalt

119 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

121 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 419 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 421 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 740

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Håkon Dybvad
Eiendomsmegler / Partner
hakon.dybvad@aktiv.no
Tlf: 976 90 852

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

11.11.2024

Leilighet
Myraveien 8 B
3425 Reistad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 20/09/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:100, Bnr: 11
Hjemmelshaver:	Lida Mehr
Seksjonsnummer:	3
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	Felles 20697 m²
Kommune:	Lier

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	19.09.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	Kommunal

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal med lekeplasser og asfalterte gangveier. Umiddelbar nærhet til bussholdeplass og spaseravstand til badeplass ved Damtjern. Nærhet til marka med turmuligheter sommer som vinter.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen er oppført i betong/stål/mur og tre. Yttervegger med trekledning. Trapp og repos i oppgang i betong/fliser/belegg

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

ANNET:

OPPVARMING:
Vannbåren varme fra felles varmeanlegg

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Samsvarserklæring i sikringskap. Innsyn i boligmappe.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte slette plater og malt betong, fliser på bad og wc.
HIMLING: Malte slette plater, malte betongelementer.
GULV: Parkett, fliser på bad og wc

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Byttet gipsplater og isolasjon på bod og delvis i gang, grunnet funn av eldre muggvekst/fukt.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	80			32	77	3
Bod i kjelleretg.		6				
SUM BYGNING	80	6		32	77	3
SUM BRA	86					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè/gang, WC, 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Bod i felles anlegg i bygget

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26
Det er ikke fremvist byggetegninger.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles anlegg under bakkeplan.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

-Det ble målt relativ fuktighet i gangen med Protimeter MMS 3. RH 62,5 %. Dette er noe høyere enn anbefalte verdier.

*Et generelt utgangspunkt er likevel at den relative luftfuktigheten innendørs ikke bør overstige 60% om sommeren. Vinterstid bør den ikke være høyere enn 40% i de varme oppholdsrommene. På soverom og andre rom der du typisk har det kaldere, kan luftfuktigheten ligge opp mot 50%.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. +10 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Inspeksjon ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.

ANDRE MERKNADER:

Sameiets fellesdeler er ikke vurdert.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

20/09/2024



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte plater i himling

120 cm innredning med 2 vasker og ett-greps armatur

Speilskap

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Vegghengt WC

Ventilasjon via ventilasjonsanlegg

Merknader: -Det er manglende fugemasse mellom enkelte fuger på vegg. Bør utbedres for å forhindre unødig vanninntrengning bak fliser.

-Det registreres en hulromslyd (bom) bak fliser på vegg mot naboleilighet. Det er noe usikkert om denne lyden stammer fra en konstruksjonsmessig årsak eller om det faktisk er mangelfull kontakt mellom flis og underlaget.

-Svelling i listverk ved dør

-Det er påvist noe kalk/saltutslag mellom fuger. Årsak ikke videre vurdert

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av bom bak fliser

Manglende fugemasse

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 14 mm

-Det er antydning til muggvekst i elastisk fugemasse.

TG 2:

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

-Sopp i elastisk fugemasse

*UTDRAG TEK 17:

C) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser:

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

-Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

-Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet dersom fall er mindre enn 1:100

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

Merknader: -Det ble ikke funnet fukt i vegg ved måling etter hullboring. (Hullboring er utført utenfor våtsone grunnet konstruksjonsmessige årsaker)

-Det er påvist slukmansjett under klemring i sluk

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, kan det likevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Membran mangler dokumentasjon

1.2 WC

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte plater i himling
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur
Vegghengt WC

Merknader: Normal brukslitasje

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagte gulv

Merknader: -Overflater med normal brukslitasje

-Ingen fall på gulv mot sluk

TG 2:

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Ukjent membran/tettesjikt på vegger da det ikke er dusj i rommet

Merknader: -Antydning til slukmansjett under klemring i sluk.

Hullboring er ikke foretatt pga konstruksjonsmessige årsaker. Vegger er ikke utsatt for fuktpåkjenning, da det ikke er dusj i rommet.

TG 2:

Membran ikke konstatert/ dokumentert.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken i direkte tilknytning til stue
Slette fronter med integrerte håndtak
Innebygde hvitevarer som komfyr, micro, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin
Benkeplate i laminert spon
Ventilator integrert i platetopp
Lekkasjevarsler i benk
Komfyrvakt montert i himling

Merknader: Kjøkken med normal brukslitasje.

-Funksjon for justering av bunnventil i vask er løs/defekt.

TG 2:

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

(Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Det er skiftet ut gipsplater og isolasjon med påvist muggvekt (eldre) på boden og delvis i gangen.
 -Enkelte synlige riper i parkettgulvet.
 -Det var flere tepper som var festet til gulv med tape. Gulvplater er ikke kontrollert under disse. Avvik kan forekomme.
 -Øvrige rom fremstår ellers i normalt god stand uten tegn til alvorlige skader eller mangler utover normal brukslitasje ihht. alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i treverk med energiglass fra byggeår.
 Terrassedør med glass
 Tett ytterdør

Merknader: -Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet OK!
 -Det trengs en justering av innerdører for god funksjon.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
 Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
 Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong/terrasse mot VEST. Bærekonstruksjon i betong. Terrasseheller over betongen.
 Rekkverkshøyder er ihht forskrifter. Tettesjikt er ikke påvist under terrassehellene. (Det er garasjeanlegg under)

Merknader: Ingen merknader

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet/kontrollert innvendig røranlegg.
 Vannrør i plast (Rør-i-rør).
 Vannfordelingsskap med stoppekran på bad
 Fordelerskap for vannbåren varme på wc
 Avløpsrør og sluk i plast

Merknader: Ingen synlige tegn til skader/svekkelser.
 -Stakeluke ikke påvist.
 -Innebygde sisterner har synlig rørstuss for evt lekkasjevann

TG 2:
 Manglende dokumentasjon på VVS

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Varmtvann fra felles anlegg

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert på vegg i boden

Merknader: -Filter er nylig byttet av eier
 *Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.
 -Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innelima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer i entrè.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
 -Downlights er ikke demontert for sjekk.
 -Det er samsvar mellom antall sikringer og kursfortegnelse.
 -Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.
 -Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger ikke fremlagt.

-Det ble målt relativ fuktighet i gangen med Protimeter MMS 3. RH 62,5 %. Dette er noe høyere enn anbefalte verdier.

*Et generelt utgangspunkt er likevel at den relative luftfuktigheten innendørs ikke bør overstige 60% om sommeren.

Vinterstid bør den ikke være høyere enn 40% i de varme oppholdsrommene. På soverom og andre rom der du typisk har det kaldere, kan luftfuktigheten ligge opp mot 50%.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vurderes på bakgrunn av bom bak fliser
Manglende fugemasse

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100
-Sopp i elastisk fugemasse

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran mangler dokumentasjon.

1.2.2 WC Overflate gulv

-Det er påvist avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C på gulv. Det mangler 15 mm oppkant ved dørterskel da hovedgulvet har mindre fall en 1:100

1.2.3 WC Membran, tettesjiktet og sluk

Membran ikke konstatert/ dokumentert.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
(Det er heller ikke avtrekk fra ventilasjonsanlegget som vil bidra til utskifting av ombruksluft ved matlaging)

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende dokumentasjon på VVS

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110240326	
Selger 1 navn	
Lida Mehr	
Gateadresse	
Myraveien 8B	
Poststed	Postnr
REISTAD	3425
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Initialer selger: LM

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

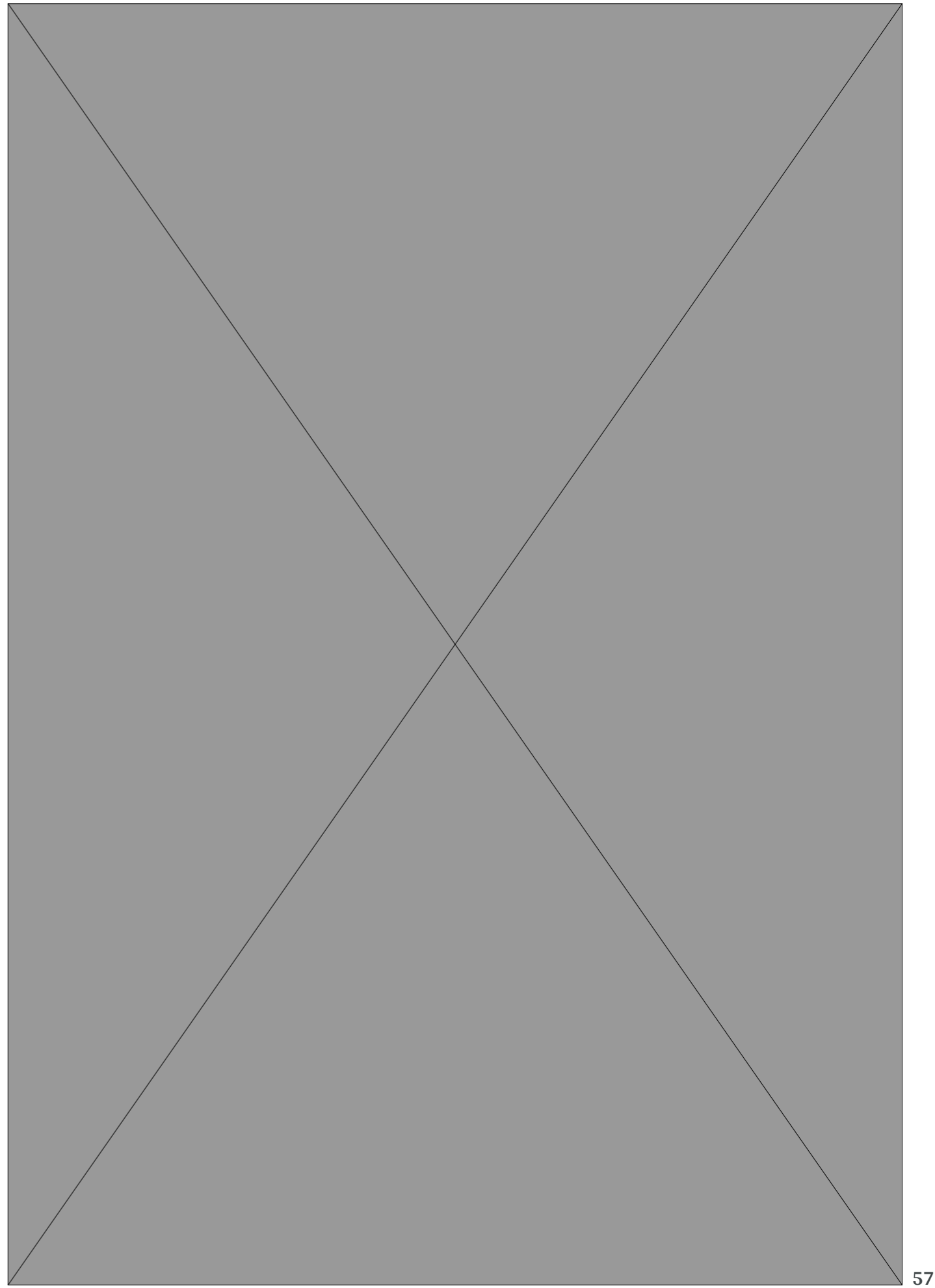
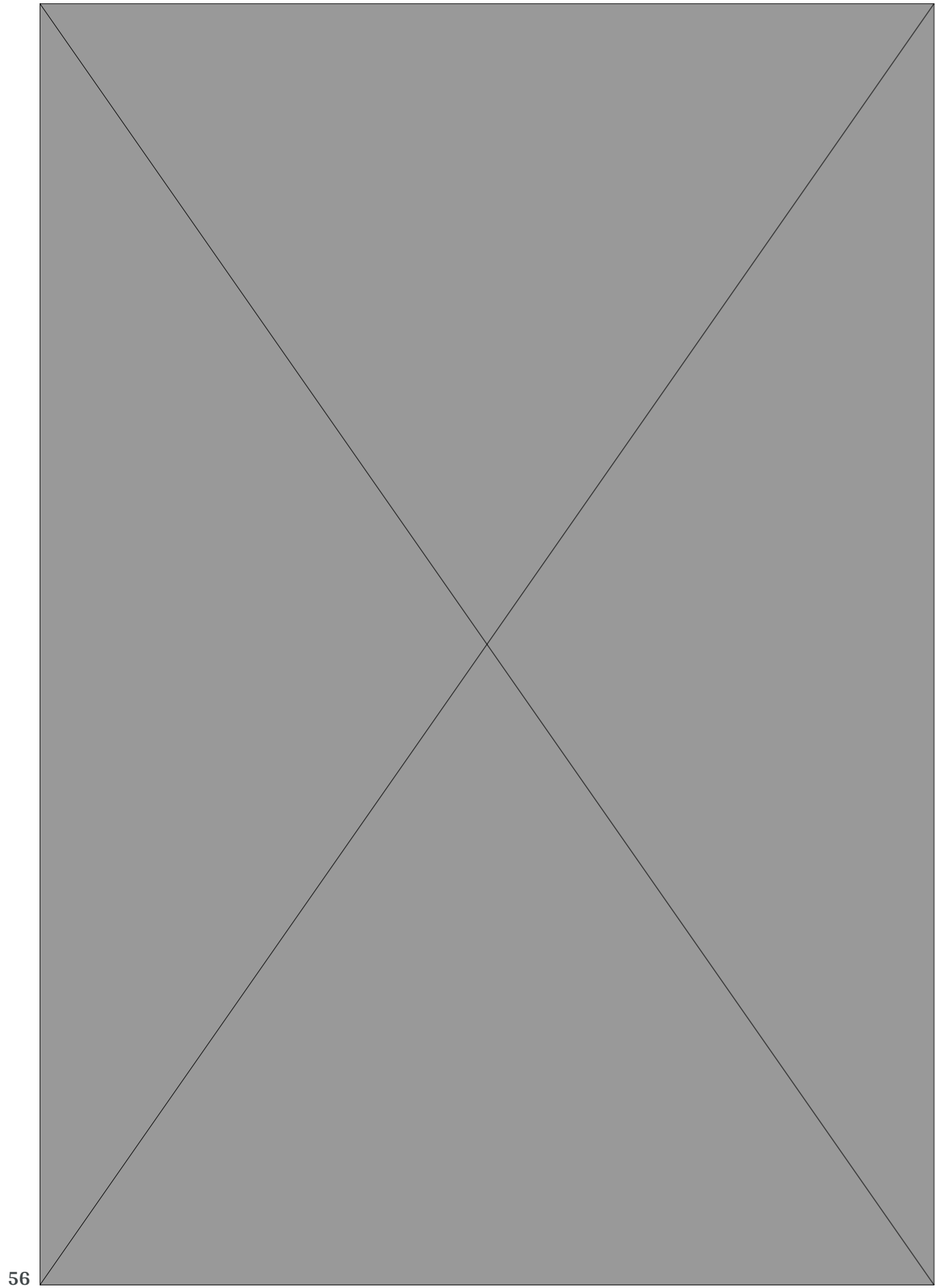
secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lida Mehr	615d85a3b08576466a38da ea6ee95fd6bfba17e	27.09.2024 08:37:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110240326

Document reference: 1110240326

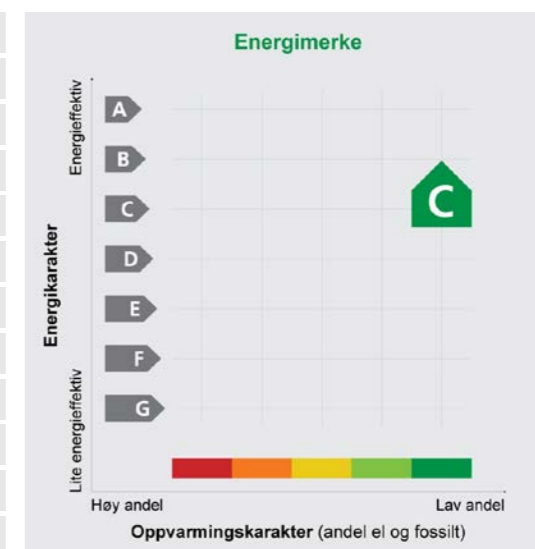
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Myraveien 8 B
Postnr	3425
Sted	REISTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	100
Bnr.	11
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300601994
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2021-1269398
Dato	27.05.2021



Innmeldt av Peter Grothaug

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myraveien 8 B
Postnr/Sted: 3425 REISTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0104
Dato: 27.05.2021 10:30:02
Energimerkenummer: A2021-1269398
Ansvarlig for energiattesten: Peter Grothaug
Energimerking er utført av: Peter Grothaug

Gnr: 100
Bnr: 11
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300601994

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.09.24 Side 1 av 2

Utsikten Lier Sameie	V ³ r ref.: 1580/3	Fjdselsdato eier: 23.05.1964
Myraveien 8 B	Type: Boligsameie	
3425 REISTAD	Eiere: Lida Mehr	
Organisasjonsnr: 922 210 047	Seksjonsnr: 3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 246	
Felleskostnader:	Felleskostnader felles	1 172
	Felleskostnader blokk	853
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd	99
M ³ ler:	1580 Ista avleser - Varme - NY: 1580/3 varme (15801 - 3)	972
Objekt:	1580/3 Garasje plass (15800 - 133)	150

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles P³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av P³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. P ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Per Erik Svendsrud
Adresse:	Myraveien 6 D
Postnr/-sted:	3425 REISTAD
Telefon:	Mob.: 92406444
E-post:	per.erik.svendsrud@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ P³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	11 945	Gjeld:	0	Andre inntekter:	275
		Utgifter:	0		

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2019
G ³ rds/bruksnr:	100/11
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2206472
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm	SSBnr:	H0104
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjørt: 23.09.24 Side 2 av 2

Utsikten Lier Sameie	V ³ r ref.: 1580/3	Fjdselsdato eier: 23.05.1964
Myraveien 8 B	Type: Boligsameie	
3425 REISTAD	Eiere: Lida Mehr	
Organisasjonsnr: 922 210 047		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV/Bredb³ nd :TV/Bredb³ nd: Per 01.08.2022 har selskapet avtale med Viken Fiber. Vi tar forbehold om endringer. For n³ r mere opplysninger ta kontakt med styret.

Husordensregler foreligger ikke

Klienten har avregning varme, opprettet i januar 2024. Avleses av Ista. Avregnes ved ³ rsskiftet og ved flytting

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsikten Lier Sameie torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Lierkroa, Lierbakkene 12A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrine Opdal.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Kristin Wollebæk Skråråmo.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall stemmeberettigede: 17

Antall fullmakter: 2

Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018.

Styret har valgt og ikke skrive en årsmelding da det vil være et beboermøte i etterkant av årsmøte.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 58 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beplantning

Sak innmeldt fra Anna Nilsson:

Vi ønsker å fjerne treet foran inngangspartiet vårt av flere grunner. For det første vil treet vokse seg altfor stort i forhold til arealet foran rekkehuset, og det står altfor nærme. Treet vil kunne bli 8-10 meter høyt med en trekrone på rundt 3 meter eller mer. Røttene på treet vil kunne spre seg utover ganske tett under overflaten av gårdsplassen på grunn av at det mest sannsynlig er lite med jord i grunnen etter at området ble gravd ut og planert med pukk. Det vil kunne ødelegge fremtidige beleggningsstein dersom man velger å legge det i gårdsplassen. Videre kan treet fungere som et klatrestativ for mus som prøver å ta seg inn i huset sidet det står så tett på. Etterhvert som treet vokser vil det også medføre dårligere plass, mer løv og regelmessig beskæring. Vi kan heller ikke plante treet lenger ut, da det ikke er plass og det er et lokk der.

I tillegg er rekkehuset vårt i en litt spesiell situasjon når det gjelder adkomst og parkering. Pga at det er helt uvisst når parkeringshuset kommer til å bli bygd, må vi i vår rekke forholde oss til at vi i lang tid fremover må fortsette med å stadig flytte bilene våre for å gi hverandre mer plass. Vi trenger derfor hver eneste kvadratcentimeter til å kunne brukes på en fornuftig måte. Vi ønsker derfor å ha råderett i forhold til om vi ønsker å ha treet som er plantet på plenen vår foran vår leilighet, og å se bort ifra beplantningsplanen når det gjelder disse trærne. Vi ønsker også å ha råderett til de to treene i bakhagen vår som står alt for tett på huset også.

Vedtak:

Forslaget om at eiere av seksjoner har fri rådighet og beplantning på fellesarealet godkjennes ikke.

5.2 Byggestrømkasse

Sak innmeldt av beboer Anna Nilsson:

Det hadde vært fint å få fjernet den byggestrømkassa som står på plenen mellom gårdsplassen og gangveien. Den er til strømforsyning til byggeplassen, og det er absolutt ingen aktivitet der. Hvis den ble fjernet, kunne vi fått lagt grus på den lille plenstripa. Det hadde gjort det utrolig mye enkere mht adkomst til/fra leilighetene i vårt rekkehus.

Vedtak:

Forslaget om fjerning av byggestrømkasse godkjennes ikke.

5.3 Kjøkkenvifte

Sak innmeldt av beboer Marika Pantelejeva:

Kjøkkenviften fungerer ikke optimalt. Hadde montør fra Jensen blikk og ventilasjon innom, i følge han ser alt helt riktig ut, og finner ingen feil. Han antok at problemet kan være anlegget på taket, hvis luftåpningen har tettet seg, og det må gå via sameie. Flere som har der problemet?

Vedtak:

Forslag godkjennes.

5.4 Inngangsdører til leiligheter i 8B

Sak innmeldt av beboer Marika Pantelejeva:

Inngangsdører til leiligheter slår inn i leiligheter. Hva er årsaken til det og er det mulig å gjøre noe med det? I følge Lovdata og Dsb skal dører slå ut i rømningsretningen.

Vedtak:

Forslag godkjennes ikke.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Roar Nordby og Tom-Axel Pettersen er på valg, begge ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Tom-Axel Pettersen for to år.

Valgt ble: Roar Nordby for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Liv Marie Skiaker er på valg, og kan stille for en ny periode dersom ingen andre melder seg.

Per Gunnar Skråmo er på valg og ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Liv Marie Skiaker for ett år.

Valgt ble: Per Gunnar Skråmo for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Sondre Johannessen og Nelson Salas er på valg, begge ønsker gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Sondre Johannessen og Nelson Salas for ett år.

Protokoll for Utsikten Lier Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Opdal (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Katrine Opdal (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Ann-Kristin Wollebæk Skråmo (sign.)	23.05.2024



INNKALLING 2024

Utsikten Lier Sameie

Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00
Lierkora, Lierbakkene 12A

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Utsikten Lier Sameie

Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Lierkora, Lierbakkene 12A

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Beplantning
- 5.2 Byggestrømkasse
- 5.3 Kjøkkenvifte fungerer veldig svakt
- 5.4 Inngangsdører til leiligheter i 8B

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018.

Styret har valgt og ikke skrive en årsmelding da det vil være et beboermøte i etterkant av årsmøte.

Forslag til vedtak: Styret vil informere årsmøtet om styrets arbeid i året som har gått, samt planer for året som kommer på beboermøte.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 58 000 ,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Beplantning

Sak innmeldt fra Anna Nilsson:

Vi ønsker å fjerne treet foran inngangspartiet vårt av flere grunner. For det første vil treet vokse seg altfor stort i forhold til arealet foran rekkehuset, og det står altfor nærme. Treet vil kunne bli 8-10 meter høyt med en trekroner på rundt 3 meter eller mer. Røttene på treet vil kunne spre seg utover ganske tett under overflaten av gårdsplassen på grunn av at det mest sannsynlig er lite med jord i grunnen etter at området ble gravd ut og planert med pukk. Det vil kunne ødelegge fremtidige belegningsstein dersom man velger å legge det i gårdsplassen. Videre kan treet fungere som et klatrestativ for mus som prøver å ta seg inn i huset sidet det står så tett på. Etterhvert som treet vokser vil det også medføre dårligere plass, mer løv og regelmessig beskjæring. Vi kan heller ikke plante treet lenger ut, da det ikke er plass og det er et lokk der.

I tillegg er rekkehuset vårt i en litt spesiell situasjon når det gjelder adkomst og parkering. Pga at det er helt uvisst når parkeringshuset kommer til å bli bygd, må vi i vår rekke forholde oss til at vi i lang tid fremover må fortsette med å stadig flytte bilene våre for å gi hverandre mer plass. Vi trenger derfor hver eneste kvadratcentimeter til å kunne brukes på en fornuftig måte. Vi ønsker derfor å ha råderett i forhold til om vi ønsker å ha treet som er plantet på plenen vår foran vår leilighet, og å se bort ifra beplantningsplanen når det gjelder disse trærne. Vi ønsker også å ha råderett til de to treene i bakhagen vår som står alt for tett på huset også.

Forslag til vedtak: Eiere av seksjoner har fri rådighet og beplantning på fellesarealet.

Styrets innstilling: Beslutning avventes til pågående sak mot utbygger er avsluttet, samt at råderett over fellesareal bør reguleres slik at det er enighet om hvilke beslutninger som tas.

5.2 Byggestrømkasse

Sak innmeldt av beboer Anna Nilsson:

Det hadde vært fint å få fjernet den byggestrømkasse som står på plenen mellom gårdsplassen og gangveien. Den er til strømforsyning til byggeplassen, og det er absolutt ingen aktivitet der. Hvis den ble fjernet, kunne vi fått lagt grus på den lille plenstripa. Det hadde gjort det utrolig mye enkere mht adkomst til/fra leilighetene i vårt rekkehus.

Forslag til vedtak: Byggestrømkasse fjernes.

Styrets innstilling: Beslutning avventes til pågående sak mot utbygger er avsluttet.

5.3 Kjøkkenvifte

Sak innmeldt av beboer Marika Pantelejeva:

Kjøkkenviften fungerer ikke optimalt. Hadde montør fra Jensen blikk og ventilasjon innom, i følge han ser alt helt riktig ut, og finner ingen feil. Han antok at problemet kan være anlegget på taket, hvis luftåpningen har tettet seg, og det må gå via sameie. Flere som har der problemet?

Forslag til vedtak: Sjekke luftåpningen i anlegget på taket.

Styrets innstilling: Styret har kontaktet firma og fått gjennomført sjekk av anlegg på tak.

5.4 Inngangsdører til leiligheter i 8B

Sak innmeldt av beboer Marika Pantelejeva:

Inngangsdører til leiligheter slår inn i leiligheter. Hva er årsaken til det og er det mulig å gjøre noe med det? I følge Lovdata og Dsb skal dører slå ut i rømningsretningen.

Forslag til vedtak: Snu dører.

Styrets innstilling: Styret undersøker saken, da dette gjelder alle beboere i oppgang B. Viser til TEK 17 § 11-14 5 b): Døren skal slå ut i rømningsretningen. Dør i rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuvning ved rømning.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Erik Svendsrud
 Styremedlem, Bente Tøftum
 Styremedlem, Roar Nordby
 Styremedlem, Pettersen Tom-Axel
 Styremedlem, Håvard Glimsholt
 Varamedlem, Liv Marie Skiaker
 Varamedlem, Per Gunnar Skråmo

6.1 Valg av medlemmer til styret

Roar Nordby og Tom-Axel Pettersen er på valg, begge ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Roar Nordby velges som styremedlem for to år.
 Tom- Axel Pettersen velges som styremedlem for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Liv Marie Skiaker er på valg, og kan stille for en ny periode dersom ingen andre melder seg.

Per Gunnar Skråmo er på valg og ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Liv Marie Skiaker velges som varamedlem for ett år.
 Per Gunnar Skråmo velges som varamedlem for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Sondre Johannessen og Nelson Salas er på valg, begge ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sondre Johannessen velges som medlem av valgkomiteen for ett år.
 Nelson Salas velges som medlem av valgkomiteen for ett år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	741 123	765 568
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-225 194	-24 445
B. Endring arbeidskapital	-225 194	-24 445
C. Arbeidskapital	515 930	741 123
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	806 984	1 003 604
Kortsiktig gjeld	-291 054	-262 481
C Arbeidskapital	515 930	741 123

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
 De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Utsikten Lier Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 193 880	1 193 880	1 193 832	1 335 987
Sum leieinntekt		1 193 880	1 193 880	1 193 832	1 335 987
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	850	0	0
Sum annen inntekt		0	850	0	0
Sum inntekt		1 193 880	1 194 730	1 193 832	1 335 987
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	47 792	25 491	27 039	39 469
Styre honorar	3	58 000	58 000	58 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad		276 846	341 685	424 000	255 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	244 319	234 097	204 000	210 000
Kommunale avgifter/renovasjon		154 928	138 157	161 000	178 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	6	8 308	35 039	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	210 262	96 231	129 000	126 500
Revisjonshonorar		5 828	5 453	6 000	6 400
Forretningsfjrererhonorar		67 165	65 273	67 000	71 000
Andre honorar		152 733	20 675	6 400	307 500
Kontorkostnad		0	350	0	0
TV/bredbnd		46 332	46 332	46 000	48 500
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	418	0	0
Kontingenter og gaver		1 990	1 890	0	2 000
Forsikringer		146 162	132 877	146 166	157 860
Andre kostnader		4 499	7 027	8 000	3 500
Sum kostnad		1 431 102	1 214 619	1 289 605	1 470 729
Driftsresultat		-237 222	-19 889	-95 773	-134 742
FINANSPOSTER					
Renteinntekt					
Renteinntekt		12 029	4 970	0	0
Rentekostnad					
Rentekostnad		0	9 527	0	0
Netto finansposter		-12 029	4 556	0	0
ijrsresultat		-225 194	-24 445	-95 773	-134 742
Overfjrt sameiekapital		-225 194	-24 445	0	0
SUM OVERFDRINGER		-225 194	-24 445	0	0

Balanse 2023 Utsikten Lier Sameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omlrpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 097
Andre kortsiktige fordringer	8	241 178	244 909
Forskuddsbetalte kostnader		101 895	195 336
Bankinnskudd og kontanter			
Innestnde bank		463 911	560 262
Sum omlrpsmidler		806 984	1 003 604
SUM EIENDELER		806 984	1 003 604

Balanse 2023 Utsikten Lier Sameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		515 930	741 123
Sum opptjent egenkapital		515 930	741 123
Sum egenkapital	9	515 930	741 123
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 383	0
Leverandørgjeld		233 020	212 728
Skyldig off. myndigheter		4 005	268
Annen kortsiktig gjeld		51 646	49 485
Sum kortsiktig gjeld		291 054	262 481
Sum gjeld		291 054	262 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		806 984	1 003 604

Sted: _____ Dato: _____

Per Erik Svendsrud
Styreleder

Roar Nordby
Styremedlem

Håvard Glimsholt
Styremedlem

Pettersen Tom-Axel
Styremedlem

Bente Tjøftum
Styremedlem

Noter ³ rsregnskap 2023 Utsikten Lier Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiets eiendommer er oppført på g.nr 100, b.nr 11 i Indre Lier kommune. Eiertomt på 20697,90 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If S kadeforsikring polise nr. 2206472.

Sameiet består av 39 seksjoner.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og de ulike avdelingene er 01 Felles, 21 Garasje, 95 Blokk og 96 Rekkehus. Fordelingen mellom disse gjøres etter oppsett mottatt fra styret.

Må lingsbaserte utgifter.

Det er oppstart for må lingsbaserte utgifter i 2024.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 093 548	1 093 548
3609 Leie parkering	54 000	54 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	46 332	46 332
Sum	1 193 880	1 193 880

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3992 Salg av n�kler, �ser o.l.	0	850
Sum	0	850

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timel�nn fra L�nssystemet	30 375	13 275
5150 P� L�pne feriepenger	4 344	1 898
5400 Arbeidsgiveravgift	12 461	10 050
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra L�nssystemet	612	268
5330 Honorar tillitsvalgte fra L�nssystemet	58 000	58 000
Sum	105 792	83 491

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	15 153	0
6341 Brannalarm	18 956	14 906
6360 Annet renhold	16 125	0
6361 Fast renhold	97 586	76 969
6362 Skadedyrtryddelse	3 073	0
6391 S�nning/str�jing/feiling	79 632	99 009
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	13 794	43 213
Sum	244 319	234 097

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verkt�y og redskaper	0	20 818
6540 Inventar	0	649
6551 N�kler, �ser, navnskilt, postkasser o.l.	1 906	10 049
6552 Driftsmateriell	6 402	3 523
Sum	8 308	35 039

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	26 009	0
6602 Vedlikehold VVS	35 252	0
6603 Vedlikehold elektro	3 330	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 323	0
6611 Vedlikehold heiser	65 872	62 694
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 305	7 869
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 638	0
6641 Malerarbeider	2 800	0
6648 Vedlikehold d�rre og porter	56 734	25 668
Sum	210 262	96 231

Note 8 - Andre kortsiktige fordringer

	2023	2022
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	3 686
1570 Andre kortsiktige fordringer	241 178	241 223
Sum	241 178	244 909

Andre kortsiktige fordringer gjelder sak mot utbygger. Saken er ikke avsluttet pr 31.12.2023.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital i rets resultat	741 123	-225 193	515 930
Sum opptjent egenkapital	741 123	-225 193	515 930
Sum egenkapital	741 123	-225 193	515 930

Resultat og balanse med noter for Utsikten Lier Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten Lier Sameie

Styreleder	Per Erik Svendsrud (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Bente Tøftum (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Håvard Glimsholt (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Pettersen Tom-Axel (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Roar Nordby (sign.)	15.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Utsikten Lier Sameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 18:00 - Lierkora, Lierbakkene 12A

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

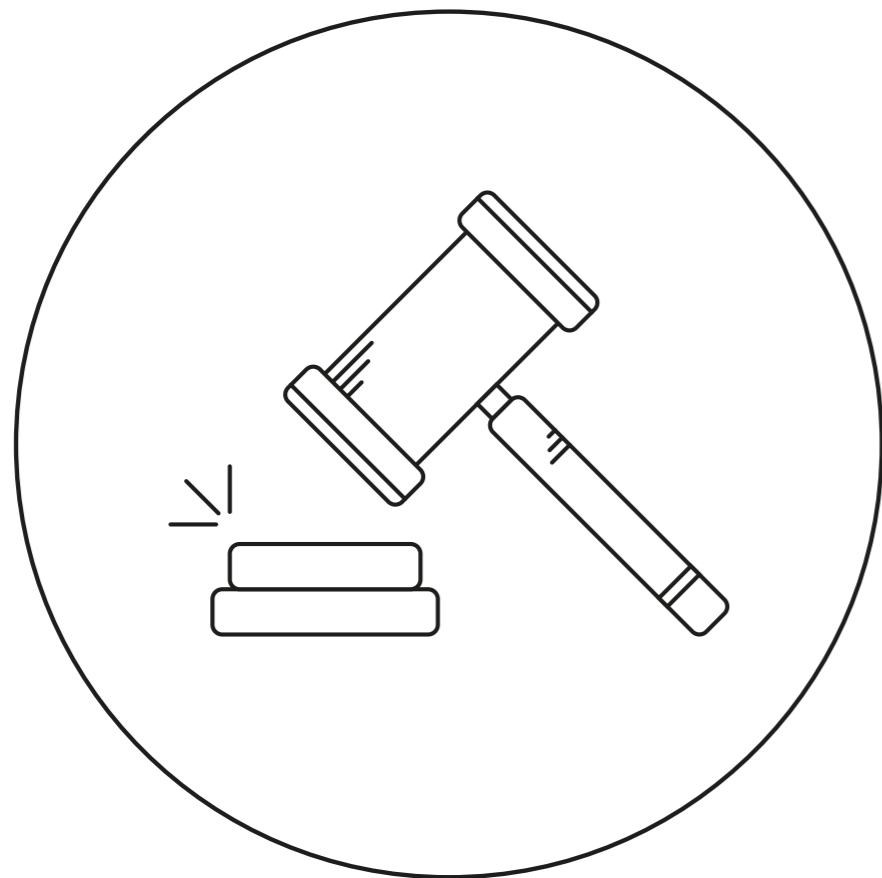
underskrift

INNKALLING 2023

Utsikten Lier Sameie

Sted: Liungbanen

Tid: 24.05.2023 kl 18.00



Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Utsikten Lier Sameie

Tid og sted: Onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - Liungbanen

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

úsbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 58.000,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Grothaug
Styremedlem, Sigmund Rognlien
Styremedlem, Bente Tøftum
Styremedlem, Roar Nordby
Styremedlem, Pettersen Tom-Axel
Varamedlem, Tor-Ivar Linskov
Varamedlem, Liv Marie Skiaker

6.1 Valg av leder

Knut Grothaug er på valg

Styrets innstilling: Foreslått erstattet av Per Erik Svendsrud

6.2 Valg av medlemmer til styret

Bente Tøftum og Sigmund Rognlien er på valg.

Styrets innstilling: Bente Tøftum foreslås gjenvalgt
Sigmund Rognlien foreslås erstattet av annen representant fra Pre Utsikten AS. Navn kunngjøres på møtet.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Tor-Ivar Linskov er på valg
Liv Marie Skiaker er på valg

Styrets innstilling: Liv Marie Skiaker forslås gjenvalgt

Tor Ivar Linskov foreslås erstattet av Håvard Glimsholt

6.4 Valg av valgkomite

Sondre Johannessen og Salas Nelson er på valg

Styrets innstilling: Begge foreslås gjenvalgt.

j rsregnskap 2022 Utsikten Lier Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foreg ³ ende ³ rsregnskap	765 568	474 815
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-24 445	290 753
B. Endring arbeidskapital	-24 445	290 753
C. Arbeidskapital	741 123	765 568
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	0	237 459
Restansekonto	3 097	2 993
Mellomregning finansieringsforetak	3 686	4 749
Andre kortsiktige fordringer	241 223	42
Forskuddsbetalte forsikr.premie	146 162	132 877
Andre forskuddsbet. kostnader	49 174	61 852
Driftskonto	560 262	582 042
Leverandjrer	-212 728	-191 674
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-268	-297
P ³ lnppte energikostnader	-47 587	-59 145
Skyldige feriepenger	-1 898	-2 107
Forskudd / overdekning	0	-3 222
Arbeidskapital	741 123	765 568

Sameiets arbeidskapital er de nkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omljpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Utsikten Lier Sameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 193 880	1 141 692	1 196 532	1 193 832
Sum leieinntekt		1 193 880	1 141 692	1 196 532	1 193 832
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	850	1 500	0	0
Sum annen inntekt		850	1 500	0	0
Sum inntekt		1 194 730	1 143 192	1 196 532	1 193 832
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	3	25 491	27 398	27 039	27 039
Styreonorar	3	58 000	58 000	58 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	341 685	96 476	243 000	424 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	234 097	163 562	244 000	204 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	138 157	142 156	159 000	161 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	35 039	0	10 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	9	96 231	94 942	175 000	129 000
Revisjonshonorar		5 453	5 284	6 000	6 000
Forretningsfjrerhonorar		65 273	77 674	65 000	67 000
Andre honorar	10	20 675	8 125	6 400	6 400
Kontorkostnad		350	0	0	0
TV/bredb ³ nd		46 332	46 332	46 000	46 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		418	0	0	0
Kontingenter og gaver		1 890	0	0	0
Forsikringer		132 877	120 802	133 000	146 166
Andre kostnader	11	7 027	6 050	8 000	8 000
Sum kostnad		1 214 619	852 425	1 186 439	1 289 605
Driftsresultat		-19 889	290 767	10 093	-95 773
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 970	71	0	0
Rentekostnad		9 527	85	0	0
Netto finansposter		4 556	14	0	0
j rsresultat		-24 445	290 753	10 093	-95 773
Overfjrt sameiekapital		-24 445	290 753	0	0
SUM OVERF d RINGER		-24 445	290 753	0	0

Balanse 2022 Utsikten Lier Sameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 097	2 993
Kundefordringer		0	237 459
Andre kortsiktige fordringer	12	244 909	4 791
Forskuddsbetalte kostnader		195 336	194 729
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		560 262	582 042
Sum omløpsmidler		1 003 604	1 022 014
SUM EIENDELER		1 003 604	1 022 014

Balanse 2022 Utsikten Lier Sameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		741 123	765 568
Sum opptjent egenkapital		741 123	765 568
Sum egenkapital	13	741 123	765 568
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 222
Leverandørgjeld		212 728	191 674
Skyldig off. myndigheter		268	297
Annen kortsiktig gjeld	14	49 485	61 252
Sum kortsiktig gjeld		262 481	256 445
Sum gjeld		262 481	256 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 003 604	1 022 014

Sted: _____ Dato: _____

Knut Grothaug
Styreleder

Bente Tjøftum
Styremedlem

Pettersen Tom-Axel
Styremedlem

Sigmund Rognlien
Styremedlem

Roar Nordby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. d vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer p3 leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 39 seksjoner. Eiendommer er oppført p3 g.nr 100, b.nr 11 i Lier kommune. Eiendomtomt p3 20 697,90 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr. SP2206472.

Avdeling 01 = Felles

Avdeling 21 = Garasje

Avdeling 95 = Blokk

Avdeling 96 = Rekkehus

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 01

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	590 628	564 624	590 574	590 574
Sum leieinntekt		590 628	564 624	590 574	590 574
Sum inntekt		590 628	564 624	590 574	590 574
KOSTNAD					
Lønnkostnad					
Lønnkostnad	3	25 491	27 398	27 039	27 039
Styrehonorar	3	58 000	58 000	58 000	58 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	25 423	34 051	24 000	42 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	142 222	73 000	117 000	109 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	138 157	0	159 000	161 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	25 481	0	10 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	9	0	5 726	25 000	25 000
Revisjonshonorar		5 453	5 284	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		65 273	77 674	65 000	67 000
Andre honorar	10	14 275	8 125	6 400	6 400
TV/bredbånd		0	0	46 000	46 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		418	0	0	0
Kontingenter og gaver		189	0	0	0
Andre kostnader	11	6 017	6 050	8 000	8 000
Sum kostnad		512 023	300 933	557 439	562 439
Driftsresultat		78 605	263 691	33 135	28 135
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 970	71	0	0
Rentekostnad		3	8	0	0
Netto finansposter		-4 968	-63	0	0
i rsresultat		83 573	263 754	33 135	28 135
Overført sameiekapital		83 573	263 754	0	0
SUM OVERFØRINGER		83 573	263 754	0	0

Noter 3 rsregnskap 2022 Utsikten Lier Sameie

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	54 000	54 000	56 700	54 000
Sum leieinntekt		54 000	54 000	56 700	54 000
Sum inntekt		54 000	54 000	56 700	54 000
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad	4	25 423	34 051	24 000	42 000
Reparasjon og vedlikehold	9	10 927	21 159	5 000	5 000
Kontingenter og gaver		189	0	0	0
Forsikringer		7 494	6 813	7 000	8 244
Sum kostnad		44 033	62 023	36 000	55 244
Driftsresultat		9 967	-8 023	20 700	-1 244
FINANSPOSTER					
Rentekostnad					
		3	8	0	0
Netto finansposter		3	8	0	0
j rsresultat		9 965	-8 031	20 700	-1 244
Overført sameiekapital		9 965	-8 031	0	0
SUM OVERFØRINGER		9 965	-8 031	0	0

Noter 3 rsregnskap 2022 Utsikten Lier Sameie

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 95

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	431 304	410 760	431 290	431 290
Sum leieinntekt		431 304	410 760	431 290	431 290
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	850	0	0	0
Sum annen inntekt		850	0	0	0
Sum inntekt		432 154	410 760	431 290	431 290
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad	4	290 840	28 373	195 000	340 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	91 875	90 562	127 000	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	0	80 176	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	9 558	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	85 304	68 057	95 000	79 000
Andre honorar	10	3 610	0	0	0
Kontorkostnad		350	0	0	0
TV/bredbånd		26 131	26 132	0	0
Kontingenter og gaver		1 512	0	0	0
Forsikringer		67 448	61 319	68 000	74 194
Andre kostnader	11	1 010	0	0	0
Sum kostnad		577 638	354 619	485 000	588 194
Driftsresultat		-145 484	56 141	-53 710	-156 904
FINANSPOSTER					
Rentekostnad					
		9 499	68	0	0
Netto finansposter		9 499	68	0	0
j rsresultat		-154 983	56 073	-53 710	-156 904
Overført sameiekapital		-154 983	56 073	0	0
SUM OVERFØRINGER		-154 983	56 073	0	0

Note

Avdelingsspesifikasjon avdeling 96

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	117 948	112 308	117 968	117 968
Sum leieinntekt		117 948	112 308	117 968	117 968
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	1 500	0	0
Sum annen inntekt		0	1 500	0	0
Sum inntekt		117 948	113 808	117 968	117 968
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Kommunale avgifter/renovasjon	6	0	61 980	0	0
Reparasjon og vedlikehold	9	0	0	50 000	20 000
Andre honorar	10	2 790	0	0	0
TV/bredband		20 201	20 200	0	0
Forsikringer		57 934	52 670	58 000	63 728
Sum kostnad		80 926	134 850	108 000	83 728
Driftsresultat		37 022	-21 042	9 968	34 240
FINANSPOSTER					
Rentekostnad		22	0	0	0
Netto finansposter		22	0	0	0
Resultat		37 001	-21 042	9 968	34 240
Overført sameiekapital		37 001	-21 042	0	0
SUM OVERFØRINGER		37 001	-21 042	0	0

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 093 548	1 041 360
3609 Leie parkering	54 000	54 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	46 332	46 332
Sum	1 193 880	1 141 692

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	0	1 500
3992 Salg av nkl, lser o.l.	850	0
Sum	850	1 500

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5102 Overtid fra lnnssystemet	0	2 813
5120 Timelønn fra lnnssystemet	13 275	11 925
5150 P ³ lrpne feriepenger	1 898	2 107
5400 Arbeidsgiveravgift	10 050	10 256
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lnnssystemet	268	297
5330 Honorar tillitsvalgte fra lnnssystemet	58 000	58 000
Sum	83 491	85 398

Personalkostnader omfatter lnnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall 3 rsverk sysselsatt: 0,01

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strm- og energikostnader	341 685	96 476
Sum	341 685	96 476

Konto 6200 gjelder strm for 2022 samt avsetning av krav mot utbygger ang³ ende reklamasjon p³ varmepumpe.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6341 Brannalarm	14 906	16 340
6361 Fast renhold	76 969	74 222
6391 Snym ³ king/strjing/feiing	99 009	39 250
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	43 213	33 750
Sum	234 097	163 562

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	138 157	142 156
Sum	138 157	142 156

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Lisens Bevar HMS	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	20 818	0
6540 Inventar	649	0
6551 Nøkler, l�ser, navnskilt, postkasser o.l.	10 049	0
6552 Driftsmateriell	3 523	0
Sum	35 039	0

Konto 6500 gjelder innkjøp av stige, kost, skuffe, rake, trillebår, fr stehjelpsskrin.
Konto 6540 gjelder innkjøp av stigeoppheng.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	0	5 726
6611 Vedlikehold heiser	62 694	52 969
6617 Vedlikehold brannvernustyr	7 869	8 994
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	3 094
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6648 Vedlikehold d�rre og porter	25 668	21 159
Sum	96 231	94 942

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsf�rre	8 175	8 125
6720 Juridisk honorar	12 500	0
Sum	20 675	8 125

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale for lønn og avdelingsregnskap.
Konto 6720 gjelder bistand fra Advokatfirmaet Ness Lundin.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 674	1 169
7720 j�rsm�tte	350	0
7770 Betalingskostnader	980	953
7773 Omkostninger innkreving	461	3 928
7790 Andre kostnader	3 563	0
Sum	7 027	6 050

Konto 7790 gjelder transport av utemøbler.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	3 686	4 749
1570 Andre kortsiktige fordringer	241 223	42
Sum	244 909	4 791

Konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans, installasjon av må lere som skal faktureres andelseiere i 2023 samt avsetning av krav mot utbygger.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital i rets resultat	765 568	-24 445	741 123
Sum opptjent egenkapital	765 568	-24 445	741 123
Sum egenkapital	765 568	-24 445	741 123

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 P ³ Injpte energikostnader	47 587	59 145
2941 Skyldige feriepenger fra Injnnssystemet	1 898	2 107
Sum	49 485	61 252

Resultat og balanse med noter for Utsikten Lier Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten Lier Sameie

Styreleder	Knut Grothaug (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Bente Tøftum (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Sigmund Rognlien (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Pettersen Tom-Axel (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Roar Nordby (sign.)	04.05.2023



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - tsikten Lier Sameie

Til årsmøtet i Utsikten Lier Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Utsikten Lier Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 12. mai 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund

Årsmelding 2022 - Utsikten Lier Sameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Grothaug
Styremedlem, Sigmund Rognlien
Styremedlem, Bente Tøftum
Styremedlem, Roar Nordby
Styremedlem, Pettersen Tom-Axel
Varamedlem, Tor-Ivar Linskov
Varamedlem, Liv Marie Skiaker

Styret i Utsikten Lier Sameie består av 1 kvinne og 4 menn

Virksomhetens art

Utsikten Lier Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Utsikten Lier Sameie ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 922210047
Utsikten Lier Sameie består av 39 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Utsikten Lier Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2206472.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Utsikten Lier Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 9 styremøter i perioden, samt 1 beboermøte.

Det er gjennomført 9 møter med Pre Utsikten, samt 2 befaringer/overlevering på utomhusarealer og blokk.

Overskuddet fordeles ihht. brøken for de ulike underkontoene blokk, rekkehus, felles.

Styret arbeider papirløst i USBL sin styreportal. Alle referater lagres der. Informasjon til beboere sendes på mail og publiseres på sameiets lukkede facebookgruppe.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2023



FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

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

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Protokoll Ekstraordinært årsmøte

Dato og klokkeslett: 24.06.2020 kl 19:00

Sted: Liungen klubbhus, Lier

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte 2020 i Utsikten Lier Sameie

Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Knut Grothaug

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Jorun-Iren Ulvund

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valg ble Terje Håland

1.4 Opplysninger om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: Totalt 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Maling/overflatebehandling av fasader

Saken er en informasjonssak hvor styret ønsker årsmøtets råd. Informasjon om tilbydere sendt ut til sameiere i forkant av møtet. Det ble også redegjort for bakgrunnen for valg av entreprenør.

Kostnader fordeles etter sameiebrøken for rekkehusene og sameiebrøken for leilighetsseksjonene iht. vedtektenes punkt 6-1 underpunkt (3) og (4). Finansiering må håndteres av hver enkelt seksjonseier.

Styret ba etter redegjørelsen om årsmøtets råd ved håndsopprekking.

Skal bygningene males av profesjonell aktør:

Ja: 32

Nei: 1

Konklusjon: Styret inngår avtale med valgt leverandør og bygningene males i år.

3. Valg

3.1 Valg styremedlemmer for 2 år

Kandidater:

Stiller til gjenvalg: Sondre Johannessen

Stiller til gjenvalg: Roar Nordby

Benkeforslag: Gunnar Skei

Valgt ble: Sondre Johannessen

Valgt ble: Roar Nordby

3.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kandidat :

Stiller til gjenvalg: Bente Tøftum

Stiller til gjenvalg: Jorun-Iren Ulvund

Gjenvalgt ved akklamasjon



Knut Grothaug

Terje Håland

Digitally signed by Terje Håland
DN: cn=Terje Håland, o, ou,
email=terje.haland@akersolutions.com,
c=NO
Date: 2020.07.02 08:13:32 +02'00'

Terje Håland

VEDTEKTER

for

Utsikten Lier Sameie
(org. nr. 922210047)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 14.01.2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Utsikten Lier Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.01.2019

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner (41 leiligheter og 17 rekkehus) og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 100 bnr. 11 i Lier kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdeler består av boder.

Garasjeplassene er plassert i de to næringsseksjonene med hhv 31 plasser i snr 59 og xx plasser i snr. 60. Plassene blir tinglyst med ideell andel.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder varmepumpe, markise, utelamper o.l. Godkjenning skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

(1) Hage

Seksjonsnummer: 23-39 (rekkehusene) og 40-44 (plan 1 i hus AB)

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1 (to sider)

Eneretten gjelder frem til 31.12.2048.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(2) Bod

Seksjonsnummer 40,42,43,45-58

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 2 (to sider). Inntil utbyggingen er ferdigstilt, har utbygger eller dennes rettsetterfølger enerett til hele bodområdet i bygg AB.

Eneretten gjelder frem til 31.12.2048.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser er fordelt i to garasjer, samt på uteareal. De to garasjene er seksjonert som to næringsseksjoner. Garasjeplassene blir tinglyst med en ideell andel i de respektive seksjoner. Snr 59 har 31 plasser (1/31) og snr. 60 har xx plasser (1/xx).

Seksjonseier som har ervervet garasje plass som andel i garasjeseksjonen vil ha enerett til bruk av plass(er) som er tildelt vedkommende. Sameiernes rettigheter til garasjeseksjonen skal forvaltes av sameiet, herunder skal kostnader knyttet til garasjeseksjonen dekkes av boligseksjonene i sameiet gjennom felleskostnadene slik som fremkommer av disse vedtektene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Garasjeplass (ideell andel i næringsseksjonene) kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i Utsikten Lier Sameie. I tillegg kan utbygger eller dennes rettsetterfølgere eie garasjeplasser (ideell andel i næringsseksjonene). Utbygger eller dennes rettsetterfølgere kan ikke overdra/leie ut til andre enn seksjonseiere i Utsikten Lier Sameie.

Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon i gnr. 100 bnr. 11.

Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 100 bnr. 11 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i parkeringssameiet selges. Dette gjelder ikke utbygger eller dennes rettsetterfølgere.

(2) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(3) Det er parkeringsplasser på sameiets fellesareal ute. Disse skal benyttes til sameiets gjester og ved behov for en ekstra parkeringsplass. Årsmøtet kan senere vedta bruksregler for disse plassene.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke

skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Sameiebrøken fastsettes ut fra bruksenhetens BRA.

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

(3) For leilighetsseksjonene betales det et tillegg som skal dekke vedlikehold av blokken som sameiet har ansvaret for, service- og driftsavtaler og annet som bare eller i det vesentlige betjener leilighetsblokken. Tillegget fordeles mellom leilighetsseksjonene etter sameiebrøken for leilighetene. Kostnader til oppvarming og oppvarming av varmtvann skal fordeles etter forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto basert på seksjonens sameiebrøk og vil bli gjenstand for årlig avregning etter faktisk målt forbruk. Kostnader til varmetap/svinn fordeles etter sameiebrøken til leilighetsseksjonene. Avregningskostnader fordeles likt mellom leilighetsseksjonene.

(4) For rekkehusseksjonene betales det et tillegg som skal dekke vedlikehold av rekkehusene som sameiet har ansvaret for, service- og driftsavtaler og annet som bare eller i det vesentlige betjener rekkehusene. Tillegget fordeles mellom rekkehusseksjonene etter sameiebrøken for rekkehusene.

(5) Kostnader til TV/Bredbånd fordeles likt pr seksjon.

(6) For å disponere garasje plass, skal seksjonseier betale et beløp pr måned pr disponibel plass. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjen, herunder:

- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- innvendig vedlikehold av garasjeseksjon
- annet

De to garasjene skal sees under ett.

(7) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

(8) Det føres avdelingsregnskap med 4 avdelinger: felles, blokk, rekkehus og garasje.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedtekter for Utsikten Lier Parkeringssameie 1

1. Garasjeanlegg

Sameiets navn er Utsikten Lier Parkeringssameie 1

Sameiet omfatter en garasjeseksjonen, snr. 59, gnr 100 bnr. 11 i Lier kommune, opprettet ved seksjonsbegjæring, tinglyst xx.xx.xxxx.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for parkeringssameie til beste for sameierne.

2. Organisering

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene. Sameiet består av 31 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål til beboerne.

3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Garasjeplass (ideell andel i næringsseksjonene) kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i Utsikten Lier Sameie. I tillegg kan utbygger eller dennes rettsetterfølgere eie garasjeplasser (ideell andel i næringsseksjonene). Utbygger eller dennes rettsetterfølgere kan ikke overdra/leie ut til andre enn seksjonseiere i Utsikten Lier Sameie.

Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon i gnr. 100 bnr. 11.

Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 100 bnr. 11 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i parkeringssameiet selges. Dette gjelder ikke utbygger eller dennes rettsetterfølgere.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Ingen rettslig disposisjon av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel, sammen med, eller til en annen boligseksjon i gnr. 100 bnr. 11.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeseksjonen. Fordelingen av parkeringsplassene fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 3. Seksjonseierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

5. Ordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider,

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

7. Felleskostnader m.m.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameieandelen dvs. 1/31 andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i garasjeseksjonen betaler felleskostnader til Sameiet Utsikten Lier i tråd med vedtektene Sameiet Utsikten Lier.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte til Sameiet Utsikten Lier.

Søknad om etablering av uttak til lading av el-bil må sendes sameiets styre, og arbeidet med og etableringen av uttaket må i sin helhet dekkes økonomisk av sameier. El-bilkontakten skal kobles direkte til sameiers leilighets strømmåler.

8. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Styret

De styrerepresentantene som er valgt av boligseksjonene i Sameiet Utsikten Lier utgjør også styret for Utsikten Lier Parkeringssameie 1.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Utsikten Lier Parkeringssameie 1 tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

11. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Vedtekter for Utsikten Lier Parkeringssameie 2

12. Garasjeanlegg

Sameiets navn er Utsikten Lier Parkeringssameie 2

Sameiet omfatter en garasjeseksjonen, snr. 60, gnr 100 bnr. 11 i Lier kommune, opprettet ved seksjonsbegjæring, tinglyst xx.xx.xxxx.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for parkeringssameie til beste for sameierne.

13. Organisering

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene. Sameiet består av xx ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål til beboerne.

14. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Garasjeplass (ideell andel i næringsseksjonene) kan kun overdras sammen med leiligheten eller til en annen seksjonseier i Utsikten Lier Sameie. I tillegg kan utbygger eller dennes rettsetterfølgere eie garasjeplasser (ideell andel i næringsseksjonene). Utbygger eller dennes rettsetterfølgere kan ikke overdra/leie ut til andre enn seksjonseiere i Utsikten Lier Sameie.

Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon i gnr. 100 bnr. 11.

Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr. 100 bnr. 11 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i parkeringssameiet selges. Dette gjelder ikke utbygger eller dennes rettsetterfølgere.

Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Ingen rettslig disposisjon av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel, sammen med, eller til en annen boligseksjon i gnr. 100 bnr. 11.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. disse vedtekter. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

15. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeseksjonen. Fordelingen av parkeringsplassene fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 4. Seksjonseierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

16. Ordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

17. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider,

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

18. Felleskostnader m.m.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameieandelen dvs. 1/xx andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i garasjeseksjonen betaler felleskostnader til Sameiet Utsikten Lier i tråd med vedtektene Sameiet Utsikten Lier.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte til Sameiet Utsikten Lier.

Søknad om etablering av uttak til lading av el-bil må sendes sameiets styre, og arbeidet med og etableringen av uttaket må i sin helhet dekkes økonomisk av sameier. El-bilkontakten skal kobles direkte til sameiers leilighets strømmåler.

19. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

20. Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

5. endring i vedtektene
6. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
7. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
8. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

4. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
5. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer, eller
6. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

21. Styret

De styrerepresentantene som er valgt av boligseksjonene i Sameiet Utsikten Lier utgjør også styret for Utsikten Lier Parkeringssameie 2.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Utsikten Lier Parkeringssameie 2 tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

22. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.



Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding

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

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

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

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:

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

2. Eierskiftegebyr:

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

3. Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag:

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

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

B CONSULT PROSJEKT AS
Att.Pål Martin Bjercke
Lilleakerveien 25
0283 OSLO

Vår ref: JUWH/2020/6387-5 Deres ref: Dato: 23.03.2021

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 272/21 Behandling: Delegerete vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Myraveien 8A og 8B, 3425 Reistad	Gnr/Bnr:	100/11
Tiltakshaver:	PRE UTSIKTEN AS	Adresse:	c/o PRE Management Bolig AS Postboks 337 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakets art:	Boligblokk	Bygningsnr.:	300601994
Tillatelse gitt:	18.04.2016	Vedtaksnr:	258/2016

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om forlengelse av tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for Myraveien 8 A og 8B (Blokk G) datert 21.10.2020 og mottatt komplett 06.03.2021.

Vilkår:

- Opparbeidelse av permanente parkeringsplasser i parkeringskjeller i samsvar med reguleringsplanens krav skal være sluttført innen 15.12.2022. Parkingskjeller skal ikke anvendes av 3. part under byggeperioden.
- Opparbeidelse av fellesområder i samsvar med reguleringsplanen krav (§2-2 bokstav g) skal være sluttført innen 15.12.2022. Sikring av 3. part skal ivaretas.
- Fristen for å søke ferdigattest settes til 15.12.2022. Kommunen skal varsles i god tid om fristen ikke kan overholdes.

SAKSUTREDNING

Erklæringer

Under søknad av den første midlertidig brukstillatelse, erklærte foretakene at de gjennomførte sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2, og at de ikke avdekket vesentlige feil og

mangler som hindret midlertidig brukstillatelse. Med det bekreftet de at tiltaket var utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontroller er gjennomført i samsvar med sluttført gjennomføringsplan.

Redegjørelse av dagens forhold

Kommunen utstedte midlertidig brukstillatelse den 08.07.2019. En søknad om forlengelse av midlertidig brukstillatelse er mottatt fra ansvarlig søker for tiltaket.

Fra den første behandling av midlertidig brukstillatelse foreligger det sluttført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Gjenstående mangler lar seg ikke utføre før utbygging av blokk AB blir realisert, i følge søker.

Prosess for realisering av blokk AB pågår. Eksakt tidspunkt for realisering er vanskelig å fastsette eksakt, men de legger til grunn en antakelse om at blokk AB kan være realisert i Q4 2022.

De søker derfor om at brukstillatelsene forlenges til 15. desember 2022 slik at anmodning om ferdigattest må innsendes innen denne tidsfrist.

Berørte parter

Kommunen har vært i kontakt med Utsikten Lier Sameie, som representerer Myraveien (Rekkehus) 4 A – D, 4 E – I, 6 A – D, 6 E – H, og Blokk G Myraveien 8A og 8B. I epost datert 6.3.2022, skriver de:

Styret i sameiet er innforstått med at parkeringsanlegg skal bygges sammen med bygning A-B.

Det medfører jo at parkering må bli tilsvarende dagens løsning til denne bygningen er ferdig.

Vi viser også til vårt tidligere brev vedr. Ønske om midlertidig på parkering på fremtidig lekeplass under byggeperioden.

Vi håper derimot at utbygger så snart som mulig kommer i gang med resterende bygninger slik at prosjektet kan slutføres snart.

Gjenstående arbeid før ferdigattest

Ansvarlig søker har opplyst at det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest:

- Opparbeidelse av permanente parkeringsplasser i parkeringskjeller, med foreslått frist til slutføring 15.12.2022.
- Opparbeidelse av fellesområder i samsvar med reguleringsplanen krav (§2-2 bokstav g) , med foreslått frist til slutføring 15.12.2022.

Reguleringsplanens §2-2.g

Lekeareal, grøntområder, skjermingsbelter, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene i gjeldende delfelt. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.

ANDRE FORHOLD

Følger av manglende ferdigstillelse

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

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. For flere opplysninger vises det til vedlagte skriv om klageadgang.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at vedkommende part har benyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av Statsforvalteren i Oslo og Viken, jf. forvaltningsloven § 27b.

Saksbehandlingsgebyr

Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 3 910,-, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	Tekst	Beløp
3.2.3	Midlertidig brukstillatelse (forlengelse)	3 910,-

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/6387.

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

UTSIKTEN LIER SAMEIE C/O Boligbyggelaget Usbl Postboks 100

PRE UTSIKTEN AS c/o PRE Management Bolig AS Postboks 337 Skøyen

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

I dette skrevet finner du nærmere informasjon om klagerett

Klagerett	Du kan klage på dette vedtaket.
Hvem kan du klage til?	Du må sende klagen til Lier kommune. Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans i saken.
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dagen dette brevet kom fram til deg. Det er tilstrekkelig at du postlegger klagen før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når vedtaket kom fram. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. En søknad om utsatt iverksettelse av vedtaket må du sende til Lier kommune.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle ta kontakt med Lier kommune. Dersom du har behov for mer veiledning, kan du ta kontakt med Lier kommune.
Kostnader ved klagesaken	Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Du vil få nærmere informasjon om dette dersom vedtaket blir endret til din fordel.



B CONSULT PROSJEKT AS

Lilleakerveien 25
0283 OSLODeres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:
1417/588-29174/2019 1417/588-29174/2019 Gunnar Martinsen 08.07.2019**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

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

Vedtaksnr: 489/2019

Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Myraveien 8A og 8 B, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	100/11
Tiltakshaver:	PRE Utsikten AS	Adresse:	Postboks 337 Skøyen, 0213 OSLO
Ansvarlig søker:	B-Consult Prosjekt AS	Adresse:	Lilleakervn. 25, 0283 OSLO
Tillatelse gitt:	18.04.2016	Vedtaksnr:	258/2016
Tiltakets art:	Boligblokk	Bygningsnr.:	300601994

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

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

Ansvarlig søker har opplyst at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Balkonger i fjerde etasje
- Permanent veirekkverk og pussing av veigrøfter
- Utvendig rekkverk HC-rampe
- Diverse mindre innvendige arbeider.

Fristen for slutføring av gjenstående arbeid fastsettes til **31.08.2019**.

I tillegg skal følgende mangler ferdigstilles innen fristene i tabellen nedenfor:

Mangel	Frist
Etablering av permanent parkering i samsvar med reguleringsplanens krav	08.07.2020
Ferdigstilling av regulert lekeclass L1	30.09.2019
Etablering av tre permanente HC-plasser i eller rett utenfor blokk G	30.08.2019
Ferdigstilling av regulert lekeclass L2	30.07.2019
Brukstillatelse for midlertidig parkeringsplass	22.07.2019

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

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

I samsvar med gjeldende gebyrregulativ påløper det gebyr på kr 3790 for behandling av søknaden om midlertidig brukstillatelse (jf. 3.2.3 i regulativet). Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2017/588.

Med hilsen

Andre Braa Hotvedt
Virksomhetsleder

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggsak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi:

PRE UTSIKTEN AS	c/o PRE Management Bolig AS Postboks 337 Skøyen	0213	OSLO
VIVA IKS	Postboks 513	3412	LIERSTRANDA
DRAMMENSREGIONE NS BRANNVESEN IKS	Langes gate 11	3044	DRAMMEN





B CONSULT PROSJEKT AS

Lilleakerveien 25
0283 OSLODeres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:
1417/588-29174/2019 Gunnar Martinsen 08.07.2019**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

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

Vedtaksnr: 489/2019

Behandling: Delegerete saker, Plan

Byggested:	Myraveien 8A og 8 B, 3425 REISTAD	Gnr/Bnr:	100/11
Tiltakshaver:	PRE Utsikten AS	Adresse:	Postboks 337 Skøyen, 0213 OSLO
Ansvarlig søker:	B-Consult Prosjekt AS	Adresse:	Lilleakervn. 25, 0283 OSLO
Tillatelse gitt:	18.04.2016	Vedtaksnr:	258/2016
Tiltakets art:	Boligblokk	Bygningsnr.:	300601994

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

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

Ansvarlig søker har opplyst at følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår før det kan anmodes om ferdigattest:

- Balkonger i fjerde etasje
- Permanent veirekkverk og pussing av veigrøfter
- Utvendig rekkverk HC-rampe
- Diverse mindre innvendige arbeider.

Fristen for slutføring av gjenstående arbeid fastsettes til **31.08.2019**.

I tillegg skal følgende mangler ferdigstilles innen fristene i tabellen nedenfor:

Mangel	Frist
Etablering av permanent parkering i samsvar med reguleringsplanens krav	08.07.2020
Ferdigstilling av regulert lekeclass L1	30.09.2019
Etablering av tre permanente HC-plasser i eller rett utenfor blokk G	30.08.2019
Ferdigstilling av regulert lekeclass L2	30.07.2019
Brukstillatelse for midlertidig parkeringsplass	22.07.2019

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

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

I samsvar med gjeldende gebyrregulativ påløper det gebyr på kr 3790 for behandling av søknaden om midlertidig brukstillatelse (jf. 3.2.3 i regulativet). Faktura vil bli ettersendt til tiltakshaver.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2017/588.

Med hilsen

Andre Braa Hotvedt
Virksomhetsleder

Gunnar Martinsen
Avdelingsingeniør Byggsak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Kopi:

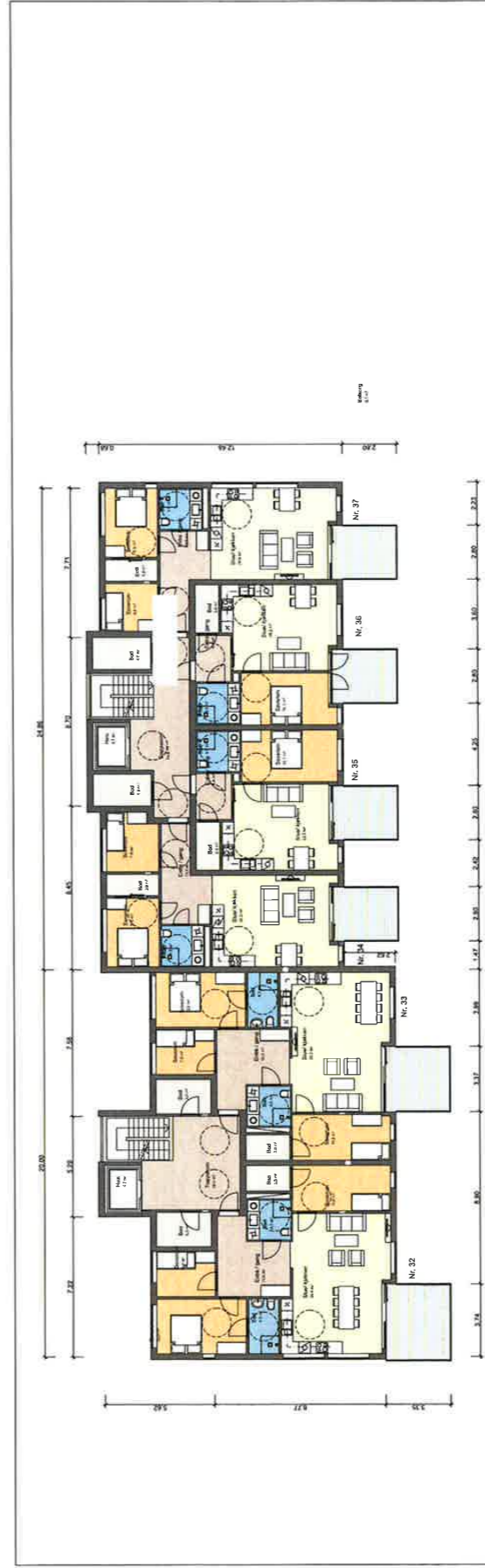
PRE UTSIKTEN AS	c/o PRE Management Bolig AS Postboks 337 Skøyen	0213	OSLO
VIVA IKS	Postboks 513	3412	LIERSTRANDA
DRAMMENSREGIONE NS BRANNVESEN IKS	Langes gate 11	3044	DRAMMEN





Fasade Vest - Hus G

PROSJEKT NR.:	TRÅNSHAVER,	REGN. STR.	A3
Boktøtt	Strandiløken	SEGN.	MIS
17/10/2015	17/10/2015	KONTR.	PL
PROSJEKT:	Utsikten	TEGN. NR.:	AT041
FASE:	Saknad om rammetillatelse		
TEGN.:			
Hus G - Fasade Vest			
DATO 28.10.2015	MÅL 1:100	REGN. STR.	A3
STRANDILØKEN	SEGN.	SEGN.	MIS
ARKITEKTAS	KONTR.	TEGN. NR.	PL
Frølich Skjerve ark + i	17/10/2015	17/10/2015	AT041



2. etasje Hus G - Nr. 26-37

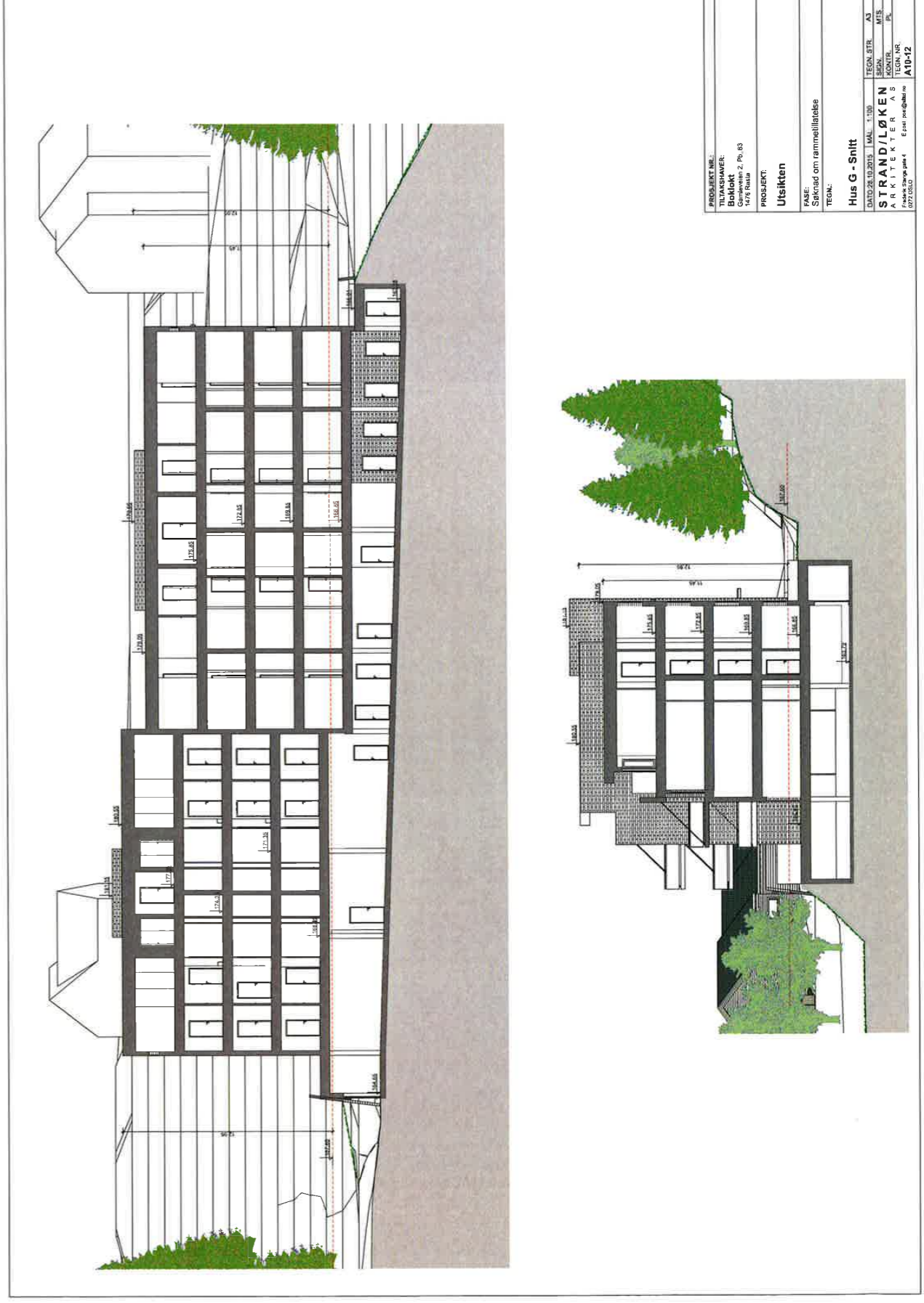


1. etasje Hus G - Nr. 26-37

PROSJEKT NR.:	TRÅNSHAVER,	REGN. STR.	A3
Boktøtt	Strandiløken	SEGN.	MIS
17/10/2015	17/10/2015	KONTR.	PL
PROSJEKT:	Utsikten	TEGN. NR.:	AT041
FASE:	Saknad om rammetillatelse		
TEGN.:			
Hus G - Nr. 26-37 - Plan 1 og 2			
DATO 28.10.2015	MÅL 1:100	REGN. STR.	A3
STRANDILØKEN	SEGN.	SEGN.	MIS
ARKITEKTAS	KONTR.	TEGN. NR.	PL
Frølich Skjerve ark + i	17/10/2015	17/10/2015	AT041



PROSJEKT NR.:	TRILASHAVEN
TITELSHAVEN:	Boklokk
Completten 2. Pp. 83	1475 Husas
PROSJEKT:	Utsikten
FASE:	Sakrad om rammeutl�eelse
TEGN:	
DATO 28.10.2015 MAL. 1:100	TEGN. STR. A3
Hus G - Plan 3 og 4 - Nr. 38-44	SEGN. MTS.
STRANDL�KKEN	KONT. P.
A. R. K. A. T. E. R. A. S	TEGN. NR.
Prosjektleder: Jan E. Eriksen	TEGN. NR.
0272.05.02	0272.05.02



PROSJEKT NR.:	TRILASHAVEN
TITELSHAVEN:	Boklokk
Completten 2. Pp. 83	1475 Husas
PROSJEKT:	Utsikten
FASE:	Sakrad om rammeutl�eelse
TEGN:	
DATO 28.10.2015 MAL. 1:100	TEGN. STR. A3
Hus G - Snitt	SEGN. MTS.
STRANDL�KKEN	KONT. P.
A. R. K. A. T. E. R. A. S	TEGN. NR.
Prosjektleder: Jan E. Eriksen	TEGN. NR.
0272.05.02	0272.05.02

Bruksenhetsnr.		BRA bolig	BRA ikke bolig	Antall Rom	Kj.	Antall Bad	WC	Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom		
Etasje-kode	Løpenr.							Adressenavn	Nr.	Bokstav	Gnr	Bnr.	Fnr.
H01	01	97		4	1	2	2	lang A			100	11	
H01	02	94		4	1	2	2	lang A			"	"	
H01	03	66		3	1	1	1	lang B			"	"	
H01	04	51		2	1	1	1	lang B			"	"	
H01	05	51		2	1	1	1	lang B			"	"	
H01	06	66		3	1	1	1	lang B			"	"	
H02	01	97		4	1	2	2	lang A			"	"	
H02	02	97		4	1	2	2	lang A			"	"	
H02	03	66		3	1	1	1	lang B			"	"	
H02	04	51		2	1	1	1	lang B			"	"	
H02	05	51		2	1	1	1	lang B			"	"	
H02	06	67		3	1	1	1	lang B			"	"	
H03	01	97		4	1	2	2	lang A			"	"	
H03	02	97		4	1	2	2	lang A			"	"	
H03	03	66		3	1	1	1	lang B			"	"	
H03	04	51		2	1	1	1	lang B			"	"	
H03	05	51		2	1	1	1	lang B			"	"	
H03	06	67		3	1	1	1	lang B			"	"	
H04	01	69		3	1	1	1	lang A			"	"	
H04	02	69		3	1	1	1	lang A			"	"	
H04	03	85		4	1	2	2	lang B			"	"	
H04	04	86		4	1	2	2	lang B			"	"	

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier
 Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Myraveien 8B, 3425 REISTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
00163357	291	27.08.2024	Avlesning -VM Avlesning	61
00157421	119	27.08.2024	Avlesning -VM Avlesning	36

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lier kommune

LIER VEI, VANN OG AVLØP KF

MEHR LIDA
MYRAVEIEN 8B
3425 REISTAD

Eiendom 100/11/0/3/1994 - Myraveien 8 B
Eier MEHR LIDA

GEBYRTYPE
MÅLT FORBRUK VANN
MÅLT FORBRUK AVLØP
ÅRSavgift VANN FASTLEDD
ÅRSavgift AVLØP FASTLEDD

Grunnlag MVA høy sats: 3524,76, MVA: 881,19

Lier vei, vann og avløp KF
VESTSIDEVEIEN 22

3404 LIER

FAKTURA

Fakturanr. 1133028
Kundenr. 309818
Fakturadato 22.05.2024
Forfallsdato 25.06.2024
Bankkonto 1506 28 31712
KID 00309818001000119
Fakturabeløp NOK 4405,95
Utsteder Eiendomsavgifter
Organisasjonsnr. 922847754MVA
Foretaksregisteret
Vår ref. 32225550
Telefon
Deres ref.
Termin 01 01.01.24-30.04.24

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
MÅLT FORBRUK VANN	41,00	m3	23,72	1/1	010124-300424		972,52	25%
MÅLT FORBRUK AVLØP	41,00	m3	39,38	1/1	010124-300424		1614,58	25%
ÅRSavgift VANN FASTLEDD	1,00	stk	1591,00	1/1	010124-300424		530,33	25%
ÅRSavgift AVLØP FASTLEDD	1,00	stk	1222,00	1/1	010124-300424		407,33	25%
			Netto				3524,76	
			MVA				881,19	
			Øreavrundning				0,00	
			Å betale NOK				4405,95	

Drammen kommune forestår innkreving på vegne av Lier kommune

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

IBAN NO7315062831712 BIC DNBANOKKXXX eFakturareferanse 00309818

Utskriftsdato: 17.09.2024

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Myraveien 8B, 3425 REISTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	5 342,30 kr
Vann	4 629,15 kr
Sum	9 971,45 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt forbruk vann	29 m3	29,65 kr	1/1	0 %	859,85 kr	1 215,65 kr
Målt forbruk avløp	29 m3	49,23 kr	1/1	0 %	1 427,53 kr	2 018,22 kr
Årsavgift vann fastledd	1 stk	1 988,75 kr	1/1	0 %	1 988,75 kr	662,91 kr
Årsavgift avløp fastledd	1 stk	1 527,50 kr	1/1	0 %	1 527,50 kr	509,16 kr
				Sum	5 803,63 kr	4 405,94 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	100	Bnr:	11	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Myraveien 8B, 3425 Reistad						
Eier:	Lida Mehr						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	Beregnet areal: 20698 m2						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	M2? Må måles opp.
Byggtype:	Leilighet i boligblokk.
Angivelse av alder:	2016.

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

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

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

1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

Merknad:

Sist lagret: 20.09.2024

LIER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR UTSIKTEN – BRÅTAN, FELT V OG W

1. FORMÅL

§ 1-1. Planens formål

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbyggelse. Detaljreguleringen viderefører hovedgrep fra tidligere vedtatte reguleringsplan for området, datert 02.09.2003

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-4 - Boligbebyggelse
- L1-2 - Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- FA1-3 – Felles adkomst
- o_K – Kjøreveg
- o_F - Fortau
- o_g/s - Gang/sykkelveg
- o_AVT - Annen veggrunn- tekniske anlegg
- o_AVG – Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

- N1-2 – Naturområde

HENSIKTSSONE

- H_140 - Frisiktssone

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer

Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert boligfelt som blant annet skal vise:

- a) Avgrensninger for tiltaket med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- b) Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller (ved sameie).
- c) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- d) Trafikkforhold som felles atkomstvei og parkeringsløsning, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- e) Tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann innenfor planområdet og videre ut i tilgrensende områder.
- f) Arealenes materialbruk.
- g) Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- h) Plassering av og type oppsamlingsutstyr for avfall i henhold til renovasjonsforskriftene og helseforskriftene.
- i) Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
- j) Utforming av lekeplass med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning, samt et tilstrekkelig antall sandlekeplasser med sittemuligheter, samt opparbeidelse i tilstøtende friområder.
- k) Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny veetasjon med plantenavn.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

- a) Før det gis ferdigattest for veianlegget, skal veiene være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2, B3 og B4, skal o_K med fortau og tilhørende atkomst for det aktuelle felt være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard. Det kan gjenstå et lag asfalt
- c) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B2-4, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- e) Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs veg, eller avbøtende tekniske tiltak i bygning, skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- f) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- g) Lekeareal, grøntområder, skjermingsbelter, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene i gjeldende delfelt. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- h) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget for gjeldende delfelt.
- i) Før det gis byggetillatelse, skal det dokumenteres at det er foretatt en geoteknisk vurdering og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

- j) Før nye boliger på felt B2-B4 kan tas i bruk, må Myraveien stenges for biltrafikk ved fv. 282.
- k) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2, B3 og B4, skal gang-/og sykkelvei vist o_g/s være ferdig opparbeidet ned til Lierbakkene, som vist på plankartet.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

Følgende definisjoner legges til grunn i disse bestemmelsene (jfr. Miljøverndepartementets veileder «Grad av utnyttning» T-1459):

- a) Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- b) Tremannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for tre husstander, med tre tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- c) Firemannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for fire husstander, med fire tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- d) Lavblokk: Bygning med fire eller flere boenheter med inntil fire målbare plan.
- e) Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- f) Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes.
- b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.
- c) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- d) Byggegrense for RGA-ledningen er 5 meter.
- e) Eksisterende vegetasjon som skal bevares, skal måles inn og vises på utomhusplan.
- f) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/ underetasje/ sokkeletasje.

§ 2-5. Parkering

- a) Parkeringsdekning for boliger, skal være i henhold til Lier kommunes norm for parkering:
 - Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m² BRA skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.
 - For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg på terreng eller i P-kjeller.
 - Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.
- b) Parkeringsplassene innenfor felt B2, B3 og B4 skal være felles for boliger i felt B2, B3 og B4.

§ 2-6. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes med stedegent materiale.
- Støttemurer med høyde over 1 m, kan kun oppføres i naturstein eller betongstein/tørrmur.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- Det skal innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- Utomhusplan skal gjøre rede for håndtering av overflatevann.
- Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

§ 2-9. Støy

- Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, tabell 4 og 6, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå mindre enn $L_{den}=55$ dBA.
- For bebyggelse hvor støynivå i fasade ikke tilfredsstiller Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 (tabell 2), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak. Tilfredsstillende innelima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:” Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 2-10. Universell utforming

- Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-11. Elektromagnetisk felt og radon

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

§ 2-12. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

§ 2-13. Barn og unge

I samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU), vedtatt i statsråd 1. september 1989, skal følgende krav til fysisk utforming ivaretas:

- Barn og unges bruk av de berørte arealer skal dokumenteres.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at arealene:
 - Er store nok og egner seg for lek og opphold
 - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

3. REGULERINGSFORMÅL**3-1. Boligbebyggelse felt B1, B2, B3 og B4****§ 3-1-1. Fellesbestemmelser for B2, B3 og B4**

- Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk og materialbruk.
- Felt B2-3 skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.
- Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459.
- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

§ 3-1-2. Felt B1

- Innenfor byggeområdet tillates det ikke oppført ny bolig. Tilbygg behandles særskilt og med vilkår.
- Byggegrense mot fv. 282 er 50 meter, målt fra midtlinje vei.

§ 3-1-3. Felt B2

- Felt B2 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 8 og mønehøyde over 10 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.

- e) Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- f) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

§ 3-1-4. Felt B3

- a) Felt B3 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 8 og mønehøyde over 10 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- d) Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- e) Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- f) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

§ 3-1-5. Felt B4

- a) Felt B4 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- b) Gesimshøyde skal ikke overskride 13 meter og mønehøyde skal ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 13 og mønehøyde over 15 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- d) Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- e) Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- f) Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- g) Parkeringsanlegg under bakken på B4 kan tillates etablert inntil formåls grensene mot B3 og L2.

§ 3-1-6. Felt L1

- a) Lekeclass L1 er felles for B 2-4
- b) Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L1. Lekeklassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeklassutstyret. Lekeklassen skal utstyres med gode sittemuligheter.

§ 3-1-7. Felt L2

- a) Lekeclass L2 er felles for B 2-4

- b) Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L2. Lekeklassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeklassutstyret. Lekeklassen skal utstyres med gode sittemuligheter.
- c) Innenfor L2 tillates det etablert nedgravde avfallsbrønner.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Gang-/sykkelveger er offentlige og opparbeides som vist i planen.
- b) Det tillates nyttetraffikk til eiendommene over del av gang/ sykkelveg som ligger mellom rundkjøring og felles gangveg.
- c) Kjørevei med fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på planen.
- d) Felles avkjørsel FA1-3 er felles for de eiendommer de betjener.
- e) Innenfor annen veggrunn AVG, tillates det oppført parkeringsplasser på terreng.

3-3. Grønnstruktur**§ 3-3-1 Naturområde (N)**

- a) I område avsatt til naturområde skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.
- b) Område for naturområde skal ikke bebygges eller benyttes til lager eller parkering.
- c) N1 og N2 er felles for B2, B3 og B4.
- d) Innenfor felt N1 tillates etablering av lekeclass.

4. HENSYNSSONER**§ 4-1. Frisiktzone**

Frisiktssonene utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 80 cm over kjørebanelen.

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
UTSIKTEN – BRÅTAN, FELT V OG W

1. FORMÅL**§ 1-1. Planens formål**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbyggelse. Detaljreguleringen viderefører hovedgrep fra tidligere vedtatte reguleringsplan for området, datert 02.09.2003

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-4 - Boligbebyggelse
- L1-2 - Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- FA1-3 – Felles adkomst
- o_K – Kjøreveg
- o_F - Fortau
- o_g/s - Gang/sykkelveg
- o_AVT - Annen veggrunn- tekniske anlegg
- o_AVG – Annen veggrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR

- N1-2 – Naturområde

HENSIKTSSONE

- H_140 - Frisiktssone

2. FELLESBESTEMMELSER**§ 2-1. Plankrav og andre planer**

Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for hvert boligfelt som blant annet skal vise:

- a) Avgrensninger for tiltaket med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
- b) Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller (ved sameie).
- c) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
- d) Trafikkforhold som felles atkomstvei og parkeringsløsning, med stigningsforhold og gatebelysning. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
- e) Tekniske forhold som avrenning og håndtering av overflatevann innenfor planområdet og videre ut i tilgrensende områder.
- f) Arealenes materialbruk.
- g) Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede.
- h) Plassering av og type oppsamlingsutstyr for avfall i henhold til renovasjonsforskriftene og helseforskriftene.
- i) Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
- j) Utforming av lekeplass med lekeutstyr, sittemuligheter og beplantning, samt et tilstrekkelig antall sandlekeplasser med sittemuligheter, samt opparbeidelse i tilstøtende friområder.
- k) Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny veetasjon med plantenavn.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

- a) Før det gis ferdigattest for veianlegget, skal veiene være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2, B3 og B4, skal o_K med fortau og tilhørende atkomst for det aktuelle felt være ferdig opparbeidet i henhold til kommunal standard. Det kan gjenstå et lag asfalt
- c) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt B2-4, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- e) Eventuelle nødvendige skjermingstiltak langs veg, eller avbøtende tekniske tiltak i bygning, skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse gis.
- f) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis og være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
- g) Lekeareal, grøntområder, skjermingsbelter, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligene i gjeldende delfelt. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde.
- h) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget for gjeldende delfelt.
- i) Før det gis byggetillatelse, skal det dokumenteres at det er foretatt en geoteknisk vurdering og at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

- j) Før nye boliger på felt B2-B4 kan tas i bruk, må Myraveien stenges for biltrafikk ved fv. 282.
- k) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i felt B2, B3 og B4, skal gang-/og sykkelvei vist o_ g/s være ferdig opparbeidet ned til Lierbakkene, som vist på plankartet.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

Følgende definisjoner legges til grunn i disse bestemmelsene (jfr. Miljøverndepartementets veileder «Grad av utnytting» T-1459):

- a) Tomannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- b) Tremannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for tre husstander, med tre tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- c) Firemannsbolig: Frittliggende bygning beregnet for fire husstander, med fire tilnærmet like store og likeverdige boenheter, med inntil tre målbare plan.
- d) Lavblokk: Bygning med fire eller flere boenheter med inntil fire målbare plan.
- e) Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.
- f) Konsentrert småhusbebyggelse: Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes.
- b) Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.
- c) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- d) Byggegrense for RGA-ledningen er 5 meter.
- e) Eksisterende vegetasjon som skal bevares, skal måles inn og vises på utomhusplan.
- f) I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/ underetasje/ sokkeletasje.

§ 2-5. Parkering

- a) Parkeringsdekning for boliger, skal være i henhold til Lier kommunes norm for parkering:
 - Det skal avsettes og opparbeides tre biloppstillingsplasser pr. enebolig, hvorav to skal kunne bebygges med garasje. For sekundærleiligheter på inntil 70 m² BRA skal det avsettes og opparbeides en biloppstillingsplass.
 - For annen boligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides to biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav en skal kunne bebygges med garasje. Biloppstillingsplassene kan etableres i felles parkeringsanlegg på terreng eller i P-kjeller.
 - Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg skal en plass tilrettelegges for handikappede for hver 10. boenhet.
- b) Parkeringsplassene innenfor felt B2, B3 og B4 skal være felles for boliger i felt B2, B3 og B4.

§ 2-6. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

§ 2-7. Vei, vann og avløp

- a) Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte.
- b) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes med stedegent materiale.
- c) Støttemurer med høyde over 1 m, kan kun oppføres i naturstein eller betongstein/tørrmur.

§ 2-8. Håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.
- b) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.
- c) Utomhusplan skal gjøre rede for håndtering av overflatevann.
- d) Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige.

§ 2-9. Støy

- a) Støynivået i boliger og på utearealer skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Støy i anleggsperioden skal følge Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012, tabell 4 og 6, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Nye boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå mindre enn Lden=55 dBA.
- b) For bebyggelse hvor støynivå i fasade ikke tilfredsstiller Miljøverndepartementets veileder T-1442/2012 (tabell 2), eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak. Tilfredsstillende inneluftklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991:” Normer for inneluftkvalitet” eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 2-10. Universell utforming

- a) Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

§ 2-11. Elektromagnetisk felt og radon

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

§ 2-12. Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

§ 2-13. Barn og unge

I samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU), vedtatt i statsråd 1. september 1989, skal følgende krav til fysisk utforming ivaretas:

- Barn og unges bruk av de berørte arealer skal dokumenteres.
- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter at arealene:
 - Er store nok og egner seg for lek og opphold
 - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

3. REGULERINGSFORMÅL**3-1. Boligbebyggelse felt B1, B2, B3 og B4****§ 3-1-1. Fellesbestemmelser for B2, B3 og B4**

- Bebyggelse skal innenfor hvert delområde eller langs samme vegstrekning, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk og materialbruk.
- Felt B2-3 skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal det tilrettelegges planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/ vannbårende varme for videre detaljprosjektering og -gjennomføring.
- Grad av utnyttelse beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder T-1459.
- Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

§ 3-1-2. Felt B1

- Innenfor byggeområdet tillates det ikke oppført ny bolig. Tilbygg behandles særskilt og med vilkår.
- Byggegrense mot fv. 282 er 50 meter, målt fra midtlinje vei.

§ 3-1-3. Felt B2

- Felt B2 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 8 og mønehøyde over 10 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.

- Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

§ 3-1-4. Felt B3

- Felt B3 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 8 og mønehøyde over 10 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

§ 3-1-5. Felt B4

- Felt B4 tillates bebygd med alle hustyper nevnt i § 2-3
- Gesimshøyde skal ikke overskride 13 meter og mønehøyde skal ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates gesimshøyde over 13 og mønehøyde over 15 meter for den del av bygg som planlegges for innkjøring til parkeringskjeller.
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %
- Minstekrav til brukbart og sammenhengende uteoppholdsareal skal følge kravene gitt i Lier kommunes planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- Bygningen kan oppføres med saltak, pulttak eller flate tak. Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil regulert mønehøyde, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger regulert gesimshøyde.
- Innenfor formålet kan interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- Parkeringsanlegg under bakken på B4 kan tillates etablert inntil formåls grensene mot B3 og L2.

§ 3-1-6. Felt L1

- Lekeclass L1 er felles for B 2-4
- Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L1. Lekeklassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeklassutstyret. Lekeklassen skal utstyres med gode sittemuligheter.

§ 3-1-7. Felt L2

- Lekeclass L2 er felles for B 2-4

- b) Det skal anlegges lekeplasser for barn i alle aldre innenfor område L2. Lekeplassen skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Det skal være mulighet for barn med nedsatt funksjonsevne å benytte seg av deler av lekeplassutstyret. Lekeplassen skal utstyres med gode sittemuligheter.
- c) Innenfor L2 tillates det etablert nedgravde avfallsbrønner.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Gang-/sykkelveger er offentlige og opparbeides som vist i planen.
- b) Det tillates nyttetraffic til eiendommene over del av gang/ sykkelveg som ligger mellom rundkjøring og felles gangveg.
- c) Kjørevei med fortau er offentlig og skal opparbeides som vist på planen.
- d) Felles avkjørsel FA1-3 er felles for de eiendommer de betjener.
- e) Innenfor annen veggrunn AVG, tillates det oppført parkeringsplasser på terreng.

3-3. Grønnstruktur

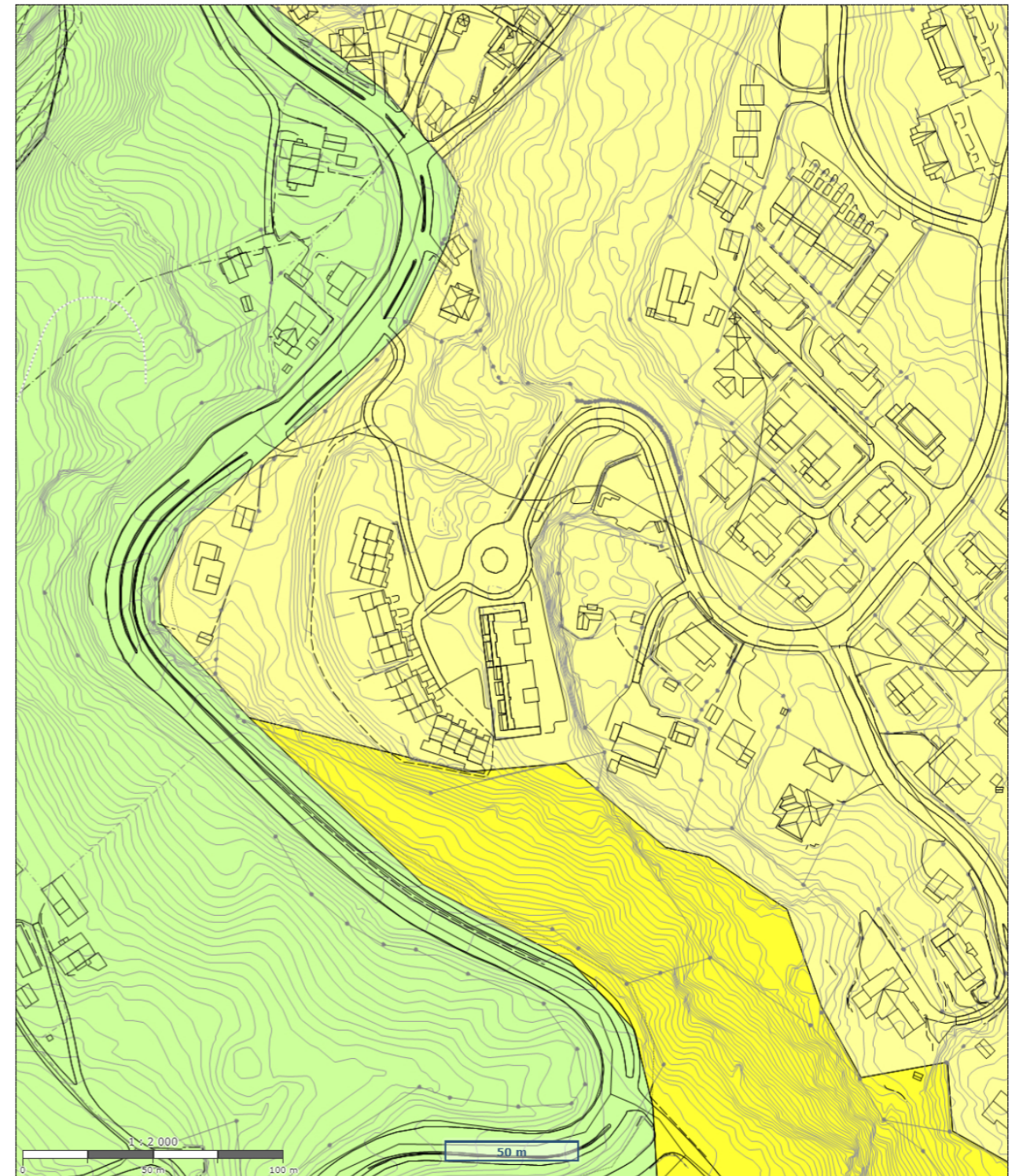
§ 3-3-1 Naturområde (N)



- a) I område avsatt til naturområde skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Det tillates nødvendig skjøtsel for å oppnå en fleraldret og flerartet bestand av den naturlige vegetasjonen.
- b) Område for naturområde skal ikke bebygges eller benyttes til lager eller parkering.
- c) N1 og N2 er felles for B2, B3 og B4.
- d) Innenfor felt N1 tillates etablering av lekeplass.

4. HENSYNSSONER

§ 4-1. Frisiktzone

Frisiktssonene utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonen tillates ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 80 cm over kjørebanelen.



	Kommuneplankart	

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

- Omriss overstyrte regplaner
 Endelig vedtatt plan
- Omriss gjeldende regplaner
 Endelig vedtatt plan
- Omriss overstyrte bebyggelsesplaner
 Endelig vedtatt plan
- Omriss gjeldende bebyggelsesplaner
 Endelig vedtatt plan
- Grunnkart gråtone linjer
- Midlertidig forbud mot tiltak
- Midlertidige bygg- og anleggsområder

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	100	Bnr.	11	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Myraveien 8B, 3425 Reistad						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

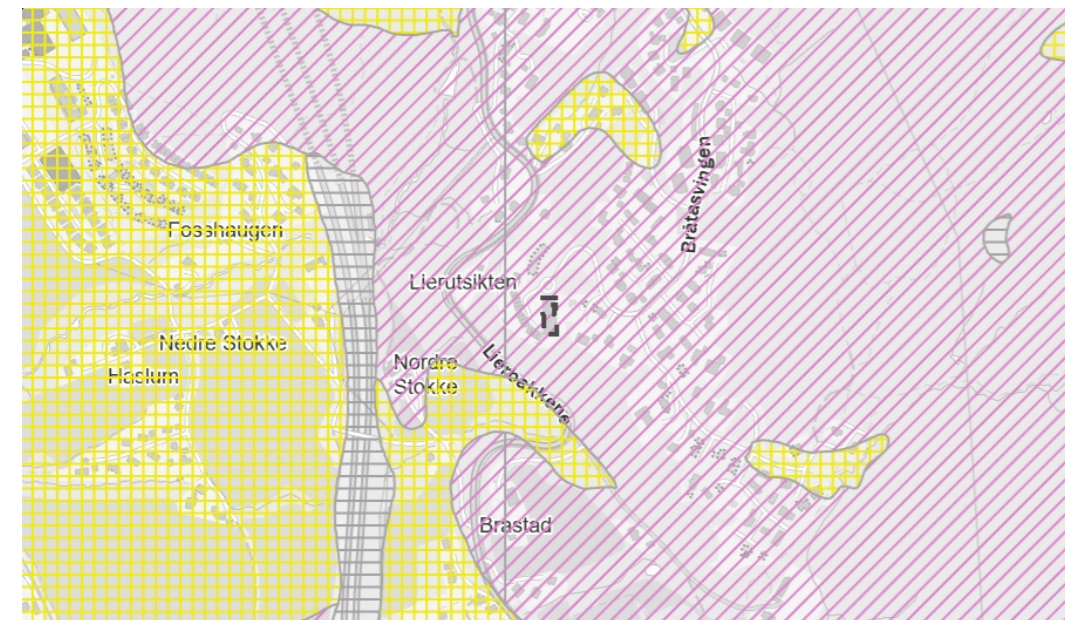
Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: <https://kart13.nois.no/liet/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asv> , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

Sist lagret: 20.09.2024

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

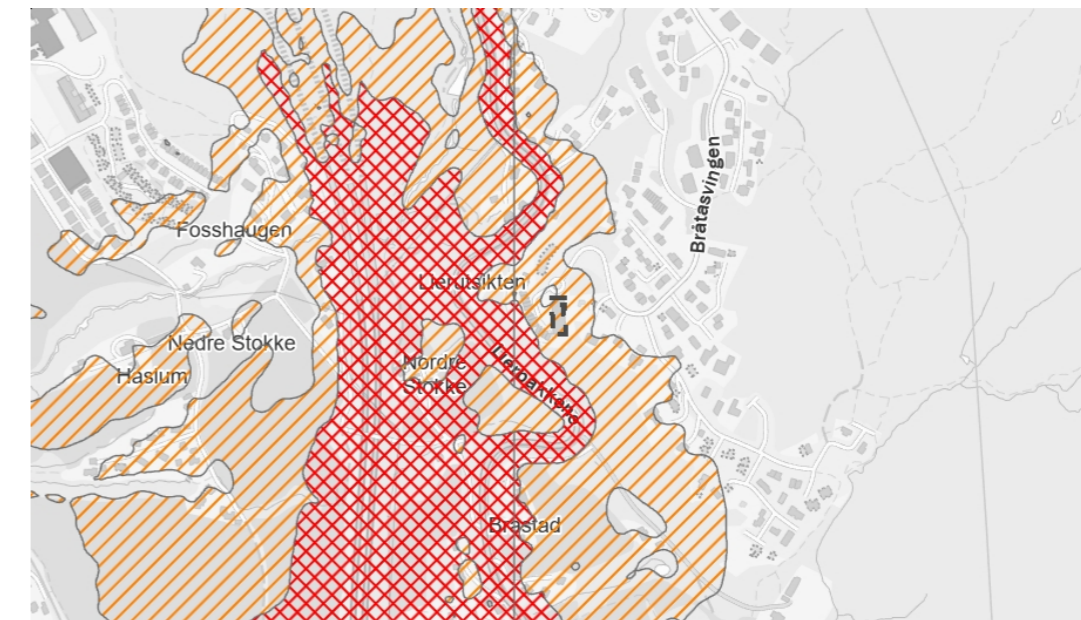
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	09.09.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
--	--------------	--	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

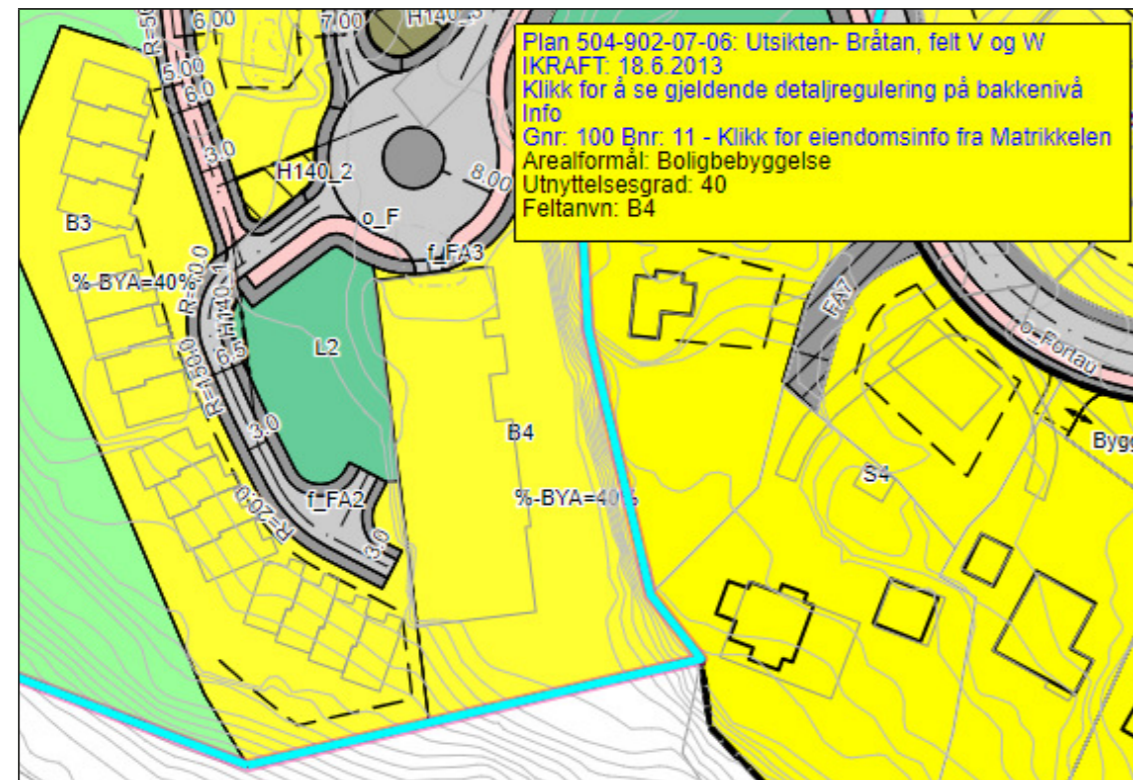
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser. Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.nowww.lier.kommune.no**MEGLEROPPLYSNINGER**

Gårdsnr:	100	Bruksnr.	11	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Myraveien 8B, 3425 Reistad						

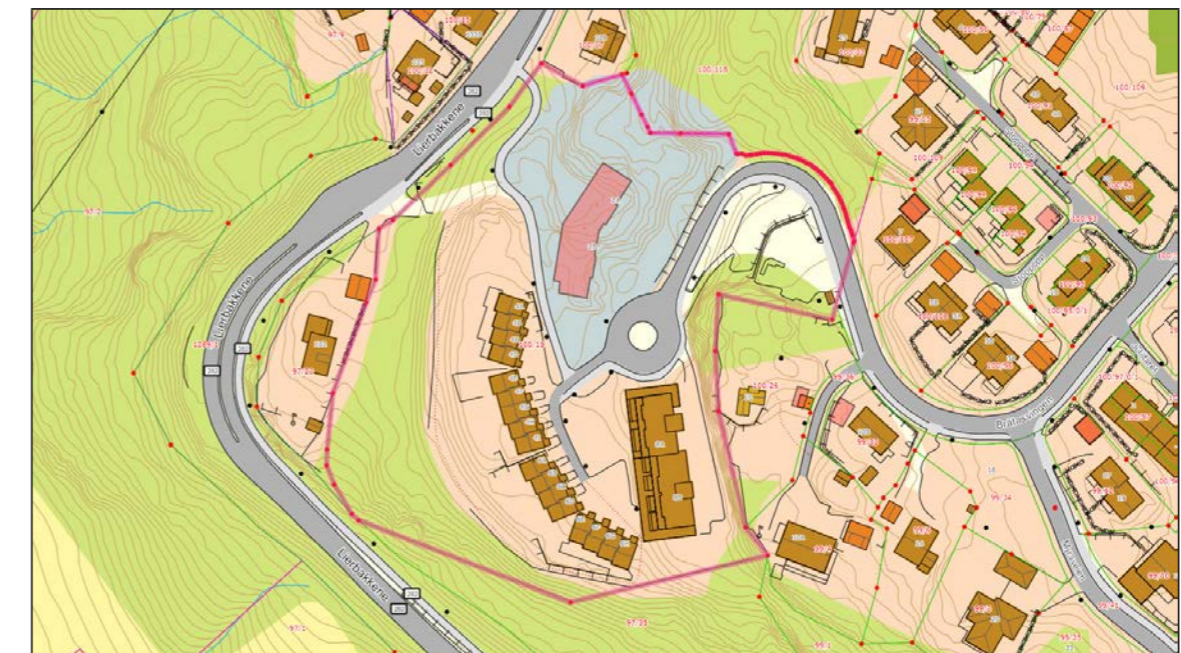
0300 Grunnkart.

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

Sist lagret: 20.09.2024

**LIER KOMMUNE**Postboks 205
3401 LierTelefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01
E-post: postmottak@lier.kommune.nowww.lier.kommune.no**MEGLEROPPLYSNINGER**

Gårdsnr:	100	Bruksnr.	11	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Myraveien 8B, 3425 Reistad						

0300 Grunnkart.

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

Sist lagret: 20.09.2024

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

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	100	Bruksnr.	11	Festenr:		Seksjonsnr:	3
Adresse:	Myraveien 8B, 3425 Reistad						

0300 Grunnkart.

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

Sist lagret: 20.09.2024

ambita**Utskrift fast eiendom****Gårdsnummer 100, Bruksnummer 11, Seksjonsnummer 3 i 3312 LIER kommune**Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 24.09.2024 kl. 11:54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 24.09.2024 kl. 11:53**Adresse (r) :**Gateadresse: **Myraveien 8 B**
Gatenr: **5775**
Kommune: **LIER**
Postkrets: **3425 REISTAD****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**2021/952948-1/200 04.08.2021 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 4 030 000
Omsetningstype: Fritt salg
MEHR LIDA
FØDT: 23.05.1964
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**2024/1984977-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER**HEFTELSE**

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:1931/901579-1/90 28.04.1931 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

1949/400527-1/90 03.03.1949 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

1963/403160-1/90 09.10.1963 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver: Lier Elverk
Bestemmelse om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLEREUtskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.09.2024 11:54 - Sist oppdatert 24.09.2024 11:53
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

1998/15848-323/90 06.10.1998 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11
 ** DIVERSE PÅTEGNING
 Rettigheter transp. Lier everk AS.

1971/403428-1/90 05.08.1971 **SKJØNN**
 Fosskollen- Reistad
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2004/4655-1/90 12.03.2004 **JORDSKIFTE**
 I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud
 Jordskifterett
 Sak nr. 32/1999-6.00-Brastad Mellem gnr 100 mfl i
 Lier
 kommune - grensegangssak
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2008/280883-1/200 08.04.2008 **FORBUD MOT NÆRINGSVIRKS.**
 Begrensning i råderett hva angår salg/pantsettelse
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2018/1730628-1/200 27.12.2018 **BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**
 21:00
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 118
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2018/1730628-2/200 27.12.2018 **BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/-KIOSK**
 21:00
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 118
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av
 anlegg/ledninger/kabler
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2018/1730628-3/200 27.12.2018 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
 21:00
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 118
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av
 anlegg/ledninger/kabler
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2018/1730628-4/200 27.12.2018 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
 21:00
 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 118
 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 3312 GNR: 100 BNR: 11

2020/3073703-1/200 24.09.2020 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
 21:00
 Rettighetshaver: LIER KOMMUNE
 ORG.NR: 857 566 122
 Gjelder også kummer og offentlige stikkledninger
 Gjelder også for fremtidige seksjoner som måtte bli
 opprettet
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1984977-1/200 23.09.2024 **PANTEDOKUMENT**
 08:59

Beløp: NOK 5 160 000
 Panthaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
 ORG.NR: 990 997 810
 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1984977-2/200 23.09.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**
 08:59 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
 Rettighetshaver: MAMEN-LUND ENGH SALVESEN OG PART AS
 ORG.NR: 990 997 810
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2019/22257-1/200 07.01.2019 **SEKSJONERING**
 21:00
 Opprettet seksjoner:
 SNR: 3
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 81/7905

2020/96246-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00
 Tidligere:
 KNR: 0626 GNR: 100 BNR: 11 FNR: 0 SNR: 3

2024/435428-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00
 Tidligere:
 KNR: 3049 GNR: 100 BNR: 11 FNR: 0 SNR: 3

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som
 tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte
 prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myraveien 8B
3425 REISTAD

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Håkon Dybvad

Telefon: 976 90 852
E-post: hakon.dybvad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon