ØVRE LIAN TERRASSE

VEDLEGG TIL PROSPEKT

ØVRE LIAN VEI

- LIER -

SALGSINFORMASJON
ØVRE LIAN TERRASSE

Selger
Øvre Lianvei AS
Organisasjonsnummer 921 469 519
Adresse: c/o Varde-Eiendom AS, Høvikveien 2A, 1363 Høvik
Hjemmelshaver er: Øvre Lianvei AS

Megler
Privatmegleren Drammen
Besøksadresse: Nedre Storgate 19, 3015 Drammen
Postadresse: Nedre Torggate 20, 3015 Drammen
Tlf. 4000 2328

Meglers oppdragsnummer: 83-21-9002

Oppdragsansvarlig
Morten Liavaag
Tlf. 950 49 850
Epost: morten.liavaag@privatmegleren.no

Eiendommen
Eiendommen har ingen registrert adresse på nåværende tidspunkt, men benevnes som Øvre Lian Terrasse. Matrikkelnummer er gnr. 34 bnr. 143 i Lier kommune. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt: Felles tomt
Tomtens størrelse utgjør ca. 4 350 kvm.
Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonering eller vedtekter.

Det er private stikkledning fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet (vei, vann og avløp).

Eier- og organisasjonsform
Eiendomstype: Selveierleilighet
Eierform: Eierseksjon

Prosjektet består av 40 selveierleiligheter fordelt på tre bygg. Selger forbeholder seg retten til å endre antall seksjoner, størrelse og sammensetninger av usolgte boliger og/eller fellesarealer dersom det vurderes som hensiktsmessig. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Kjøpesummen vil i slike tilfeller bli stående på meglers klientkonto inntil Kjøper er sikret hjemmel.
Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall sameier, enheter/eierform og generell organisering, avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

Garasje/parkering:
Det vil bli etablert parkeringskjeller med ca. 69 parkeringsplasser inkludert gjesteparkering.
Det medfølger én parkeringsplass pr. leilighet. Det er mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass. Konf. megler for eventuelt ledige parkeringsplasser.

Parkeringsplasser vil bli seksjonert som egen næringsseksjon, og derigjennom organisert som et realsameie. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Seksjonseiere som skal ha rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst eierandel i realsameiet. Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller ansees som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/eierform og generell organisering, avhengig av fremdrift og salgstakt m.m.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten/boligen, og Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Sameie/forretningsfører
Utbygger har på vegnet av sameier, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at Kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av Kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.
Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.
Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte

Fellesutgifter

Kjøper plikter fra overtakelsestidspunktet å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnemnet tv/internett, bygningsforsikring, oppvarming (a-konto) og andre driftskostnader.
Felleskostnadene er stipulert basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.
Kommunale avgifter, innboforsikring og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av Brauten Eiendom AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av Selger og normtall fra tilsvarende eiendommer.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 5.000,- som settes av til startkapital til sameiet.
Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Selger kan i tillegg til å engasjere forretningsfører for sameiet inngå øvrige driftsavtaler for sameiet, herunder revisor, vaktmester, kabelleverandør (TV, data), mv.

Lier kommune praktiserer ikke eiendomsskatt p.t.

Ligningsverdi

Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistret bosatt) eller «sekundærbolig» (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om fastsettelse av ligningsverdi.

Forsikring

Bygg og eiendom vil være forsikret av Selger frem til overtagelse. Fra overtagelsesdato vil sameie eller Selger på vegne av sameie tegne fullverdiforsikring. Innbo forsikring må tegnes av beboer.

Arealer

Se vedlagte salgstegninger og arealfordeling.
Bruksarealet (BRA) er det areal som ligger innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendige vegger.

Primærrom (P-rom) er det samlede nettoarealet av primære rom som stue, kjøkken, soverom, bad, omkledningsrom/walk-in-closet, TV-/mediarom, treningsrom og entré inkludert sjakter og innvendige vegger.

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor rommets omsluttede vegger. Det tas forbehold om mulige endringer i romarealene i forbindelse med detaljprosjektering.

Det kan forekomme mindre avvik mellom målsatte byggetegninger, tegninger i prospekt og bygningens faktiske mål. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5% mindre/større enn det oppgitte areal.

Tegningene i prospektet og målsatte byggetegninger bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling som følge av at avvik kan forekomme.

Arealfordeling

Se eget vedlegg.

Betalingsbetingelser

Gyldig finansiering må foreligge ved budgivning og er en forutsetning for aksept av bud. Ved manglene finansieringsbevis ved kjøp gjennom selskap/AS vil kredittvurdering foretas.

Det er videre avtalt 10 % forskudd av total kjøpesum ved kontraktsinngåelse, som skal innbetales med 14 dagers frist så snart garanti iht. bustadoppføringslovas § 12 er stilt på vegne av Selger.
For Kjøpere som Selger vurderer som profesjonelle aktører er forskudd avtalt å utgjøre 20 % av total kjøpesum. Innbetalingen må være fri egenkapital.

Delinnbetaling(er) fra Kjøper forutsetter at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12. Alle renter på beløp innbetalt til meglers klientkonto tilfaller i sin helhet Selger under forutsetning av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Stilles ikke slik garanti tilfaller rentene på innbetalt beløp Kjøper. Det kan ikke tas pant i kjøpt bolig for delinnbetalingen. Hovedoppgjør (rest kjøpesum og kjøpsomkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto fem virkedager før overtakelse.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og byggestart og 30 dager for øvrige avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve handelen og foreta dekningssalg av boligen. Selger vil holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i Kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

Tilvalgsprosessen vil gjennomføres av entreprenør og bestillinger av tilvalg foretas ihht. rutine og innenfor frister beskrevet av denne. Det kan stilles krav om betaling av tilvalg/endringer og/eller finansieringsbevis/forskudd for bestilte tilvalg etter samme regler som gjelder for kjøpesum.

Omkostninger

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av boligens andel av tomteverdi ved tinglysningstidspunkt, se prisliste.
Startkapital kr. 5 000,-
Gebyr for tinglysning av skjøte kr. 585,-.
Tinglysningsgebyr for pantobligasjon kr. 585,-.
Grunnboksutskrift kr. 204 ,-

Ferdigstillelse/overtakelse

Antatt overtakelse er stipulert å være i løpet av 3. kvartal i 2024. Dette forutsetter en byggestart i 3. kvartal 2022 og at det gis igangsettingstillatelse.

Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelses tilsvarende. Med byggestart menes tidspunkt der byggearbeidene igangsettes.

Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. I motsatt fall anbefaler megler at overtakelse utsettes og Kjøper ikke overtar. Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligene. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtakelse og avhenger av blant annet årstid for opparbeidelse av utomhusareal. Midlertidig brukstillatelse gir imidlertid Kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og turveg.
Dette følger av detaljregulering for Øvre Lianvei 21 med tilhørende bestemmelser, planid: 504-901-07-07, vedtatt: 16.06.20.

Kopi av detaljregulering kan fås på etterspørsel.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Servitutter/rettigheter

Det er lovbestemt panterett til sameiet.
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten.

Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter, eller nødvendige bestemmelser knyttet til prosjektet, sameiet, naboforhold, m.m.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at Kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

Dagboknr.: 900001
Erklæring/avtale
Kommisjonsforlik ang. fri veg.
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 903411
Bestemmelse om vannledn.
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:8
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:9
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402585
Bestemmelse om vannledn.
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:10
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2

Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 403578
Bestemmelse om vannledn.
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:12
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 401890Erklæring/avtale
Rett for Lier EL-verk til å ha master på d.e.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402201
Erklæring/avtale
PÅ bnr. 24 skal grunn til veg holdes av Selgeren.
Best. vedr. vannledning og kloakk.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 403259
Erklæring/avtale
På bnr. 25 skal grunn til veg holdes av Selgeren.
Bestemmelser vedr. vannledning og kloakk.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402876
Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402805
Erklæring/avtale
Rett for Lier El-verk til anbringelse av master med ledninger på d.e.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402150
Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
BYGGETILLATELSE GITT ETTER DISPENSASJON I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVEN.
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 408184
Erklæring/avtale
Rett for bnr. 91 til å tilknytte det opparbeidede vann, vei og kloakknett.
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 1037575
Erklæring/avtale
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:137 Snr:1 til Snr: 19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av overvannsledning og kummer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 75855
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver:LIER KOMMUNE
Org.nr: 857566122
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Da eiendommen er under utbygging, så gjøres Kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som Kjøpers bank vil få prioritet etter.
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har Selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Avtalemessige forhold

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert kjøpstilbud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere seksjoner til samme Kjøper. Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra Selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt er et vedlegg til denne salgsoppgave.

Avbestilling

Kapittel VI i Bustadoppføringslova gir Kjøper en avbestillingsrett. Dersom slik rett benyttes vil Kjøper bli holdt ansvarlig for Selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Bestilte tilvalg og endringer skal i slike tilfeller, i sin helhet, uansett betales av Kjøper.

Adgang til utleie

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 22. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Odel/konsesjon

Det er ingen odel eller konsesjon.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

Priser

Boligprisene fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på usolgte enheter.

Tilvalg og endringer

Avhengig av byggearbeidenes fremdrift, kan den enkelte Kjøper få mulighet til å variere standarden på sin bolig. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsbrosjyre for prosjektet, hvor man i en begrenset tidsperiode vil kunne gjøre tilvalg på boligene. Priser kan inneholde påslag til Selger/entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger/entreprenør er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, ventilasjon, sprinkel, elektro, plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, må interessent/Kjøper være kjent med og akseptere at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det må da tas forbehold i kjøpestilbudet dersom interessent/Kjøper har ønske om tilvalg/endring som denne mener skal være mulig å få levert av Selger. Det kan ikke benyttes andre leverandører eller utførende ved kjøp av tilleggstjenester/endringer enn de utbygger har valgt for prosjektet.

Konferer megler for nærmere informasjon.

Bustadsoppføringsloven

Handelen reguleres av lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43. For Kjøpere som ikke måtte være forbrukere tar Selger forbehold om å inngå kjøpekontrakter som avviker fra Bustadoppføringsloven.

Selger plikter å stille bankgaranti på 3% av kjøpesum i byggetiden og 5% av kjøpesum i 5 år etter overlevering av boligen til Kjøper. Overføring av Kjøpers delinnbetaling fra megler til Selger er avhengig av at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. Selger kan likevel motta hele eller deler av kjøpesum før overtagelse og tinglyst skjøte mot å stille tilsvarende selvskyldnergaranti fra godkjent finansinstitusjon. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 75.000-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere ihht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge ihht. bustadoppføringslova.

Lov om eierseksjoner

For eierseksjoner gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65. Lovens § 23: Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Lov om hvitvasking

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. av 6. mars 2009.

Forbehold

Alle opplysninger er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer av leveransen basert på at alle tilpasninger ikke er avklart på salgstidspunktet (gjelder bl.a. planløsning, fasader, utomhus, tekniske løsninger, garasjeanlegg m.m.). Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og endelig behandling i Lier kommune, samt gjennomføring av byggesaken og/eller tekniske forskrift må påregnes.

Beskrivelsen for leilighetene gjelder som Selgers forpliktende leveranse, dog må Kjøper akseptere at Selger har rett til å foreta mindre endringer fra denne som Selger finner hensiktsmessige, nødvendige eller som en konsekvens av pålegg fra myndighetene, uten at dette skal forringe den generelle standard.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, 3D illustrasjoner, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektonisk detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen.

Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt senest ved utgangen av 4. kvartal 2022 dersom i) ikke tilstrekkelig antall boliger er solgt (ca. 60% av prosjektets verdi), ii) tilfredsstillende finansiering ikke er sikret, eller iii) at Selgers styre ikke har besluttet byggestart. Videre kan Selger kansellere dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kansellering ikke har skjedd innen 31.12.2022 kl. 23.59, anses forbeholdet bortfalt og Kjøpekontrakten er endelig. Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke Kjøper fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen. Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Byggestart er avhengig av et tilfredsstillende forhåndssalg. Videre er byggestart avhengig av at igangsettelsestillatelse blir gitt fra myndighetene i god tid før byggestart. Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid, herunder eventuelle prosessuelle steg som måtte forstyrre fremdriften, finansielle forutsetninger og leveranseavtaler, som kan medføre justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette. Selger tar forbehold om endringer pålagt av offentlige myndigheter som kan få betydning for prosjekts gjennomføring.

Det tas generelt forbehold om utsettelser og forsinkelser som knytter seg til den pågående Covid-19-pandemien eller lignende, som kan forlenge leveringstid og behandlingstid hos leverandører, entreprenør, myndigheter og lignende. Disse forbeholdene vil også kunne føre til eventuell justering i fremdrift for overtakelse/innflytning og hjemmelsoverføring.

Selger tar et generelt forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende, som følge av sykdomsfravær ved. f.eks. større virusutbrudd. Dette gjelder også situasjonen knyttet til den pågående Covid-19-pandemien

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelse som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m.er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse eller målbare tegninger. Inntegnet/illustrert utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. lamper, møbler, garderober, tilvalgsløsninger, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at Selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av boligens areal, endring av armaturer/gulv/flis, eller liknende.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Tilsvarende for bærebjelker der det er nødvendig. Endelig plassering bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Dette vil kunne innebære redusert takhøyde. Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i innkassinger. Dette gjelder fortrinnsvis i soverom, bad, bod, gang, trim-/media-rom, med mer, men vil også kunne fremkomme i stue/kjøkken. Kjøper er kjent med at det vil kunne bli anrettet felles tekniske innretninger, f.eks. ventilasjon, rør, heis, og infrastruktur på/i boligen (herunder tilleggsdel) som sameiet betinger seg adgang til, og dette ikke gir grunnlag for prisavslag eller å påberope som mangel.

Selger tar forbehold om endringer i prosjektet i form av sammenslåing eller deling av usolgte seksjoner. Dette kan medføre endringer i planlagt fasade; herunder blant annet plassering av balkonger og vinduer. Videre forbeholder Selger seg retten til å endre antall enheter, samt justere salgspriser på usolgte boliger i prosjektet. Forbeholdene som fremgår av salgsoppgave med vedlegg gjelder også. Endringer som nevnt i dette avsnitt utgjør ikke en mangel.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte leiligheter, parkeringsplasser og boder, herunder kunne utføre utleie eller salg til andre enn seksjonseiere.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse. Endringer vil forekomme i den videre prosjekteringsfasen i tett samarbeid med landskapsarkitekt. F.eks. utforming av arealene, valg av beplantning, materialer, støttemurer, overflate på terrengtrapper (illustrert tretrapp, men gitterrist vurderes).

Kjøper aksepterer at det gjenstår utvendige og/eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer ved overtakelse.

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste et hvert bud/kjøpstilbud på fritt grunnlag, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Eventuelle bud forutsettes inngitt på Selgers standard kjøpekontrakt og budskjema/ midlertidig kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved salg. Selgers standard kjøpekontrakt forutsettes gjennomgått før bud inngis. Selger tar forbehold om å foreta justeringer i kjøpekontrakten som følge av offentlige krav m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn. Hvis interessent mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte, må det tas forbehold om dette i budskjema/midlertidig kjøpekontrakt.
Ved eventuell endring i eierskap eller navnendring fra Kjøpers side etter bud/aksept vil det påløpe administrasjonsgebyr på kr 25 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke. Oppgjør etter salg vil skje gjennom megler eller meglers underleverandør.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser underveis i prosjektet.

Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og salgsoppgave.

Drammen, 04.02.2022

ETG	Leilnr.	BRA	P-rom	S-rom	P-rom inneholder	S-rom inneholder
U1	Næring	1035				
1	A-102	44	44		Entre, stue, kjøkken, et soverom, bad	
1	A-101	92	92		Entre, stue, kjøkken, to soverom, to bad, omkledningsrom	
2	A-202	96	96		Gang, stue, kjøkken, to soverom, media-/trimrom, to bad	
2	A-201	111	111		Gang, stue, kjøkken, to soverom, media-/trimrom, to bad	
3	A-302	111	111		Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad, omkledningsrom, media-/trimrom	
3	A-301	129	126,5	2,5	Gang, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad, media-/trimrom	Bod
4	A-402	121	116,5	4,5	Gang, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad, media-/trimrom	Bod
4	A-401	134	130	4	Gang, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad, media-/trimrom	Bod
5	A-502	97	97		Entre, stue, kjøkken, to soverom, gang, to bad, media-/trimrom	
5	A-501	100	97,5	2,5	Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad	Bod
1	B-103	44	44		Entre, stue, kjøkken, et soverom, bad	
1	B-102	46	46		Entre, stue, kjøkken, et soverom, bad	
1	B-101	80	80		Entre, stue, kjøkken, to soverom, bad, bibliotek/mediarom	
2	B-203	96	96		Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad, walk-in-closet/trim/mediarom	
2	B-202	50	50		Gang, stue, kjøkken, et soverom, bad	
2	B-201	90	87	3	Entre, stue, kjøkken, to soverom, to bad, bibliotek/trim/mediarom	Bod/garderobe
3	B-303	111	111		Gang, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad, media-/trimrom	
3	B-302	48	45,5	2,5	Gang, stue, kjøkken, et soverom, bad	Bod
3	B-301	114	114		Entre, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad, media-/trimrom	
4	B-403	116	116		Gang, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad, media-/trimrom	
4	B-402	50	50		Entre, stue, kjøkken, et bad, et soverom	
4	B-401	91	91		Gang, stue, kjøkken, to soverom, et bad, WC, media-/trimrom	
5	B-502	92	92		Gang, stue, kjøkken, to til tre soverom, to bad	
5	B-501	113	113		Gang, stue, kjøkken, to soverom, omkledningsrom, to bad	
1	C-102	70	66	4	Entre, stue, kjøkken, to soverom, et bad	Bod/garderobe
1	C-101	76	72,5	3,5	Entre, stue, kjøkken, to soverom, et bad	Bod
2	C-203	68	64	4	Gang, stue, kjøkken, et soverom, et bad	Bod
2	C-202	54	52,5	1,5	Gang, stue, kjøkken, et soveom, et bad	Bod
2	C-201	111	111		Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad, media-/trimrom	
3	C-303	80	80		Gang, stue, kjøkken, to soverom, et bad	
3	C-302	104	101	3	Gang, hall(bibliotek), stue, kjøkken, to soverom, to bad	Bod
3	C-301	129	122,5	6,5	Entre, stue, kjøkken, to soverom, to bad, omkledningsrom, media-/trimrom	Bod
4	C-403	132	131		Entre, hall/bibliotek, stue, kjøkken, to soverom, to bad, omkledningsrom, media-/trimrom	
4	C-402	104	101	3	Gang, hall(bibliotek), stue, kjøkken, to soverom, to bad	Bod
4	C-401	114	110	4	Gang, stue, kjøkken, tre soverom, to bad	Bod/garderobe
5	C-503	80	80		Gang, stue, kjøkken, to soverom, et bad	
5	C-502	104	101	3	Gang, hall(bibliotek), stue, kjøkken, to soverom, to bad	Bod
5	C-501	99	96,5	2,5	Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad	Bod
6	C-602	145	139	4,5	Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad, kontor/garderobe, walk-in-closet/media/trimrom	Bod
6	C-601	135	131,5	3,5	Gang, stue, kjøkken, to soverom, to bad, gang, omkledningsrom	Bod

PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Øvre Lianvei Terrasse

Datert: 04.02.2022

Megler:	Liavaag Eiendom AS Foretaksregisteret orgnr. 993479470MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:	**83-21-0000**
Omsetningsnr:	**83-21-0000**

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for Kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Øvre Lianvei AS Orgnr.: 921 469 519
Mob: 93 20 25 50
E-post: helge.hellebust@vardeeiendom.no

heretter kalt Selger, og

Fornavn Etternavn F.dato:
Epost:
Mob:

heretter kalt Kjøper, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet med leilighetsnummer XX i eierseksjonssameie.
Matrikkel	Gnr. 34 Bnr. 143 i Lier kommune. Seksjonsnummer tildeles når eiendommen er seksjonert.
Eierform tomt	Fellestomt

Til boligen medfølger:

- ☐ Garasjeplass(er), antall……….
- ☐ Kjøp av ekstra garasjeplass(er), antall...... pris pr plass......
- ☐ Tilleggsareal

Prosjektet er planlagt med 40 selveierleiligheter.

Hjemmelshaver til eiendommen er Øvre Lianvei AS.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

1. Denne kjøpekontrakten. Datert: 04.02.2022.
2. Salgsinformasjon. Datert: 04.02.2022.
3. Romskjema/leveransebeskrivelse. Datert: 03.02.2022.
4. Vedlegg til prospekt. Datert: 03.02.2022.
5. Prospekt. Datert: 03.02.2022.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt og foreløpig utomhusplan er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer, arealer og inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Salgssum	,-
Dokumentavgift	,-
Startskapital sameiet	5 000,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Grunnboksutskrift	204,5 -
Totalt kr.	,-

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument Kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Endrings- og tilleggsarbeider vil medføre justeringer av kjøpesummen.

Det er avtalt at Kjøper skal betale 10% i forskudd. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter at begge parter har signert denne kjøpekontrakten, forutsatt at Selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslova §12 og eventuelt §47. Resten av kjøpesummen til meglers klientkonto senest 5 dager før overtakelse.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom Kjøper og Selger. Oppgjørsforetak gis ugjenkallelig fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør og besørge at eventuelle pengeheftelser innfris/slettes for Selgers regning.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Liavaag Eiendom AS
Nedre Torggate 20
3015 Drammen.
Orgnr: 993479470
Tlf 40 00 23 28 / E-post: drammen@privatmegleren.no.

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor Kjøper og Selger.

Avtalte forskudd, eventuelle fakturerbare tilleggsarbeid/endringer, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **61380671572**, og merkes med **83-21-9002 Øvre Lianvei 21**

Bekreftelse på overført beløp skal sendes per epost til drammen@privatmegleren.no?

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal Kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra èn, norsk bank på vegne av Kjøper, forutsettes det at Kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt Selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når Selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, kan forskuddet utbetales fra megler til Selger. Selger godskrives renter av innestående forskuddsbetalinger og kjøpesum på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av Kjøper. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest fem virkedager før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom Kjøper og Selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper bærer risikoen for at kjøpesum og omkostninger iht. avtalen ikke er tilgjengelig på meglers klientkonto innen avtalt tidspunkt. Det medfører at Selger kan på de vilkår som følger av bustadoppføringslova utsette overlevering av boligen, stanse arbeidene, kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av boligen/andelen til Kjøper. Dersom forfallstidspunktet/oppgjøret for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, uansett grunn, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir Selger rett til å heve kjøpet, jf. Bustadoppføringslova §57. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selger har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom Kjøper vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom Kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme Kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med feil/mangler. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til Selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på Kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til Selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom Selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til Selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor Selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av Kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

Oppgjør kan gjennomføres dersom det foreligger brukstillatelse eller ferdigattest. Kjøper er innforstått med at ferdigattest kan bli utstedt etter overtagelse.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor Kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal Selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter Selgers aksept av Kjøpers bud. Hvis Selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/Kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen. Garantien skal tilsvare minst 3% av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5% etter overtakelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum.

Som sikkerhet for Kjøpers forskuddsbetaling som skal utbetales fra meglers klientkonto til Selger, skal Selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

§ 5 HEFTELSER

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne. Eiendommen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. Kjøper er gjort kjent med at grunnbokutskriften omfatter eiendommen før eventuell deling og før seksjonering. Selger kan i tillegg tinglyse bestemmelser vedr. naboforhold, myndighetskrav, eller andre nødvendige forhold. Kjøper er klar over at Selger ved etablering av eierseksjonssameiet kan tinglyse heftelser på eiendommen som følge av fordeling av den felleseide eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringen knyttet til gjennomføring av prosjektet, herunder vedrørende vei, vann, avløp, fellesarealer, mv.

Eiendommen overdras fri for panteheftelser. Eksisterende panteheftelser skal slettes for Selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta. Kjøper er kjent med at sletting innebærer en viss behandlingstid.

Kjøper er kjent med følgende som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

Dagboknr.: 900001
Erklæring/avtale
Kommisjonsforlik ang. fri veg.
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 903411
Bestemmelse om vannledn.
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:8
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:9
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402585
Bestemmelse om vannledn.
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:10
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 403578
Bestemmelse om vannledn.
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:12
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 401890Erklæring/avtale
Rett for Lier EL-verk til å ha master på d.e.
Med flere bestemmelser

Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 15870
** Diverse påtegning
Rettigheter transp. Lier everk AS.

Dagboknr.: 402201
Erklæring/avtale
PÅ bnr. 24 skal grunn til veg holdes av Selgeren.
Best. vedr. vannledning og kloakk.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 403259
Erklæring/avtale
På bnr. 25 skal grunn til veg holdes av Selgeren.
Bestemmelser vedr. vannledning og kloakk.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402876
Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 402805
Erklæring/avtale
Rett for Lier El-verk til anbringelse av master med ledninger på d.e.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 15870
** Diverse påtegning
Rettigheter transp. Lier everk AS.

Dagboknr.: 15870
** Diverse påtegning
Rettigheter transp. Lier everk AS.

Dagboknr.: 402150
Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
BYGGETILLATELSE GITT ETTER DISPENSASJON I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVEN.
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 408184
Erklæring/avtale
Rett for bnr. 91 til å tilknytte det opparbeidede vann, vei og kloakknett.
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 1037575
Erklæring/avtale
rettighetshaver:Knr:3049 Gnr:34 Bnr:137 Snr:1 til Snr: 19
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av overvannsledning og kummer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Dagboknr.: 75855
Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver:LIER KOMMUNE
Org.nr: 857566122
Overført fra: 3049-34/2
Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at Kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Tinglysning av skjøte vil ikke finne sted før Kjøperen har innbetalt full kjøpesum inkl. omkostninger. Eventuelle forsinkelse med tinglysning og oppgjør som følge av forsinket betaling, er Kjøpers ansvar. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på Kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som Kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgers kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger av prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke utgjør en mangel og kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil Selger foreta kontrollbefaring (ettårsbefaring) og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring og signeres av begge parter.

(5) Dersom Kjøper ønsker endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med Selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom Kjøper og Selger, blir en del av denne kontrakt. Ved inngåelse av kjøpekontrakt er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det er foreløpig ikke avklart om endringer og/eller tilleggsarbeider vil avtales direkte med Entreprenør eller Selger. Selger forbeholder seg retten til å avklare dette på et senere tidspunkt. Dette gjelder også punkt (6).

(6) Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalgsliste medføre uforholdsmessige kostnader for Kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist og tilleggsbetaling ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom Kjøper og Selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt. Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger og utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl. § 44. Dette må betales uavhengig av om endringene bestilles eller ikke. Kjøper er kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått ved inngåelse av kjøpekontrakt etter igangsetting av prosjektet.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som Kjøper bestiller fra Selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til Selger når Kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på Kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om utbetaling av forskuddsbetaling forutsetter at Selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg og/eller masser som følger av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske og/eller konstruktive løsninger som er nødvendig eller hensiktsmessig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til Kjøper. Slike endringer gir ikke Kjøper rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke Kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsberøyelser. Selger skal bære utgiftene selv, og så langt det er

mulig, informere Kjøper om endringer som nevnt over. De valgte tekniske løsningene skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter Selger å varsle Kjøper om endringene.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Kjøper aksepterer og er innforstått med at prosjektet ikke er ferdig prosjektert, og at det vil komme endringer i tegninger og illustrasjoner, herunder utomhusplanen. Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse. Endringer vil forekomme i den videre prosjekteringsfasen i tett samarbeid med landskapsarkitekt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil samtlige seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiet, ved styret, overtar fellesarealet på vegne av seksjonseierne. Ved signering av denne kontrakten gir Kjøper styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten gir også styret rett til å beslutte eventuelle tilbakehold/deponering for uferdige eller mangelfulle arbeider.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Partene har ikke avtalt frist for overtakelse. Antatt overtakelse er stipulert å være i løpet av 3. kvartal i 2024. Dette forutsetter en byggestart 3. kvartal 2022 og at det gis igangsettingstillatelse.

Ved senere byggestart endres antatt ferdigstillelses tilsvarende. Med byggestart menes tidspunkt der byggearbeidene igangsettes.

Antatt overtakelsestidspunkt over er ikke en avtalt frist for overtakelse, jf. Bustadoppføringslova § 10.

Overtakelsesmåned vil bli meddelt Kjøper med ca. to måneders varsel. Endelig overtakelsesdato varsles skriftlig med minst syv dagers varsel. Det er denne konkrete datoen som er avtalt overtakelsesdato mellom partene og Kjøper er med det innkalt til overtakelsesforretning.

Selger vil normalt innkalle Kjøper til en forhåndsbefaring av boligen ca. 2 uker før overtakelsen. Formålet med forhåndsbefaringen er å gjennomgå boligen fra begge parter. Fra forhåndsbefaringen skal det føres protokoll som skal signeres av begge parter, hvor eventuelle avvik/feil noteres. Det vil tilstrebes at disse punktene utbedres før overtakelse.

Selger innkaller Kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen som signeres av begge parter.

Kjøper skal under overtakelsen fremme eventuelle reklamasjoner for synlige feil og mangler. Manglende reklamasjon under overtakelse kan føre til at mangelen ikke kan påberopes på et senere tidspunkt. Eventuelle reklamasjoner, og Selgers standpunkt til disse, skal nedtegnes i overtakelsesprotokollen.

Kjøper kan bare nekte overtakelse dersom det er mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf. Bustadoppføringslova § 15. Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir ikke grunn til å nekte overtakelse så fremt det frem til boligen er sikker atkomst.

Selger skal overlevere eiendommen til Kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for Kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til Kjøper. Kjøper er gjort oppmerksom på at ferdigattest ofte foreligger en tid etter overtakelse og avhenger blant annet av årstid for opparbeidelse av utomhusarealer eller andre forhold. Midlertidig brukstillatelse gir Kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for Selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

Risikoen for eiendommen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer Kjøper for alle eiendommens utgifter, og Kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

Ved overtakelse av bolig vel det overleveres FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon elektronisk, eller fysisk. Kjøper må selv sette seg inn i denne og etterleve de råd og vedlikeholdsrutiner som der angis. Dette vil øke holdbarheten og forlenge produkters levetid. Reklamasjoner som skyldes manglende vedlikehold eller uriktig bruk, ref FDV dokumentasjonen, vil normalt bli avvist. Dette gjelder også eventuelle forekomster av heksesot. Heksesot har en sammensatt årsakssammenheng hvor bruken av boligen er en viktig årsak.

Selger tar ikke ansvar for skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet innsekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjekkgre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er noe kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som bringer forekomsten av skjeggkre ned til et akseptabelt nivå. Anbefalt tiltak er blant annet limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkrø gjøre liten skade, men kan virke sjenerende.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller Selger ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan Kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom Kjøper ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan Selger på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til Kjøper.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

Kjøper må reklamere til Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper må reklamere så fort som mulig for mangler som burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, jf. bustadoppføringslova § 30 (2).

Ved feil/mangel/reklamasjon som har eller kan forårsake skader på Boligen har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom 07.00 og 17.00

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av Selger i byggeperioden og frem til overtagelse.

Kjøper må tegne innboforsikring fra overtakelsesdatoen.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Selger vil på vegne av sameiet engasjere forretningsfører for sameiets regning. Selger vil i dialog med forretningsfører inngå forsikringsavtale for eiendommen.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har Kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. kapittel VI.

§ 13 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Videresalg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår;

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye Kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting og overtakelse av leiligheten til seg, dersom han på overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at Privatmegleren Drammen v/Morten Liavaag forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. Bustadoppføringslova § 6 a.

Ferdsel på byggeplassen før overtakelse er ikke tillatt.

Det vil være byggeaktivitet rundt boligen også etter overtakelse. Kjøper aksepterer de ulemper dette medfører og er kjent med at det en tid etter overtakelse fortsatt kan være støy, bygg- og anleggsaktivitet.

I den grad det er nødvendig for gjennomføring av Selgers utbygging av prosjektet, plikter Kjøper å medvirke til eventuelle nødvendige vedtak i sameiets besluttende organer

§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- ☐ Kjøpekontrakt
- ☐ Salgsinformasjon
- ☐ Meglers salgsoppgave med vedlegg
- ☐ Gjeldende prisliste pr...
- ☐ Grunnbokutskrift for eiendommen
- ☐ Romskjema
- ☐ Leveransebeskrivelse
- ☐ Kontraktstegninger
- ☐ Utkast til vedtekter og budsjett for sameiet
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ☐ Målebrev/arealbekreftelse
- ☐ Situasjonsplan

Tilleggsavtaler som inngås etter denne kjøpekontrakten, skal være skriftlige, signerte og daterte. Tileggsavtaler datert etter kjøptekontrakten gjelder foran denne kjøpekontrakten.

Dersom to eller flere personer utgjør Kjøper, kan disse personene forplikte hverandre i all kommunikasjon med Selger.

Kontrakt med vedlegg er nøye gjennomgått og forstått av begge parter, som har hatt anledning til å stille spørsmål om kontrakten og vedleggenes innhold. Partene er innforstått med at underskrift av denne kontrakten er bindene.

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett oppbevares av eiendomsmegler.

Sted/dato:

Kjøper:	Selger:
………………………………………………	…………………………………………… Øvre Lianvei AS

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes og boligenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse, andre beskrivelser i prospektet, vedlegg og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen og romskjema som er retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i underlaget viser forhold som ikke er med i leveransen, så som møblering, tepper, materialvalg, produkter, tilvalg, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, etc.

Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige i forbindelse med nærmere detaljprosjektering av leilighetene. Dette gjelder bl.a. planløsning, arealer, fasader, materialvalg, produkter, vindus-størrelser/-form, utomhus, tekniske løsninger, garasjeanlegg m.m., herunder endringer som følge av pålegg fra myndighetene, eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav, eller endringer i disse.

Det presiseres at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det som nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger, produkter og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

Leveransen er i henhold til TEK17 og normal toleranse iht. NS 3420. Malerarbeid leveres i estetisk klasse 2 NS3420-T:2019/AC:2020 med sparklede gipsskjøter og malte overflater.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål og betong. Leilighetsskillevegger er bygget i betong eller av stål/gips. Fasadeveggene utføres dels med stål og treverk. Utvendige fasader vil hovedsakelig kles med tegl/trekledning/fasadeplater/beslag.

Rekkverk, der hvor det er påkrevet, oppføres iht. forskriftene. Utbygger står fritt til å velge materialer og utførelse.

BOLIGENS STANDARD

INNVENDIGE OVERFLATER

For detaljer rundt overflater på gulv, vegger, tak - se romskjema.

INNVENDIG TAKHØYDE

Takhøyde i stue/kjøkken vil bli ca. 2,5-2,6 meter. Enkelte steder vil det være bærebjelker i himling og steder som er senket pga. ventilasjon eller andre tekniske føringer. Dette innebærer redusert takhøyde. I andre rom som våtrom, bod, entre/gang, trim-/mediarom, m.fl., vil himlingshøyden kunne være lavere på grunn av tekniske føringer og nedsenket himling.

TILVALGSMULIGHETER

Alternative utførelser og kvaliteter (endringer/tilvalg) tilbys iht. etterfølgende tilvalgsliste med oppgitte priser.

Prosjektet legger opp til bruk av tilvalgsportal for gjennomføring av tilvalgsprosessen, og kommunikasjonen vil skje via meldingsfunksjon. Her kan man se standard produkter og tilvalgsalternativer. Det vil også være mulig å sende inn endringsforespørsler utover definerte tilvalg.

KJØKKEN

Det leveres moderne mørk kjøkkeninnredning fra HTH i Focus/One eller tilsvarende fra annen anerkjent leverandør. Mørke fronter og laminat benkeplate i lys grå utførelse. Det blir integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende, se romskjema. Det leveres kjøkkenbatteri fra Tapwell. Foring mellom overskap og himling kan bestilles som tilvalg. Det presiseres at plantegningen kan avvike med tanke på innredningen som leveres. Tegninger og illustrasjoner i prospektet viser nødvendigvis ikke den reelle leveransen. Tegninger av kjøkken vil presenteres av kjøkkenleverandøren ifm. tilvalgsprosessen.

GARDEROBER/INNVENDIG BOD

Det er avsatt plass til garderobeskap i leilighetene, men garderobeskap leveres ikke. Flere av leilighetene har innvendig bod/walk-in-closet i tillegg til sportsbod i kjeller.

BAD

Det leveres keramiske fliser i størrelse 60x60 cm på gulv og vegg. Nedsenket dusjnisje med 10x10 eller 5x5 cm fliser. Det leveres vegghengt toalett fra Villeroy & Boch og dusjarmatur fra Tapwell montert på vegg. Det leveres videre underskap med håndtak, grå glatte fronter og heldekkende servantplate. Speil med lys og stikkontakt på vegg. Det er avsatt plass og klargjort for vaskemaskin og tørketrommel på bad (forutsetningen er at det kun benyttes kondenstørketrommel). Plassering av baderomsinnredning, toalett og dusj kan avvike fra tegninger/illustrasjoner, avhengig av hva slags løsning som velges. Det leveres prefabrikkerte våtromsmoduler og/eller plassbygde bad. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme, da det utenfor dushjørne er mindre fall.

VINDUER/VINDUSDØRER

Det leveres vinduer med energiglass i henhold til energi- og transmisjonsberegninger. Vinduene med rammer av tre leveres aluminiumsbeslått på utsiden og ferdig behandlet fra fabrikk. Det tas forbehold om at enkelte vinduer ikke blir åpningsbare, som følge av brannkrav eller dersom dette ikke synes hensiktsmessig i forhold til bruken. Enkelte større vindusflater på tegning kan bli levert som en sammensetning av flere mindre vindusfelt med rammer. Det er ikke lagt opp til solavskjerming for leilighetene. Prises på forespørsel.

INNVENDIGE DØRER

Det leveres kompakte hvite dører med hvite karmer. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk, med dørhåndtak i stål/børstet utførelse. På tegninger er det vist slag- og skyvedører. Dette kan endres i forbindelse med detaljprosjektering, dersom det skulle bli nødvendig.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse med FG-godkjent sikkerhetslås. Farge avklares med arkitekt i detaljprosjektering.

GULVLISTER/GERIKTER/TAKLISTER

Det leveres listefritt mellom vegg og tak. Rundt vinduer og dører i yttervegg vil det bli listefritt, med gipsede smyg. I rom med eikeparkett leveres gulvlister i eik. Alle utforinger/gerikter rundt innvendige dører leveres ferdig lakkert/malt fra fabrikk. Det vil bli synlige spikerhoder eller skruehoder i listverk, gerikter og utforinger.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til teknisk forskrift. Alle leiligheter er utstyrt med boligsprinkleranlegg og felles adresserbart brannalarmanlegg tilknyttet detektorer i hver leilighet og fellesarealer.

TERRASSER/BALKONGER

Terrasser, balkonger og markterrasser leveres med tremmegulv i cu-impregnert tre.

Rekkverk: Brystning med trekledning/platekledning/tegl og side- eller toppmontert glassrekkverk med stolper. Endelig utforming og materialvalg avklares i detaljprosjektering.

PARKERING/BODER

Det medfølger 1 stk. Parkeringsplass til hver bolig. Standard parkeringsplass har ca. 2,5 meters bredde. Se ytterligere informasjon under “Parkering”.

Det medfølger 1 stk. Sportsbod til hver leilighet. Boden ligger i felles bodanlegg. Bodene deles opp med nettingvegger med åpning mot tak og dør. Boden er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås.

NEDFORET HIMLING / INNKASSING

Tekniske rørføringer og ventilasjonskanaler vil i varierende grad bli montert i taket, langs vegger i innkassinger eller over himling. Nedforinger/innkassinger i oppholdsrom som en følge av rør-/kanalføringer, vil bli utført med gipsplater eller prefabrikerte L-profiler. Disse vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonene blir montert. Innkassing for ventilasjon over kjøkken vil løses med kjøkkenfronter, alternativt malt gips.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Det leveres separat balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning til hver enkelt leilighet. Lydventiler kan/vil bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig, disse bygger noe ut fra innvendig veggflate. Ventilator på kjøkken med resirkulering.

ELEKTRISK

Det leveres komplett elektrisk anlegg ferdig tilkoblet nettet som tilfredsstiller gjeldende forskrifter og med tilstrekkelig antall punkter etter gjeldende NEK400 Bolig:2019.
Elektrisk anlegg ligger skjult i leiligheten der det er byggteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil kunne forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/eller lydskille.
Alle elektriske punkt er plassert på vegg, takpunkt monteres ikke. Kabling til taklamper må legges åpent eller i kanal.
Sikringsskap/fordelerskap plasseres på hensiktsmessig sted.
Det leveres kun belysning iht. det som spesifikt kommer frem i romskjema.
Det leveres TV-punkt i stuen og på hovedsoverom.

SANITÆR

Det leveres komplett sanitæranlegg for boligen.
Tekniske skap for tappevann og gulvvarme plasseres på hensiktsmessig sted i leilighetene. Fortrinnsvis i gang/entre/bod/trim/media-rom. Størrelsene på skapene er estimert til å være ca. 60x80 cm, men større og/eller mindre vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

OPPVARMING

Se romskjema for detaljer.
I hovedsak skjer oppvarming ved vannbåren gulvvarme. Enkelte rom, som f.eks. bod/omkledningsrom, leveres uten oppvarming. Soverom leveres med panelovn. Varmekilde er foreløpig ikke avklart.
Bad vil bli utstyrt med elektriske varmekabler eller vannbåren gulvvarme (avklares i detaljprosjektering).
Alle leiligheter vil ha egne separate energimålere som legger til rette for at det kan avregnes etter forbruk.

TV OG BREDBÅND

Leilighetene leveres med 2 stk. Uttak for TV og Internett; 1 uttak i stuen og 1 uttak på hovedsoverom. Punktet leveres ferdig med signaler fra valgt tilbyder av dette. Utbygger vil på vegne av sameiet tegne en avtale med nett- og TV-leverandør som overføres til sameiet ved overtakelse.
Det leveres ikke abonnement/tilkobling av telefon.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av rørføringer, sjakter, tekniske skap m.m. bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Sprinklerrør, ventilasjon og tekniske føringer vil ligge i dekke, kasse, eller over himling. Sprinkelhodene må ikke tildekkes med møbler eller lignende slik at det hindrer dens funksjon. Man må forsikre seg om at det ikke ligger sprinkelrør i tak/vegg dersom man skal borre eller spikre i tak/vegger.

FELLESAREAL

SKI OG SYKKEL

Det er avsatt plass til sykkelparkering i fellesarealer.
Det vil bli tilrettelagt enkelt system med preppebenk for ski og mekkestasjon for sykkel i fellesarealet.

PARKERING

Det medfølger én parkeringsplass til hver bolig. Standard parkeringsplass har ca. 2,5 meters bredde. Det er søyler ved flere av plassene, og disse tilstrebes plassert mest mulig hensiktsmessig mtp. kjøremønster. Høyder i garasjeanlegget skal minimum være netto 2,1 meter i kjørebaner. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av biloppstillingsplassene kan høyden være lavere.

Det er mulighet for kjøp av ekstra parkeringsplass. Konf. megler da det er begrenset antall.

Det tilrettelegges for lading av el-bil til hver parkeringsplass. Selve ladeboksen til hver parkeringsplass vil være tilvalg. Det er lagt til grunn lastfordelingsprinsipp og abonnementsløsning er ikke avklart p.t.

Det blir avsatt plass i felles garasjeanlegg for gjesteparkering.

Garasjen vil være ventilert og oppvarmet +5 grader. Garasjen får støvbundet overflater og asfalt.

HEIS

Alle leilighetene har direkte heisadkomst fra parkeringskjeller og hovedinngangsplan opp til alle boligetasjer.

UTOMHUS

Det etableres grønne overflater mellom byggene, med felles takterrasser på alle tre bygg. Takterrassene vil utformes med forskjellige overflater (grønt, platting, blomster, opphold, lek, m.m.). Dette vil prosjekteres i samråd med landskapsarkitekt.

TRAPPEROM

I trapperommene blir det fliser på gulv og malte betong-/gipsvegger. Betong- og T-profilhimling med belysning og tekniske installasjoner i himling.

BODAREALER OG ØVRIGE FELLESAREALER

Arealene får overflater med impregnert betong eller støvbundet gips.

RENOVASJON

Det blir etablert avfallshåndtering i fellesarealene.

INNGANGSPARTIER

Inngangspartiene er utformet med harde flater for enkel tilkomst. Det er inngang til de forskjellige trapperommene fra bakkeplan som vist på utomhusplan, med innvendig trapp og heis til alle plan. Det er også direkte atkomst til trapperom med heis fra parkeringskjeller.

POSTKASSER

Postkasser plasseres der det er hensiktsmessig og i tilknytning til inngangspartiene.

PORTTELEFON

Det monteres ringetablå med videoovervåkning ved inngangsdør med calling-anlegg og fjernstyrt åpner til garasjeanlegg i hver leilighet. Det leveres også ringeknapp utenfor hver leilighet.

Monitor med bildeoverføring til den enkelte leilighet kan leveres som tilvalg.

TRAFO

Plassering og behov ikke avklart.

FREMDRIFT

For detaljer se kjøpekontrakt og salgsinformasjon.

Antatt overtakelse er stipulert å være i løpet av 3. kvartal 2024. Dette forutsetter en byggestart i 3. kvartal 2022 og at det gis igangsettingstillatelse. Se mer informasjon i kjøpekontrakt.

Dat. rev. 03.02.2022

Øvre Lian Terrasse - Romskjema. Rev 03.02.2022.

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	Varme/Sanitær	Ventilasjon	Innredning	Hvitevarer	Annet
Generelt	1-stavs eikeparkett hvitpigmentert finish.	Sparklet og malt gips eller betong. Farge Antikkgrå NCS S2502-Y	Sparklet og malt betong eller gips. Farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges. Synlig v-fuger v/ betonghimling.	Iht. NEK400 bolig:2019 Brannvarslingsanlegg iht. krav Elektrisk legges skjult der det er byggeteknisk hensiktsmessig. Synlige føringer vil forekomme, eksempelvis der vegger er brann- og/ eller lydskillevegger. Det leveres ikke takpunkter, men stikk ved tak.	Sprinkel iht. krav. med skjulte hvite sprinkelhoder med dekklokk	Separat anlegg pr leilighet. Balansert ventilasjon. Teknisk aggregat vil bli plassert i himling i gang/entre/bod/trim-/walk-in-rom eller overskap på kjøkken.	Det leveres ikke garderobe som standard Det tilrettelegges for vask av sykkel på fellesareal (inne eller ute avklares ifm. detaljprosjektering). Det vil bli tilrettelagt enkelt system med preppebenk for ski og mekkestasjon for sykkel i fellesarealet.		Det leveres trevinduer som er aluminiumsbeslått utvendig (tre/alu). Sorte karmer innvendig. Det er ikke lagt opp til solavskjerming for leilighetene. Prises på forespørsel. Kompakte hvite innerdører.
Kjøkken	Se generelt	Se generelt	Se generelt. Sparklet og malt betong med synlig v-fuger	Se generelt	Vannbåren gulvvarme	Se generelt. Ventilator med resirkulering.	Høyskap, benkeskap og overskap i HTH Focus/One i mørk farge eller tilsvarende. Benkeplate i laminert lys grå utførelse. Tapwell kjøkkenbatteri.	Helintegrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende. Kombiskap, platetopp, ventilator med resirkulering, komfyr og oppvaskmaskin. Det tas forbehold om avvikende	Se generelt.
Stue/spisestue	Se generelt	Se generelt	Se generelt Sparklet og malt betong med synlig v-fuger	Se generelt.	Vannbåren gulvvarme	Se generelt.			Se generelt.
Soverom	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Panelovn	Se generelt.			Se generelt.
Bad	Grå 60x60 cm fliser. 10x10 cm eller 5x5 cm i dusjsone. Type avklares.	Grå 60x60 cm. Type avklares.	Sparklet og malt gips.	Downlights i tak med dimmer, antall tilpasses rommets størrelse.	Elektrisk eller vannbåren gulvvarme (prosjektering pågår).	Se generelt.	Baderomsinnredning i HTH Focus/One i hvit farge eller tilsvarende. Speil med lys og stikkontakt på vegg. Tapwell servantbatteri og dusjgarnityr		Se generelt.
Entré/gang	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Downlights i tak med dimmer, antall tilpasses rommet størrelse.	Vannbåren gulvvarme	Se generelt.			Se generelt.
Walk-in-closet	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Ikke oppvarmet	Se generelt.			Se generelt.
Trim/mediarom	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Se generelt	Vannbåren gulvvarme.	Se generelt.			Se generelt.
Bod i leilighet	Se generelt	Se generelt	T-profilhimling	Se generelt	Ikke oppvarmet	Se generelt.			Se generelt.
Terrasser	Terrassebord (120x28)	Skillevegg i tre eller glass mot tilliggende boenhet. Rekkverk: Brystning med trekledning/platekledning/tegl og side eller topp-montert glassrekkverk med stolper. Endelig utforming og materialvalg	Tre/betong/platekledning	Utvendig lampe og stikkontakt	Sprinkles der det eventuelt utløses av krav.				
Trapperom (fellesarealer)	Fliser	Sparklet og malt gips eller betong. Farge Antikkgrå NCS S2502-Y	Betong og T-profilhimling.	Iht. krav. Belysning og tekniske installasjoner plaseres på	Se generelt. Oppvarming iht. krav.	Iht. krav.			
Bodarealer (fellesarealer)	Impregnert betong	Impregnert betong Støvbundet gips	Transparent støvbinding	Iht krav.	Iht krav.	Iht krav.	Nettingvegger. Troax eller tilsvarende. Ca. 2,2 meters høyde.		Det medfølger én bod til hver bolig. Mulighet for kjøp av ekstra bod
Parkeringskjeller	Asfalt	Støvbindes	Transparent støvbinding	Iht. krav. Ladeboks for el-bil leveres som tilvalg. Lastfordelingsprinsipp. Abonnementsløsning ikke avklart.	Iht. krav	Iht. krav			Det medfølger én p-plass til hver bolig. Standard størrelse er ca 2,5 meter x 5,0 meter. Det er søyler ved flere av plassene, og disse tilstrebes plassert på mest mulig hensiktsmessig mtp kjøremønster

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger, produkter og utforming i den grad det ikke forringer den generelle standarden på prosjektet.

SAMEIET ØVRE LIAN TERRASSE

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER		*) Parkeringsseksjon	Boligseksjoner
Startkapital	**200.000**		200.000
Inntekter drift	**960.820**	169.334	751.486
Inntektere tv/internettabonnement	**-**		-
Inntekter oppvarming	**582.000**	40.000	582.000
Sum inntekter	**1.742.820**	**209.334**	**1.533.486**

KOSTNADER				Fordelingsnøkler
Styrehonorar inkl. aga	**22.820**	557	22.263	1
Revisjonshonorar	**5.250**	128	5.122	1
Forretningsførerhonorar	**71.250**		71.250	3
Regnskapsførsel parkeringsseksjon	**12.500**	12.500		4
Administrasjon og møter	**8.000**	195	7.805	1
Abonnement tv/internett	**-**		-	3
Forsikring boliger	**140.000**		140.000	5
Forsikring parkeringsseksjon	**30.000**	30.000		4
Energikostnader fellesareal boliger	**60.000**		60.000	5
Energikostnader fellesareal parkeringsseksjon	**20.000**	20.000		4
Oppvarming boliger	**582.000**		582.000	5
Oppvarming parkeringsseksjon	**40.000**	40.000		4
Avregningsregnskap oppvarming	**40.000**		40.000	3
Renhold innvendige fellesareal	**97.500**		97.500	5
Matteleie	**30.000**		30.000	5
Renhold parkeringsdekke	**37.500**	37.500		4
Vaktmestertjenester	**40.000**		40.000	5
Snørydding/strøing	**30.000**		30.000	5
Vedlikehold grøntarealer og takterrasser	**49.000**		49.000	5
Driftsmateriell og løpende vedlikehold	**20.000**		20.000	5
Årskontroll sprinkleranlegg	**30.000**	6.518	23.482	2
Årskontroll brannalarm, nød- og ledelys	**30.000**	6.518	23.482	2
Årskontroll ventilasjon	**30.000**	30.000		4
Serviceavtale heiser inkl. NHK	**67.000**	14.556	52.444	2
Avsetning fremtidig vedlikehold	**50.000**	10.863	39.137	2
Sum driftskostnader	**1.542.820**	**209.334**	**1.333.486**	

RESULTAT	200.000

FORUTSETINGER

Foreslåtte budsjettposter baserer seg på mottatt informasjon og tegninger av eiendommen fra utbygger på utarbeidelsestidspunktet.
Endringer i prosjekteringen og endringer i eierbrøk/arealer vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.
Prisingen er basert på estimater. Pristilbud på eksterne tjenester kan innhentes før etablering og budsjett revideres.
Det tas forbehold om endring av felleskostnadene.

Ved inngåelse av kollektiv abonnement for tv/internett kommer denne kostnaden i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Kommunale avgifter og renovasjon er ikke inntatt i felleskostnadene, da det forutsettes fakturert direkte til hver seksjon.
Strømforbruk er ikke inntatt i felleskostnadene, da dette faktureres direkte til hver seksjon. Oppvarming bolig og varmtvann inngår i felleskostnadene og er stipulert til kr. 13,- inkl. mva pr. kvm/mnd. Det legges opp til årlig avregning i forhod til faktisk forbruk.

*) Kostnader til drift og vedlikehold av p-plasser kommer i tillegg til de seksjoner som har realandeler i parkeringssameiet (realsameie).
Estimert felleskost pr. p-plass utgjør kr. 270,-/mnd.

Fordelingsnøkler

1 Enhet alle
2 Eierbrøk alle
3 Enhet boligseksjoner
4 Enhet p-seksjon
5 Eierbrøk boligseksjoner

FORDELING MÅNEDLIGE FELLESKOSTNADER FØRSTE DRIFTSÅR
SAMEIET ØVRE LIAN TERRASSE

Seksjon	**Leilighet**	**Etg.**	**Eierbrøk**	Driftskostnader	TV/Internett abonnement	Oppvarming	*) Felleskostnad p-plass realsameiet	**Sum felleskostnader**
1	Næring parkering	U1	1035	14.111		3.333		**17.444**
2	A-102	1	44	856	-	572		**1.428**
3	A-101	1	92	1.548	-	1.197		**2.745**
4	A-202	2	96	1.606	-	1.249		**2.854**
5	A-201	2	111	1.822	-	1.444		**3.266**
6	A-302	3	111	1.822	-	1.444		**3.266**
7	A-301	3	129	2.081	-	1.678		**3.759**
8	A-402	4	121	1.966	-	1.574		**3.540**
9	A-401	4	134	2.153	-	1.743		**3.896**
10	A-502	5	97	1.620	-	1.262		**2.882**
11	A-501	5	100	1.663	-	1.301		**2.964**
12	B-103	1	44	856	-	572		**1.428**
13	B-102	1	46	885	-	598		**1.483**
14	B-101	1	80	1.375	-	1.040		**2.415**
15	B-203	2	96	1.606	-	1.249		**2.854**
16	B-202	2	50	943	-	650		**1.593**
17	B-201	2	90	1.519	-	1.171		**2.690**
18	B-303	3	111	1.822	-	1.444		**3.266**
19	B-302	3	48	914	-	624		**1.538**
20	B-301	3	114	1.865	-	1.483		**3.348**
21	B-403	4	116	1.894	-	1.509		**3.403**
22	B-402	4	50	943	-	650		**1.593**
23	B-401	4	91	1.534	-	1.184		**2.717**
24	B-502	5	92	1.548	-	1.197		**2.745**
25	B-501	5	113	1.851	-	1.470		**3.320**
26	C-102	1	70	1.231	-	910		**2.141**
27	C-101	1	76	1.317	-	988		**2.306**
28	C-203	2	68	1.202	-	884		**2.086**
29	C-202	2	54	1.000	-	702		**1.702**
30	C-201	2	111	1.822	-	1.444		**3.266**
31	C-303	3	80	1.375	-	1.040		**2.415**
32	C-302	3	104	1.721	-	1.353		**3.074**
33	C-301	3	129	2.081	-	1.678		**3.759**
34	C-403	4	80	1.375	-	1.040		**2.415**
35	C-402	4	104	1.721	-	1.353		**3.074**
36	C-401	4	114	1.865	-	1.483		**3.348**
37	C-503	5	80	1.375	-	1.040		**2.415**
38	C-502	5	104	1.721	-	1.353		**3.074**
39	C-501	5	99	1.649	-	1.288		**2.936**
40	C-602	6	145	2.312	-	1.886		**4.198**
41	C-601	6	135	2.168	-	1.756		**3.924**

*) Kostnaden inntas når fordeling av p-plasser er klar

Dette utkastet til vedtekter for Sameiet er utarbeidet av selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Vedtektenes bestemmelser må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak o.l. Navnevalg for sameiet kan også endres underveis i prosjektet. Det tas uttrykkelig forbehold om organiseringen og oppdelingen i antall eierseksjonssameier og eierseksjoner. Det vises ellers til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger og ved tinglysing av søknad om seksjonering.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØVRE LIAN TERRASSE

Vedtatt i samsvar med lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Øvre Lian Terrasse.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 41 eierseksjoner på eiendommen gnr. 34, bnr. 143 i Lier kommune.
40 seksjoner er seksjonert til boligformål og 1 seksjon er seksjonert til næringsformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.
Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

4 PARKERING OG BODER

Seksjon 1 Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller

Parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon. Parkeringsseksjonen organiseres som et realsameie; Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller.

Seksjonseierne som har rett til parkering, får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller skal driftes av eierseksjonssameiet. Det skal likevel føres et eget underregnskap for kostnader knyttet til parkeringsseksjonen. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap kan tillegges realsameiet.

Boder

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til bod(er) i sameiets fellesareal. Bruksrettene er inntegnet på **vedlagte bruksrettsplan**.

Et senere bytte av bod kan kun skje med tilslutning fra rettighetshaverne og styret skal oppdatere bruksrettsplanen.

Bruksrett til bod kan ikke løsrives fra boligseksjonen.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for.
Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking.

Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

8 STYRET

Sameiet skal ha et styret som bestå av en leder og 3-4 styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år. Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett styremedlem.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
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.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av disse, avgjøres av boligseksjonene alene hvor hver boligseksjon har én stemme
b) saker som kun angår næringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av denne, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap etter sameiebrøken.

Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

12 FORSIKRING

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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.

Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av næringsseksjonen alene. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

Eventuelt kollektivt abonnement tv og/eller internett fordeles likt mellom tilknyttede seksjoner.

Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller driftes av eierseksjonssameiet, jfr. punk 4. Felleskostnader fordeles mot sameierne iht. den eierbrøk som kommer frem i Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjellers vedtekter.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser overfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om endringer i organiseringen. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ØVRE LIAN TERRASSE PARKERINGSKJELLER

Vedtatt på sameiermøte xx.xx.xx

1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde egen eiendom med installasjoner og innretninger.

2 SAMEIETS EIENDOM OG EIERANDELER

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesområder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer en eierandel på 1 andel.

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, seksjon 1 i gnr 34 bnr 143 i Lier kommune.

Sameiere er seksjonseiere i Sameiet Øvre Lian Terrasse, gnr 34 bnr 143, i Lier kommune.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte plasser. Hensetning av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.). Parkeringsplassen skal kun brukes til parkering, det er ikke tillatt med hensetning av løse gjenstander.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart i realsameiets eiendom.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. pkt. 10.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Om sameiet har parkeringsplasser til bruk for korttidsparkering til gjester, kan styret sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret har rett til å engasjere vaktselskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Parkeringsplass overtas samtidig med leiligheten.

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

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon.

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. pkt. 5 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

Sameieandel gis rett til bruk av en bestemt plass iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**. Sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med

seksjon i bebyggelsen, ikke selges eller overføres til andre enn sameiere i Sameiet Øvre Lian Terrasse Parkeringskjeller.
Skjøte for slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Hvis en sameier har flere p-plasser og kun har overført én p-plass sammen med seksjonen, kan styret når som helst kreve at p-plassen som ikke ble overført sammen med seksjonen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i Sameiet Øvre Lian Terrasse, evt. kan sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i parkeringskjelleren kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Sameiet Øvre Lian Terrasse:

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Eiendommen er tilrettelagt for installasjon av ladepunkt for el-biler eller ladbare hybridbiler. En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne.
Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plasser), kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med nedsatt funksjonsevne disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med nedsatt funksjonsevne kan dokumentere behovet og har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.
Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC plass) uten at sameieren har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC plass, skal den sistnevnte sameieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameieren med dokumentert behov for HC plass ikke har behov for ladepunkt.

6 FELLESKOSTNADER

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm/oppvarming
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, evt. grunnvannspumpe, kjøreport mm.

Sameiet driftes av Sameiet Øvre Lian Terrasse. Det sørges for at det føres et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til sameiermøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 2.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Representantene skal utgå fra styret i sameiet som ligger til parkeringsseksjonen.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for to år om det ikke ved den enkelte valg settes en kortere periode. Varamedlemmene velges for ett år.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre med styreleder og ett styremedlem.

Dersom et styremedlem fratrer vervet i Sameiet Øvre Lian Terrasse, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre

instanser.

- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Sameiet Øvre Lian Parkeringskjeller plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING.

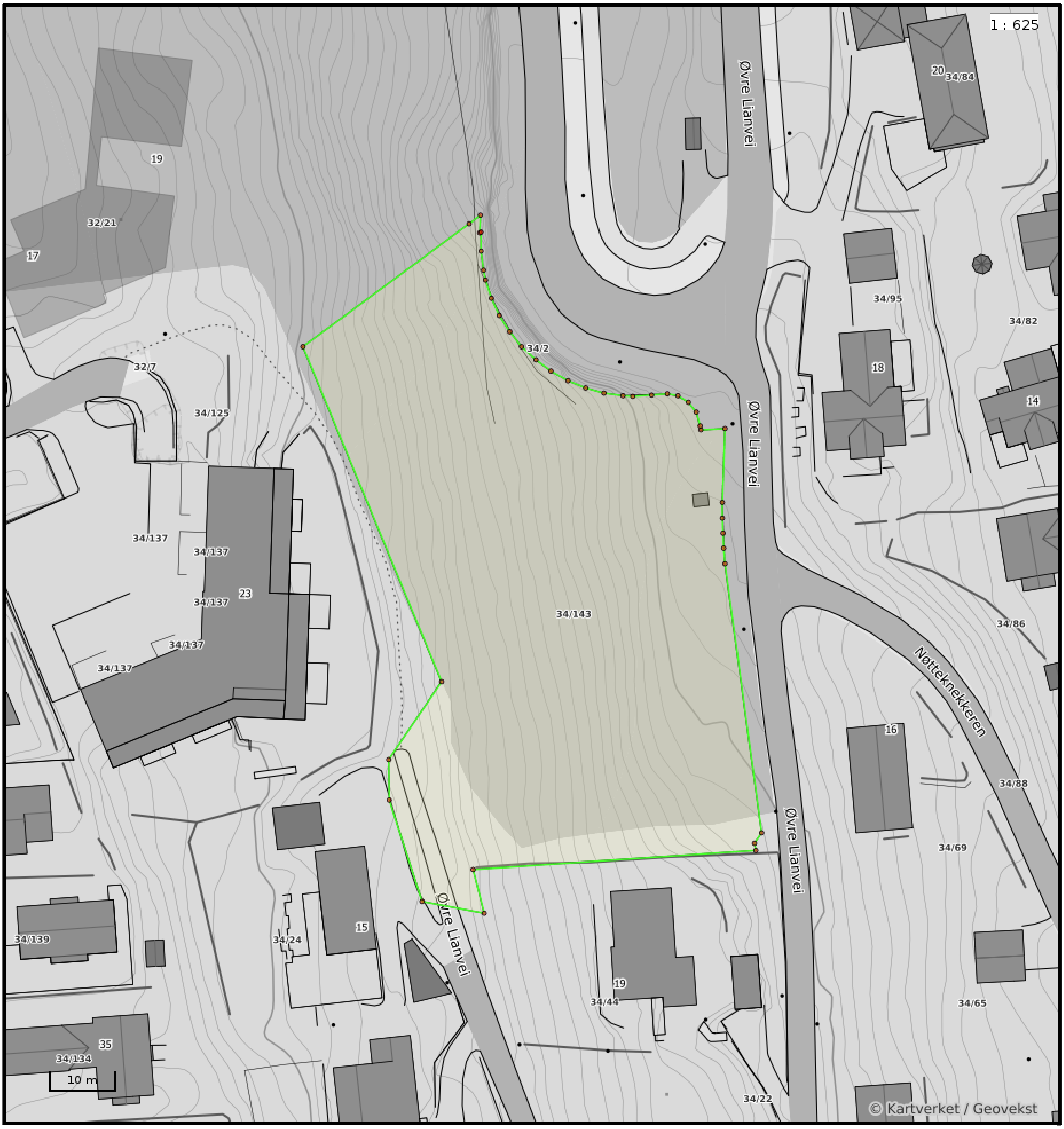
Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Lier	3049	-	34	/	143	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

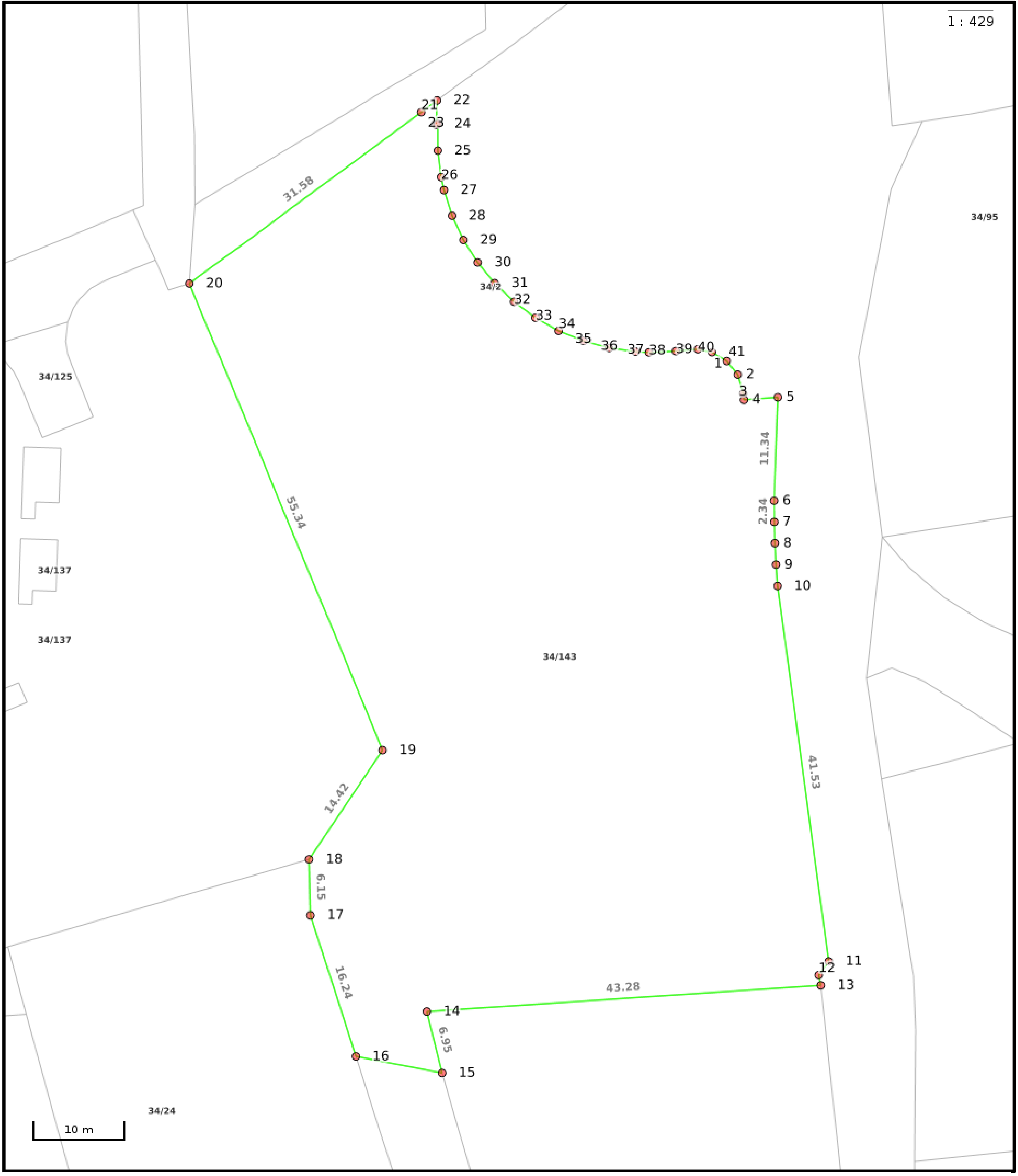
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- ○ Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 🟩 10 cm eller mindre
- 🟩 11 - 30 cm.
- 🟪 31 – 200 cm
- 🟪 201 – 500 cm
- 🟧 Over 500 cm
- 🟥 Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ····· Fiktiv / Teigdeler
- ····· Punktfeste

Symboler

- ○ Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 374,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 625 536,62	568 775,63	1,90m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 625 535,26	568 776,96	2,16m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 625 533,25	568 777,74	0,69m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 625 532,58	568 777,89	3,70m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 625 533,19	568 781,54	11,34m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 625 521,87	568 782,16	2,34m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 625 519,54	568 782,39	2,35m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 625 517,21	568 782,67	2,33m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 625 514,90	568 783,00	2,34m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 625 512,59	568 783,38	41,53m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 625 472,12	568 792,70	1,87m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 625 470,51	568 791,75	1,14m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 625 469,42	568 792,08	43,28m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 625 462,66	568 749,33	6,95m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 625 456,09	568 751,61	9,62m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 625 457,06	568 742,04	16,24m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 625 472,01	568 735,68	6,15m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 625 478,12	568 734,97	14,42m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 625 490,76	568 741,92	55,34m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 625 539,77	568 716,21	31,58m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 625 560,76	568 739,80	2,17m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 625 562,20	568 741,42	2,67m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 625 559,53	568 741,57	0,20m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 625 559,65	568 741,73	2,92m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 625 556,74	568 742,00	2,94m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 625 553,87	568 742,63	1,46m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 625 552,48	568 743,07	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 625 549,78	568 744,22	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 625 547,25	568 745,69	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 625 544,92	568 747,47	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 625 542,83	568 749,52	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 625 541,00	568 751,81	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 625 539,48	568 754,31	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

				time kinematic)					
35	6 625 537,41	568 759,78	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 625 536,89	568 762,66	2,93m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 625 536,74	568 765,59	1,46m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 625 536,80	568 767,05	2,94m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 625 537,20	568 769,96	2,41m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 625 537,63	568 772,33	1,59m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 625 537,44	568 773,91	1,91m	GPS kinematisk (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

ADVOKATENE
MNA
PETTERSEN, FULFORD, RØDSETH og ARVESEN

TINGLYST
-6 OKT 1998
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR.: 15848

15870

Drammen byrett
Erik Børresensgt. 20
3015 DRAMMEN

Kontorfellesskap:
Advokatfirmaet Pettersen & Fulford ANS
Org.nr. 872 417 222 v/
Advokat Terje Pettersen og
Advokat/bedr.økonom George H. Fulford

Advokat Morten E. Rødseth

Advokat Ståle Arvesen

Drammen, den 30. september 1998

(BRELIER9.DOC/AGF/vo♠)

Innkommet
-6 OKT 1998
Drammen Byrett

OVERFØRING AV TINGLYSTE RETTIGHETER

I Lier everk KB ble ved beslutning i Lier kommunestyre den 18. juni 1998 omdannet til aksjeselskap, Lier everk AS.

Lier everk AS er en direkte fortsettelse av den samlede virksomhet som før omdanningen foregikk gjennom kommunal bedrift.

I forbindelse med omdanningen er det nødvendig at de rettigheter knyttet til masseplassering, linjestrekning for høyspent og tomt for nettstasjoner blir overført til det nye foretaket.

Vedlagt følger en oversikt over samtlige gårds- og bruksnummer i Lier kommune hvor Lier everk KB har tinglyste rettigheter.

Jeg anmoder om at det blir påført at samtlige av disse rettigheter nå er overført til Lier everk AS.

Gebyr, kr 772,- følger **vedlagt** i krysset sjekk.

Hvis det er noe uklart, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Pettersen og Fulford ANS

George Fulford
advokat

Rett kopi bekreftes
Bente Gundus

Dokmr: 15870 Tinglyst: 06.10.1998 Emb: 090
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kopi: Lier E-verk AS v/ driftssjef Terje Edvardsen

Overenskomster

Gnr.	Bnr.
7	12
11	4
14	138
15	105
17	6
18	1
19	4
19	6
19	14
19	16
19	19
21	2
21	3
21	8
21	32
21	4 og 5
24	1
24	8
24	9
24	10
24	16
25	3
27	1
27	2
27	4
29	1
30	23
30	1, 2, 8
34	1
34	2
34	7
35	1
37	4
37	10
38	2
39	8
39	21
39	24
39	25
39	53
39	58
39	62
39	65
40	2
42	6
42	8
42	5 - 7
43	4
43	8
43	2 - 7
46	2
46	3 og 4
47	1
47	4
47	6
47	9
48	1
49	1
49	6
49	13
49	1 - 12
50	8
50	9
50	11
50	40
52	4
53	1 og 2
54	1
55	2
55	6
55	3 og 4
56	4
57	1 - 5
57	3 - 4 - 6 - 7 og 14
58	6
59	7
59	29
59	2, 5, 6 og 9
61	2
61	3
61	29
61	10, 11 og 12
61	14 og 21
61	16 og 19
61	6 og 7
62	1
62	4
63	4
64	1
65	1
65	5
65	15
65	23
65	31
65	5 og 7
66	1
66	2
67	1
67	8
67	4 - 7
68	1
68	4
68	6
68	23
68	12 og 32
69	7
69	8
69	9
69	11
69	36
69	14 - 20
70	1
70	3
70	6
70	9
70	24
71	1
71	2
71	5
71	6
71	4 og 14
72	3
72	5
72	1 og 2
74	2
74	5
74	6
74	18
74	35
75	1
75	3
75	6
75	14
75	16
75	20
75	22
75	21 og 23
75	5 - 35
76	1
76	12
76	41 og 42
77	2
77	8
79	26
79	3 - 6
79	4 - 5 - 9
80	1
80	2
80	3
81	3
81	13
81	23
81	25
81	26
81	27
81	28
81	41
81	58
82	2
83	1
83	9
83	19
83	11 og 31
83	30 og 32
83	4 og 18
84	1
85	14
85	18

Overenskomster

Gnr.	Bnr.
85	1 og 5
85	3 og 8
86	1
86	2
86	5
86	9
86	15
87	1
87	3
88	3
88	11
88	20
88	1 og 2
89	1
89	2
89	3
91	1
92	1
93	1
93	5
93	24
94	1
95	2
97	1
97	2
97	4
97	9
97	25
99	1
100	1
100	3
100	13
100	4 og 11
100	8 og 9
101	1
101	2
101	5
103	1
104	1
104	4
105	1
105	3
105	4
106	1
106	2 og 4
107	1
107	3
108	1
108	4
108	11
108	31
109	17
109	20
109	4 og 5
110	1
111	1
111	2
111	3
111	4
111	6
111	12
111	20
111	22
111	32
111	52
112	1
112	3
112	6
113	1
113	6
114	1
114	4
115	1
115	6
115	9
115	12
115	17
115	26
115	27
115	9, 15, 16, 18 og 19
116	1
116	3
116	4
118	3 og 5
120	2
120	1 og 4
121	8
123	1
123	2
123	3
123	5
123	3-4
124	1
124	7
124	8
124	16
124	2, 8 og 10
125	1
125	2
126	1
126	1 og 6
127	3
127	6
127	10
128	2
128	8
129	1
129	3
129	4
129	6
129	8
130	1
130	2
131	2
131	10
131	15
131	19
131	33
131	1, 10 og 35
131	11 og 12
131	6 og 7
132	2
132	3
132	5
133	6
133	1 og 11
134	1
135	12
135	1 og 4
136	1
136	4
136	6
138	11
138	1, 6 og 14
138	15 og 17
139	7
140	2, 3, 6 og 11
140	9 og 10
142	1
142	6
143	1
143	4
144	1
144	8
144	9
144	23
144	8 og 39
145	1
145	2
145	10
146	1
147	1
147	2
148	1
148	5
148	29
148	35
149	1
149	2
149	3
149	5
149	7
149	9
149	9
149	2 og 8
149	6 - 7
150	3
150	5

STATENS KARTVERK

Overenskomster

Gnr.	Bnr.
151	1
151	2
151	11
152	1
152	3
152	7
152	9
152	30
152	35
154	1
154	2 og 6
155	5
155	8
155	1, 2 og 18
156	1
156	3
156	6
156	2 og 9
157	1
157	6
158	2 og 4
159	1
159	2
159	3
159	4
159	7
159	8
159	14
159	18
159	45
159	67
159	3 - 7
160	6
161	1
162	1
162	15
162	22
163	1
163	4
163	5
163	11
163	14
163	30
163	32
164	6
164	7
164	11
164	20
164	31
164	47
164	64
164	42 og 48
166	2
166	9 og 13
167	1
167	2
168	2
168	4
168	1 og 3
169	1
171	1
171	2
171	8
173	4
173	7
173	10
173	1 og 2
174	1
174	7
174	3, 11, 12 og 21
175	1
175	2
175	3
176	1 og 8
176	1 og 9
177	1
177	2
177	3
178	1
178	3
178	8
178	11
178	31
178	10 - 12
178	2, 9 og 17
178	2, 9 og 50
180	2
180	3
180	6
181	2
181	5
181	6
181	12
182	1
183	3
183	4
183	8
183	11
183	19
183	27
183	30
183	36
186	1
186	2
186	3
187	1
188	1
188	3
189	1
190	3
190	6
190	3 og 4
191	1
192	1
193	1
193	2
193	2, 12 og 13
194	1
195	1
195	2
195	3 - 8
196	2
196	1 - 18
196	2 og 15
196	4, 12, 16 og 17
197	3
200	1
200	5
194 - 195	1 - 2
29 - 94	4 - 7 - 8
68 - 69	8 - 12 - 13 - 43
81-75	24 - 37
91 - 92	1 og 5

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
980633020
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1037575 Tinglyst: 06.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Hjemmelshaverne til eiendommen gnr. 34 bnr. 2 i Lier kommune gir herved en rett for eiendommen gnr. 34 bnr. 137 snr. 1 til 19 til å etablere og ha liggende overvannsledning over sin eiendom som vist på vedlagte kart.

Rettigheten omfatter ledningen med nødvendige kummer.

Rettighetshaver har rett til å utøve tilsyn med anlegget på eiendommene, samt utføre nødvendig vedlikehold og utskiftninger.

Erklæringen tinglyses på avgivereiendommen, og kan ikke oppheves uten samtykke fra Lier kommune.

Lier, 5. november 2015

<u>Hjemmelshavere til gnr. 34 bnr. 2:</u>

Navn: Tone Espedal

Fødselsnr. [redacted]

Underskrift: Tone Espedal

Navn: Trygve Espedal

Fødselsnr. [redacted]

Underskrift: Trygve Espedal

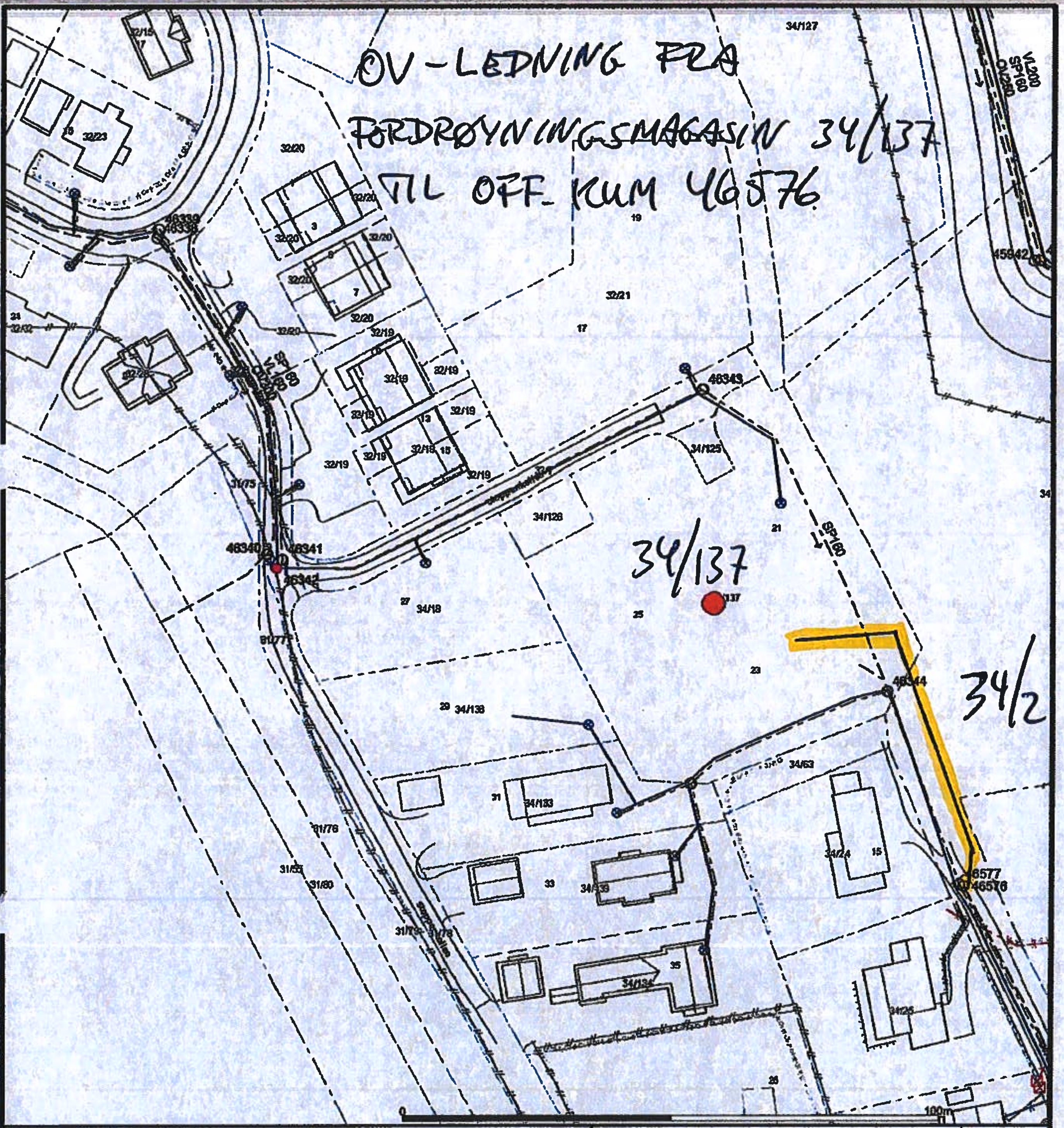
Navn: Anne Sagen

Fødselsnr. [redacted]

Underskrift: Anne Sagen

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes
Line Helgesen



ØV-LEDNING FRA
FORDRØYNINGSMAGASIN 34/137
TIL OFF. KUM 46576

34/137

34/2

Lier kommune
VA-ledningskartverket

Dato: 2014.01.14
Sign: FOB

N

Målestokk
1:1000

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

STATENS KARTVERK

Stempel kr. 5,-

Dagb. nr. 1890 – 54
F.R.K. 17/6

Undertegnede, Knut Espedal, som eier av eiendommen söndre Lian, gnr. 34, bnr. 2 i Lier, erklærer herved å ha gitt Lier Elektrisitetsverk rett til for alle tider å anbringe 4-fire stk. master, samt 1-en stk. transformator i delet mot herr Peder Espedal, Lian, gnr.34, bnr.1, for en höyspent kraftledning fra nåværende kraftledning ved vestre Sandaker og fram til söndre Lian. Elektrisitetsverket forbeholder seg likeledes rett til å komme over eiendommen og å benytte gårdsveier for mastenes montering og fremtidige vedlikehold.

Elektrisitetsverket skal ha rett til å holde ryddig for trær i et belte av 5 meter på hver side av ledningen, samt forövrig utenfor dette belte rett til i 10 meters bredde på hver side av ledningen å kviste eller felle alle trær som står således til at de kan falle inn på ledningen, eller være generende for samme. Unntatt herfra er frukttrær som kan plasseres under og ved linjen. Frukttrærene tillates dog ikke höyere enn at det til en hver tid er en fri avstand på minst 3-tre meter mellom disse og linjens strömförende ledere. Det må ikke tillates at det bygges nærmere enn 10 meter fra ledningen uten konferanse med elektrisitetsverket og elektrisitetstilsynet, som sammen tar den endelige avgjörelse.

For denne rettighet har Lier Elektrisitetsverk erlagt en erstatning en gang for alle av kr.135,- kronerett-hundredeogtrettifem 00/100.

Lier Elektrisitetsverk, den 3/6.1954.

Ingv Johansen.
grunneier. formann.

Knut Espedal

Rett gjenpart
B.H.

Stempel mrk. kr. 5,-

Dagb. nr. 2805 1962
L. R. H. 29/8

OVERENSKOMST.

Mellom herr Per Espedal og Lier elektrisitetsverk er d.d. inngått følgende overenskomst:

På g.nr. 34/ bnr. 2 og 7 Øvre Lian, anbringer elektrisitetsverket to eller tre master med ledninger for 20,000V som strekkes fra bestående høyspentlinje og frem til mast ved ny transformatorkiosk som elektrisitetsverket har bygget på samme eiendom. Fra siste masten føres høyspentkabel inn i kiosken.

Ved eventuell utparsellering av området eller ved bygging av veg forplikter elektrisitetsverket seg til å flytte mastene eller bygge om linjen slik at den ikke er til hindring for vegen eller en naturlig oppdeling av eiendommen.

Utgiftene ved en slik ommbygging dekkes av elektrisitetsverket. - Rettighetens verdi overstiger ikke kr. 500,-.

Lier elektrisitetsverk, den 4.8.1962.

Grunneier. | **Lier elektrisitetsverk.**

Per Espedal (sign).
Maria Espedal (sign).

Gunnar Hatling (sign).

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

STATENS KARTVERK

Rett gjenpart
g.s.

Dagb. nr. 2150 1966
L. R. H. 17.6.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og senere eiere av eiendommen, g.nr. 34, br.nr. 2 forplikter seg til å følge bygningslovens regler om avstand mellom bygninger, i dette tilfelle fra nabo Sverre Steine, g.nr. 34, br.nr.32, ved en eventuell senere bebyggelse på min eiendom.

Jeg har intet å bemerke til den foreslåtte plassering av garasjen på g.nr. 34, br.nr. 32, som viser en avstand av 3,7 meter fra vår felles grense.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten Lier bygningsråds samtykke.

Lier, den 15/6 1966.

Maria Espedal

Maria Espedal.

Rett avskrift :

GS/BA.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

STATENS KARTVERK

Rek. 980 633 020

Erklæring

Hjemmelshaverne til eiendommene gnr. 31 bnr. 78, gnr. 32 bnr. 7, gnr. 32 bnr. 8, gnr. 34 bnr. 2, og gnr. 34 bnr. 137 snr. 1 til 19 i Lier kommune, gir herved en rett for Lier kommune, org.nr. 857 566 122, til å etablere og ha liggende spillvannsledning over sine eiendommer.

Rettigheten omfatter hovedledningen og nødvendige kummer.

Lier kommune har rett til å utøve tilsyn med anlegget på eiendommene, samt utføre nødvendig vedlikehold og utskiftninger.

Lier/Asker, 5 november 2015

Hjemmelshavere til gnr. 34 bnr. 2:

Navn: Tone Espedal Tone Espedal.

Fødselsnr.: [redacted]

Underskrift: Trygve Espedal

Navn: Trygve Espedal

Fødselsnr.: [redacted]

Underskrift:

Navn: Anne Sagen

Fødselsnr.: [redacted]

Underskrift: Anne Sagen.

[redacted]

Erklæring

Hjemmelshaverne til eiendommene gnr. 31 bnr. 78, gnr. 32 bnr. 7, gnr. 32 bnr. 8, gnr. 34 bnr. 2, og gnr. 34 bnr. 137 snr. 1 til 19 i Lier kommune, gir herved en rett for Lier kommune, org.nr. 857 566 122, til å etablere og ha liggende spillvannsledning over sine eiendommer.

Rettigheten omfatter hovedledningen og nødvendige kummer.

Lier kommune har rett til å utøve tilsyn med anlegget på eiendommene, samt utføre nødvendig vedlikehold og utskiftninger.

Lier, 22 januar 2016

<u>Hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 137 snr. 1 til 19:</u>

Boligsameiet Nøste Panorama, org.nr. 916 185 170:

Navn (styreleder): Magne Fjeld

Underskrift: Magne Fjeld

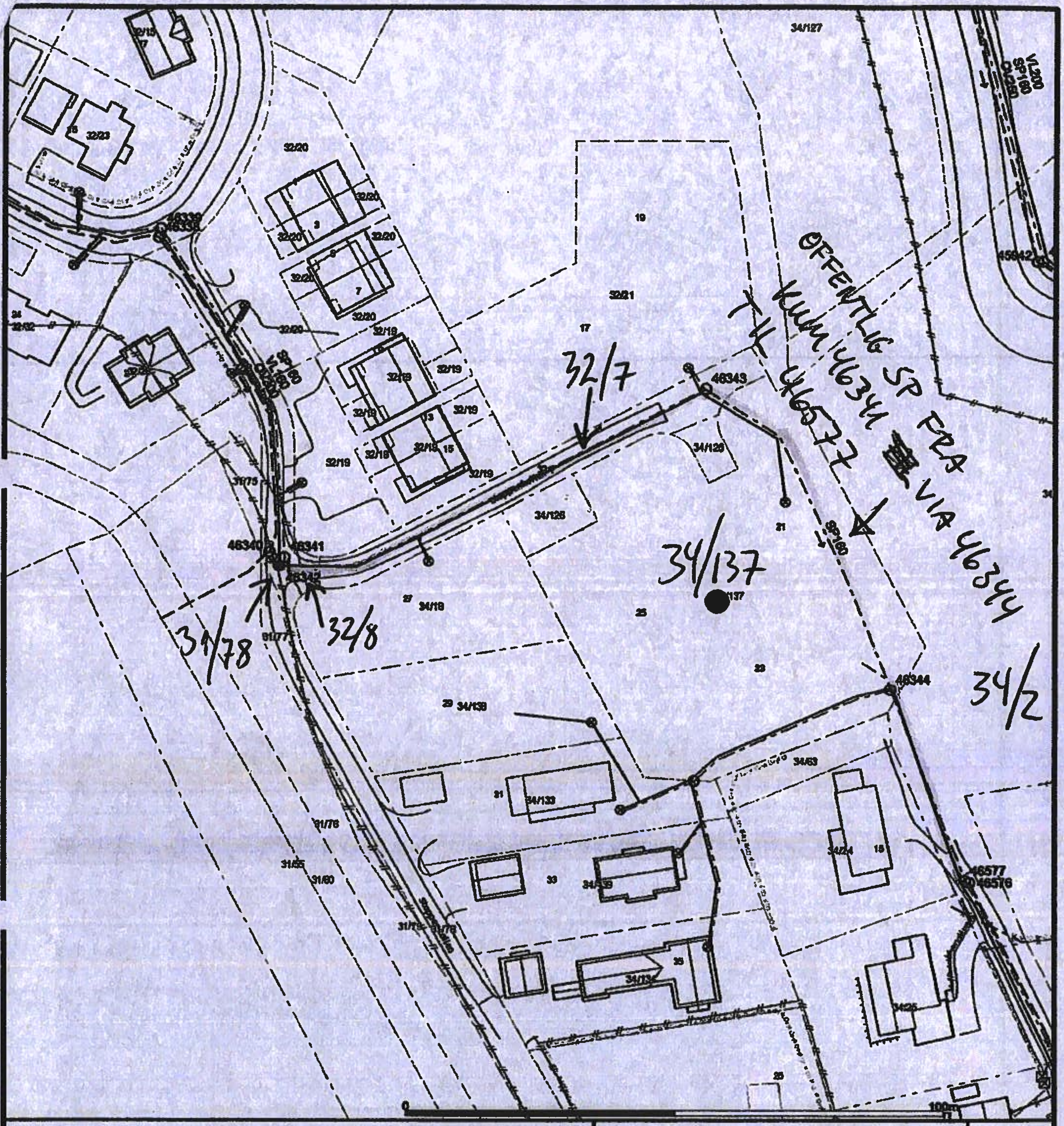
Navn (styremedlem):

Underskrift: Gunnar Lie

GUNNAR LIE

TINGLYST
DOKUMENTNR. 75855
27 JAN 2016
STATENS KARTVERK

Vannrett - gnr. 31 bnr. 78, gnr. 32 bnr. 7, gnr. 32
-Dok.nr. 75809-16



Lier kommune

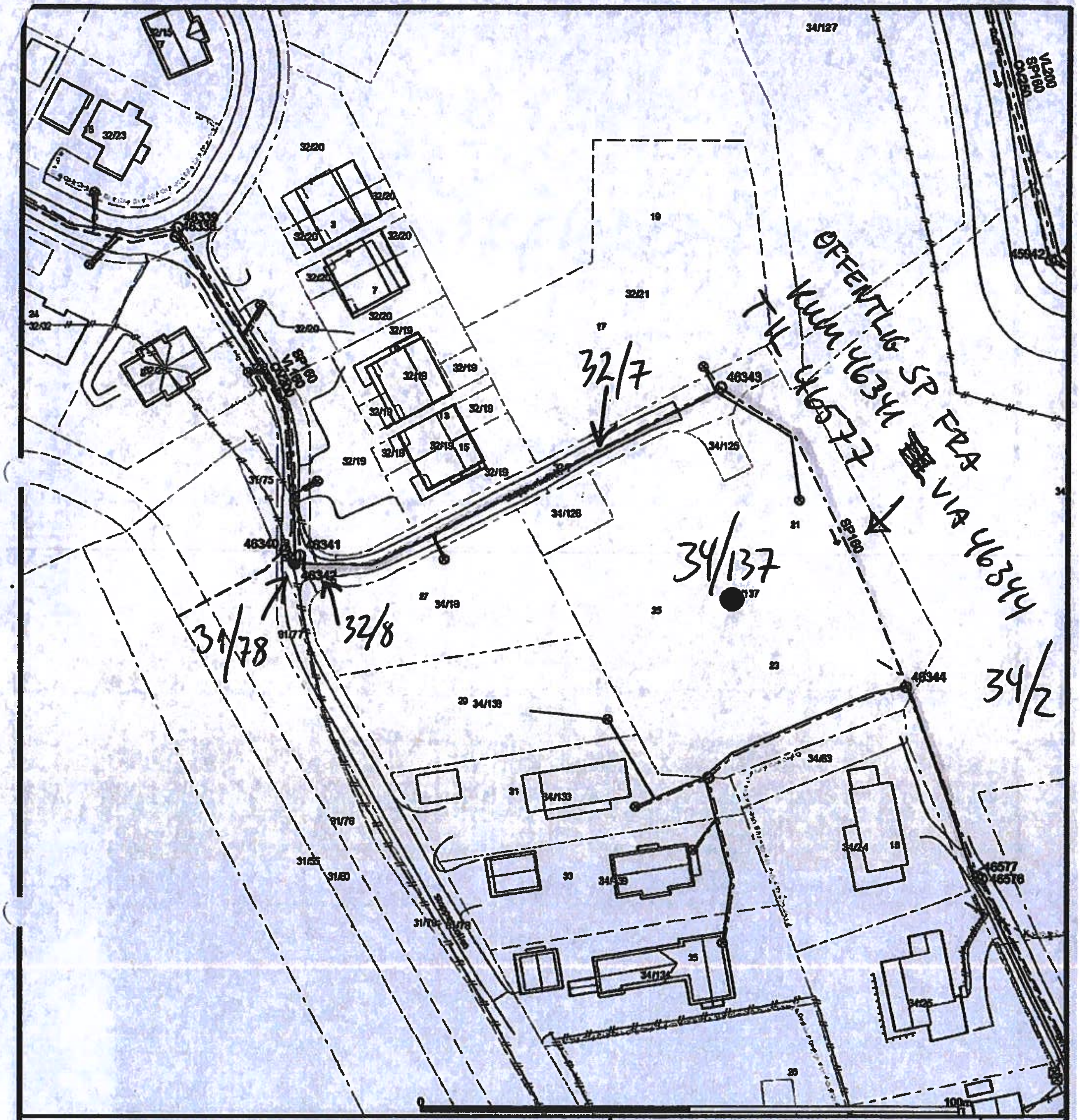
VA-ledningskartverket

Dato: 2014.01.14
Sign: POB

N

Målestokk
1:1000

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



Lier kommune

VA-ledningskartverket

Dato: 2014.01.14
Sign: POB

N
Målestokk
1:1000

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

STATENS KARTVERK

Erklæring i forhold til urådighet

Dialog Eiendomsmegling AS, org.nr. 937 789 416, har tinglyst pantobligasjon med urådighet 2. mai 2014 med dagboknr. 347263 på eiendommen gnr. 34 bnr. 137 snr. 1 til 19 i Lier kommune.

Dialog Eiendomsmegling AS samtykker i at det tinglyses 5 stk. erklæringer vedrørende vann- og avløpsledninger (forbruksvann, slukkevann, overvann og spillvann) på eiendommen. Rettighetene er til fordel for Lier kommune og eiendommene gnr. 34 bnr. 133, 134, 138 og 139.

Sted, dato:
Drammen, 20.10.15

Dialog Eiendomsmegling AS
Strømsø Torg 6
3044 Drammen
Org.nr. 937 789 416

G.H. Vrenne Larsen

for Dialog Eiendomsmegling AS

Gro Harit Vrenne Larsen

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Stempel kr. 30.-

Dagb. nr. 3578 [illegible]53
L.R.K. 5/12.

SKJÖTE.

Undertegnede, Knut Espedal, födt 27/1-1898, selger, skjöter og overdrar herved til herr Ragnvald Hasle, födt 1/4-14, en fra sin eiendom Lian II gr. nr. 34 br. nr. 7 i Lier fraskilt parsell som er gitt navnet MÅGGIDUTTI br. nr. 12 av skyll mark 0.07.

Kjöpesummen, som svarer til pristaksten kr. 2.- pr. m² utgjör kr. 2.870.- Totusenottehundreogsyttikroner, er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen eller senere eiere av parsellen har gjerdeplikt mot hovedbölet.

Kjöperen eller senere eiere av parsellen skal ha rett til å legge vannledningen fra den kjöpte parsell over Knut Espedal's eiendom Lian söndre gr. nr. 34 br. nr. 2 av skyll mark 2.13 i Lier. Likeledes skal kjöperen ha rett til å oppföre pumpehus på denne eiendom.

Den midlertidige meddelte ordning til vannledning fra mitt pumpeanlegg begrenses til 1- et- år, mot at kjöper eller senere eiere av parsellen betaler sin vannavgift og strömavgift efter oppgave.

Kjöpere og fremtidige eiere av den kjöpte parsell er pliktig til å delta med en forholdsmessig del av vedlikeholdet av veien som går over eiendommen Stoppen gr. nr. 31 br. nr. 1 i Lier tilh. gårdbruker Rudolf Gilhuus.

Stoppen i Lier, den 3/12-1953.

Knut Espedal

Undertegnede, fru Maria Espedal, samtykker herved i skjötingen.

Marie Espedal

At Knut Espedal og hustru Maria Espedal har underskrevet dette skjöte i vårt påsyn og at de begge er over 21 år gamle, attesteres herved.

F. Skipperud　　　　Björg Knutsen

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

STATENS KARTVERK

Rett [illegible]

Sg | BH

[redacted]

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
25OKT83 08184
SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Gnr. 34 - Bnr. 91 Nøtteknekkeren 8	Lier

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Torunn Espedal	
Per Espedal	

TIL Sønn

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr
Trygve Espedal	

KJØPESUMMEN KR. 0 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

1. Nærværende overdragelse er forskudd på arv fra foreldre til sønn. Av hensyn til gebyrberegningen ansettes verdien av tomten til kr. 30.000,-.
2. Med eiendommen følger plikt til deltagelse i felles vedlikehold av vei, vann og kloakkanlegg som er opparbeidet i privat regi til eiendom.
3. Eier av eiendom gnr. 34 - bnr. 2 i Lier forbeholder seg refusjonsfri tilknytning til vei, vann og kloakkanlegg for samtlige tomter som lar seg utskille fra gnr. 34 - bnr. 2 i Lier. Likeledes er eier av eiendommen gnr. 34 - bnr. 91 i Lier, gitt adgang til refusjonsfritt å tilknytte det opparbeidede vei, vann og kloakknett.
4. Eiendommen skal være TrygveEspedals særeie.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Lier
Sted

24.11.83
Dato

Per Espedal
Utstederens underskrift

Torunn Espedal
Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

I. Alme
Vitneunderskrift

Terje Repsjø
Vitneunderskrift

I. ALME
Gjentas med blokkbokstaver

TERJE REPSJØ
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: ....

Kjøpekontrakt stemplet med kr. 60.-

Dagb. nr. 2876 1960
L. R. H. 22/9.

Skjøte.

Underskrevne **Knut Espedal** selger herved og overdrar til **Hans Yngve Martinsen**, født 8/9 1936, min eiendom SEENSBO, grnr. 34, brnr. 44 av sk.m. 0,04 i Lier.

Kjøpesummen er satt til .... kr. 5,952. - - Femtusennihundredeogfemtito 0/100 kroner - som er betalt.

Kjøperen er forpliktet til, sammen med andre hus- og tomteeiere på samme sted, å delta i omkostningene ved event. utvidelse og videre opparbeidelse av vegen på dette sted. Han er likeens forpliktet til å delta forholdsmessig i utgiftene til vann- og kloakkledning fram til stedet.

Inntil den kommunale vann - og kloakkledning blir lagt fram, har kjøperen rett til, for den kjøpte eiendom, å få vann gjennom selgerens vannledning i den utstrekning dette lar seg gjøre, samt har han rett til midlertidig å legge kloakkavløp ut på selgerens gjenværende eiendom grnr. 34, brnr. 2 og 7.

Eiendommen selges forøvrig med rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt meg og den overtas av kjøperen straks.

Foranstående bestemmelser m.v. er inntatt i kjøpekontrakt mellom partene av 1.juni 1960

Lier den 17.september 1960

Knut Espedal

Jeg samtykker i overdragelsen :

Maria Espedal

Til vitterlighet om at underskriftene er skjedd i mitt påsyn og at underskriverne er over 21 år.

Rett gjenpart
RS/JK

[illegible]
[illegible] 1963
[illegible]

Dagb. nr. 2201 1959
L. R. H. 31/7

Stm. - kr. 55,-

Skjøte.

Underskrevne **Knut Espedal** selger herved og overdrar til **Ernst Edvardsen**, født 7/1 1927 min eiendom ROGNLIA, grnr. 34, brnr. 24 av sk.m. 0,07 i Lier.

Eiendommen er en byggetomt som er oppmålt til 1016 m2, a. kr. 5/- pr. m2. utgjør kjøpesum .... kr. 5,080. -
- Femtusenogotti kroner - som er betalt .

Kjøperen er forpliktet til, sammen med de andre tomteeiere på samme sted, å opparbeide den av kommunens ingeniørvesen prosjekterte vei, eller, hvis veien opparbeides av kommunen, å bidra med sin forholdsmessige del av omkostningene.

Grunnen til veien holdes av selgeren uten ekstra vederlag .

Kjøperen er likeens forpliktet til å delta forholdsmessig i utgiftene til legging av vann- og kloakkledninger fram til stedet.

In-ntil den kommunale vann- og kloakkledning blir lagt fram har kjøperen rett til, for den kjøpte eiendom, å få vann gjennom selgerens vannledning og pumpe, samt rett til å legge kloakkledning midlertidig ut på selgerens gjenværende eiendom grnr. 34, brnr. 2 og 7.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger.

Eiendommen skal være fri for pengeheftelser. Den selges forøvrig med rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt meg og den overtas av kjøperen straks.

L i e r den 25. juli 1959

Knut Espedal

Jeg samtykker i foranstående betingelser :

Ernst Edvardsen

Jeg samtykker i overdragelsen :

Maria Espedal

Til vitterlighet om at alle underskrifter er skjedd i mitt påsyn og at underskriverne er over 21 år.

Lier Lensmannskontor

Rett gjenpart

B.S./G.T.

Stm. kr. 65,-

Dagb. nr. 3259 1959
L. S. H. 3/11

Skjøte.

Underskrevne **Knut Espedal** selger herved og overdrar til **Ivar Frøiland**, født 11/10 1936 min eiendom UTSIKTEN, grnr. 34, brnr. 25 av skyld mark 0,08 i Lier.

Eiendommen er en byggetomt som er oppmålt til 1219 m2 a. kr. 5/ - pr. m2. , utgjør kjøpesum .... kr. 6,095. - som er betalt kontant .

Kjøperen er forpliktet til, sammen med andre tomteeiere på samme sted, å opparbeide den av kommunens ingeniørvesen prosjekterte veg, eller, hvis vegen opparbeides av Lier kommunen, å bidra med sin forholdsmessige del av omkostningene.

Grunnen til vegen holdes av selgeren uten ekstra vederlag.

Kjøperen er likeens forpliktet til å delta forholdsmessig i utgiftene til legging av vann- og kloakkledninger fram til stedet.

Inntil den kommunale vann- og kloakkledning blir lagt fram har kjøperen rett til , for den kjøpte eiendom, å få vann gjennom selgerens vannledning og pumpe, samt rett til å legge kloakkledning midlertidig ut på selgerens gjenværende eiendom grnr. 34, brnr. 2 og 7.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger.

Eiendommen skal være fri for pengeheftelser . Den selges forøvrig med rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt meg og den overtas av kjøperen straks.

Lier den 26/10 1959

Jeg samtykker i
forannstående betingelser:

Ivar Frøiland

Knut Espedal
Maria Espedal

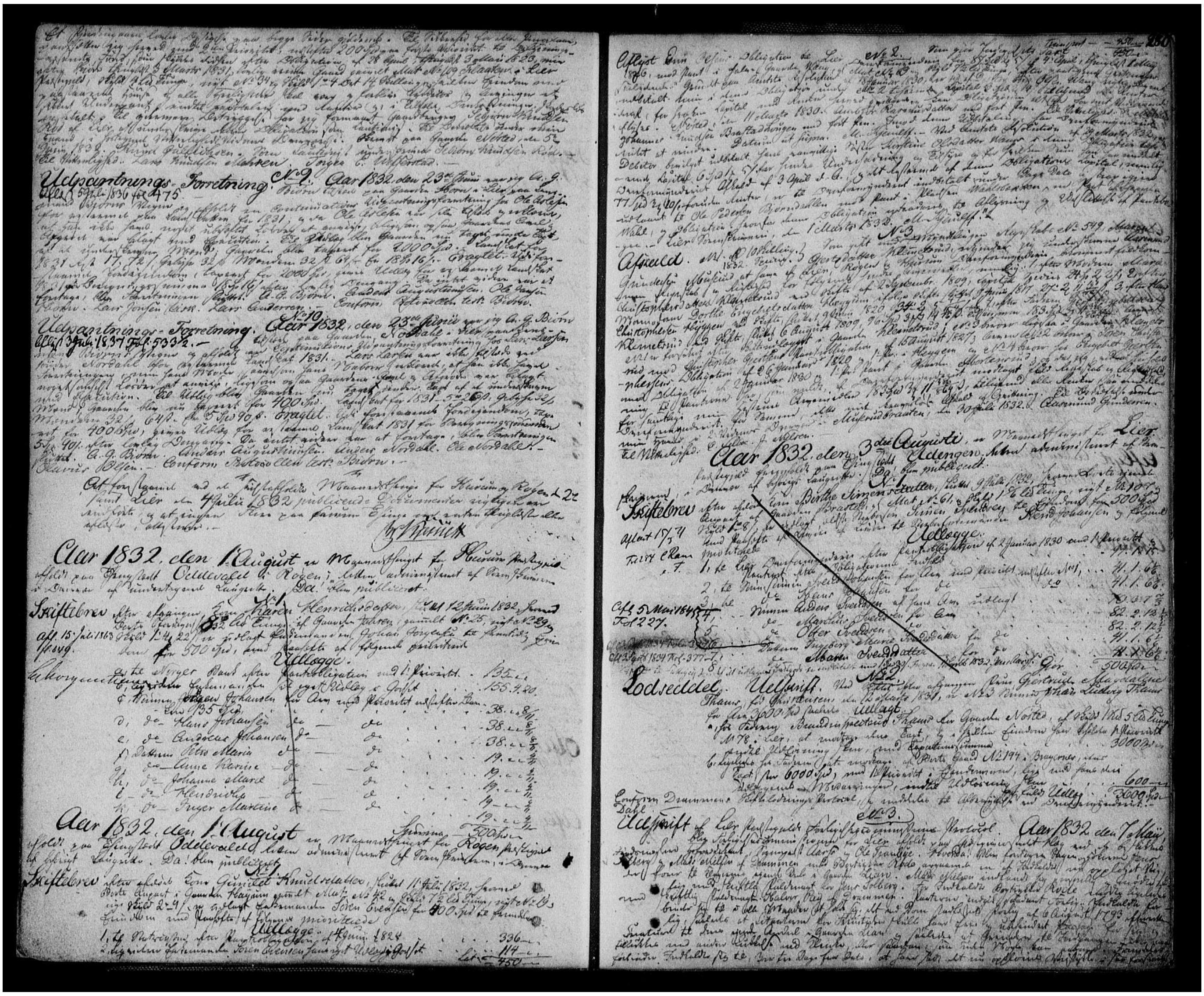
Til vitterlighet om at begge underskrifter er skjedd i mitt påsyn og at underskriverne er over 21 år.

Lier lensmannskontor

Rett gjenpart
RY/MG.

Rett kopi bekreftes
Bente Gundhus

Statens kartverk



[illegible] 200 Spd [illegible] 3 Martii 1831 [illegible] Matr. No 109 Klaaten i Lier [illegible] No 34 [illegible] 14 Skilling [illegible] Nøtted, den 5te Juni 1832. [illegible] Lars Knudsen Aasen. Torger C. [illegible]

Udpantnings-Forretning. No 9. Aar 1832 den 23de Juni [illegible] A. G. Biørn [illegible]

Afl. 5 Juli 1836 Fol. 475

[illegible] 1831 [illegible] 2000 Spd. [illegible] 1831 [illegible] 17, 72 [illegible] 32 [illegible] 64 [illegible] Eragtet [illegible] 2000 Spd [illegible] A. G. Biørn. Anders Augustinusen. Ole [illegible] Lars Jonsen [illegible] Lars Andersen. – Conform Protocollen test. Biørn.

Udpantnings-Forretning. No 10. Aar 1832 den 23de Junii [illegible] A. G. Biørn [illegible] Nordahl i Lier [illegible]

Afl. 3 Juli 1837 Fol. 533½. –

[illegible] 1831. – Lars Larsen [illegible] 400 Spd. [illegible] 1831 [illegible] 5 Spd 90 ß. Eragtet [illegible] 1831 [illegible] 400 Spd [illegible] A. G. Biørn. Anders Augustinusen. Anders Nordahl. Ole Nordahl. – Clavus Olsen. – Conform Protocollen test. Biørn. –

At foranstaaende [illegible] Huurum og Røyken samt Lier den 4 Julii 1832 publicerede Documenter [illegible]

Aar 1832 den 1 August [illegible] Huurum [illegible] Odelevald i Røyken [illegible] Da blev publiceret.

No 1

Skiftebrev efter [illegible] Karen Henrichsdatter [illegible] 12 Junii 1832 [illegible] No 25 [illegible] No 29 [illegible] Johan [illegible] 500 Spd [illegible]

Afl. 15 Juli 1863 fol. 849

Udlægge.

a,	til Norges Bank efter Pantobligation med 1ste Prioritet	135 – –
b,	[illegible]	155.4.20
c,	Sønnen [illegible] Johansen for Arv [illegible]	38 – – 8/11
d,	do Hans Johansen do do	38 – – 8/11
e,	do Andreas Johansen do do	38 – – 8/11
f,	Datteren Petra Maria do do	19 – – 4/11
g,	do Anne Karine do do	19 – – 4/11
h,	do Johanne Marie do do	19 – – 4/11
i,	do Hendrikke do do	19 – – 4/11
k,	do Inger Martine do do	19 – – 4/11
	Summa	500 Spd

Aar 1832 den 1 August [illegible] Røyken [illegible] Odelevald [illegible] Da blev publiceret.

No 1.

Skiftebrev efter afdøde Kone Gunild Knudsdatter [illegible] 11 Julii 1832 [illegible] No 42 [illegible] 7½ [illegible] No 19 [illegible] Søren Evensen for 400 Spd [illegible]

Udlægge.

1,	[illegible] 4 Junii 1824	336 – –
2,	[illegible] Søren Evensen [illegible]	114 – –
	[illegible]	450 – –

Transport – – 450 –
450 –

280

Afløst [illegible] Obligation til Lier **No 2.** [illegible] 1826 [illegible] 18 Januar 1830 [illegible] 11 Martii 1830 [illegible] Kirstine Olsdatter [illegible] 29 Martii 1832 [illegible] Ole Pedersen Bjørndalen [illegible] 1 Martii 1832. [illegible]

No 3

Afkald. [illegible] 10 Skilling 1832 [illegible] Klemetsrud [illegible] Lier, Røyken og Hurum [illegible] 2 September 1809 [illegible] Christophersen [illegible] Dorthe Engebretsdatter [illegible] Klemetsrud [illegible] 15 August 1827 [illegible] 26 Januar 1820 [illegible] 2 Januar 1830 [illegible] 30 Juli 1832. Aasmund Gundersen.

Aar 1832 den 3die Augusti [illegible] Lier [illegible] Da blev publiceret.

No 1

Skiftebrev efter afdøde Kone Birthe Simensdatter [illegible] 9 Julii 1832 [illegible] No 107 [illegible] Mat. No 61 [illegible] Simen Svendsen [illegible] Svend Johansen [illegible] 500 Spd

Afløst 17/3 71 Fol. 184

Udlægge.

1,	til Lier [illegible] 2 Januar 1830 [illegible]	[illegible]
2,	til Sønnen Svend Johansen for Arv [illegible]	41.1.6⅔
3,	do Hans Johansen for do	41.1.6⅔
4,	[illegible] Anders Svendsen [illegible]	[illegible]
5,	do Martinus Svendsen for Arv	82.2.12⅔
6,	do Ober Svendsen do	82.2.12⅔
7,	Datteren Ingeborg Marie Svendsdatter for do	41.1.6⅔
8,	do Maren Svendsdatter for do	41.1.6⅔
		500 Spd

Afl. 5 Mai 1845 Fol. 227.

No 2

Lodseddel. Udskrift. [illegible] Thams, født Christensen [illegible] 1831 [illegible] No 23 [illegible] Ludvig Thams [illegible] 3600 Spd [illegible] Udlagt [illegible] Nøtted [illegible] No 78 Lier [illegible] 3000 Spd [illegible] No 194 Bragernes [illegible] 6000 Spd [illegible] 600 – – 3600 Spd

Conform Drammens Skifteledningsprotocol [illegible]
Dahl

No 3.

Udskrift af Lier [illegible] Protocol. Aar 1832 den 7 Maii [illegible] Drammen [illegible] Lian [illegible] Solberg [illegible] Drammen [illegible] 6 August 1793 [illegible]

Stmpl. kr. 30.00

Dagb. nr. 2280 - 50.
L. R. H. 17/8.

SKJÖTE.

Undertegnede, Knut Espedal, födt 27/1-1898, selger, skjöter og overdrar herved til herr David Wernersen, födt 22/10-1913, en fra min eiendom Lian II. gr. nr. 34 br. nr. 7 i Lier fraskilt parsell som er gitt navnet Bjerkli br. nr. 9 av skyll mark 0,12.

Kjöpesummen som svarer til pristaksten- kr. 2.- pr. m^2- utgjör.....................................Kr. 2.665.-
Totusensekshundreogsekstifem kroner- er ordnet på omforenet måte.

Kjöperen eller senere eiere av parsellen har gjerdeplikt mot hovedböllet.

Kjöperen eller senere eiere skal ha rett til å legge vannledningen fra den kjöpte parsell over Knut Espedal's eiendom Lian söndre gr. nr. 34 br. nr. 2 av skyll mark 2.13 i Lier. Likeledes skal kjöperen ha rett til å oppföre pumpehus på denne eiendom.

Den midlertidige meddelte ordning til vannledning fra mitt pumpeanlegg begrenses til 3 år, mot at kjöper eller senere eiere av parsellen betaler sin vann- og strömavgift efter oppgave.

Kjöper og fremtidige eier av Bjerkli er pliktig til å delta med en forholdsmessig del av vedlikeholdet av veien som går over eiendommen Stoppen gr. nr. 31 br. nr. 1 i Lier tilh. Rudolf Gilhuus.

Stoppen i Lier, den 16/8-1950.

Knut Espedal

Undertegnede, Maria Espedal, samtykker herved i skjötningen:

Maria Espedal

Vi bevitner herved at Knut Espedal og hustru Maria egenhendig har undertegnet dette skjöte i vårt påsyn og at de begge er over 21 år gamle.

R. Hasle B. Lökslid

Jeg vedtar de i dette skjöte inntatte bestemmelser.

David Wærnersen

Rett gjenpart

Stmpm. kr. 50.00

Dagb. nr. 2281 19 50.
L. R. H. 17/8.

SKJÖTE.

Undertegnede, Knut Espedal, födt 27/1-1898, selger, skjöter og overdrar herved til herr Per Örnulf Melgård, födt 23/7-1913, en fra min eiendom Lian II. gr. nr. 34 br. nr. 7 i Lier fraskilt parsell som er gitt navnet Pershagan br. nr. 8 av skyll mark 0.20.

Kjöpesummen som svarer til pristaksten- kr. 2.- pr. m^2. utgjör...............................Kr. 4.512.40. Firetusenfemhundreogtolv kroner 4o/100- er ordnet på omforenet måte.

Kjöperen eller senere eiere av parsellen har gjerdeplikt mot hovedböllet.

Kjöperen eller senere eiere skal ha rett til å legge vannledningen fra den kjöpte parsell over Knut Espedal's eiendom Lian söndre gr. nr. 34 br. nr. 2 av skyll mark 2.13 i Lier. Likeledes skal kjöperen ha rett til å oppföre pumpehus på denne eiendom.

Den midlertidige meddelte ordning til vannledning fra mitt pumpeanlegg begrenses til 3 år, mot at kjöper eller senere eiere av parsellen betaler sin vann- og strömavgift efter oppgave.

Kjöper og fremtidige eiere av Pershagan er pliktig til å delta med en forholdsmessig del av vedlikeholdet av veien som går over eiendommen Stoppen gr. nr. 31 br. nr. 1 i Lier tilh. Rudolf Gilhuus.

Stoppen i Lier, den 16/8-1950.

Knut Espedal

Undertegnede, Maria Espedal, samtykker herved i skjötningen.

Maria Espedal

Vi bevitner herved at Knut Espedal og hustru Maria egenhendig har undertegnet dette skjöte i vårt påsyn og at de begge er over 21 år gamle.

R. Hasle B. Lökslid

Jeg vedtar de i dette skjöte inntatte bestemmelser.

Per Ö. Melgaard

Rett gjenpart

Dagb. nr. 2585 - 50.
L. R. H. 13/9

Stmpmk. kr. 40.-

S K J Ö T E.

Undertegnede, Knut Espedal, födt 27/1-1898, skjöter og overdrar herved uten betaling til min sönn Tor Jakob Espedal, födt 16/6-1929, en fra min eiendom Lian II gr. nr. 34 br. nr. 7 i Lier fraskilt parsell som er gitt navnet Lianbo br. nr. 10 av skyll mark 0.16. Verdien av den fraskilte parsell verdsettes til Kr. 3.658.20. Tretusensekshundreogfemtiotte 2o/100, hvilken som svarer til pristaksten kr. 2.- pr. m².

Kjöperen eller senere eiere av parsellen har gjerdeplikt mot hovedböllet.

Kjöperen eller senere eiere skal ha rett til å legge vannledningen fra den overdratte parsell over Knut Espedal's eiendom Lian söndre gr. nr. 34 br. nr. 2 av skyll mark 2.13 i Lier. Likeledes skal kjöperen ha rett til å oppföre pumpehus på denne eiendom.

Den midlertidige meddelte ordning til vannledning fra mitt pumpeanlegg begrenses til 3 år, mot at kjöper eller senere eiere av parsellen betaler sin vann- og strömavgift efter oppgave.

Kjöper og fremtidige eiere av Lianbo er pliktig til å delta med en forholdsmessig del av ledlikeholdet av veien som går over eiendommen Stoppen gr. nr. 31 br. nr. 1 i Lier tilh. Rudolf Gilhuus.

Stoppen i Lier, den 16/8-1950.

Knut Espedal

Undertegnede, Maria Espedal, samtykker herved i skjötningen.

Maria Espedal

Vi bevitner herved at Knut Espedal og hustru Maria egenhendig har undertegnet dette skjöte i vårt påsyn og at de begge er over 21 år gamle.

R. Hasle B. Lökslid

Jeg vedtar de i dette skjöte inntatte bestemmelser.

Tor Jakob Espedal

Rett gjenpart
N/L.

LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**34**	Bruksnr:	**135**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Øvre Lianvei 21, 3413 Lier**						

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:

Denne detaljreguleringsplanen er ikke koblet opp i kartet vårt ennå, så sjekk inn etter 5 juli.

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: http://kart2.nois.no/lier/Content/Main.asp?layout=lier&time=1395052195&vwr=asv , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

PlanID: ***504-901-07-07***

Egengodkjent av Lier kommunestyre 16. juni 2020, Sak 84/2020

LIER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØVRE LIANVEI 21
(*detaljregulering*)

1. FORMÅLET MED PLANEN

§ 1-1. Planens formål
Planens formål er å legge til rette for bygging av terrasserte leilighetsbygg, med tilhørende adkomst og infrastruktur.

§ 1-2. Planens avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart med PlanID 504-901-07-07

Området er regulert til følgende formål

Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse - Terrassert bebyggelse	BBB
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	o_SV1
	Kjørevei:	o_SKV1-2
	Fortau:	o_SF1-2
	Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_SVT1-3
Grøntstruktur	Turveg	GT1
Landbruks-, natur og friluftsformål	Friluftsformål	f_LF
Bestemmelsesområde	Parkeringskjeller	#1

2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2-1. Plankrav og andre planer
Det skal utarbeides utomhusplan for området i tråd med kommuneplanens bestemmelse, kap.10 Krav til utomhusplan.

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak
a) Før det gis tillatelse til tiltak, for boligbebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, skal det foreligge tillatelse til nødvendige støyreduserende tiltak.

b) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Planen skal godkjennes av kommunen.

c) Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for slukkevann som viser hvordan kravet til slukkevann skal løses. Utredningen skal godkjennes av kommunen

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

a) Utomhusplanen skal være godkjent senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for felt BBB, skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

a) Alle utomhustiltak skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.

b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BBB skal nødvendig støyreduserende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.

c) Avkjørsel, lekeareal, grøntområder og, turveier skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i BBB.

d) Fortau (o-SF1-2) og andre veianlegg skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene.

§ 2-3. Definisjoner på boligtyper i denne planen

Terrassert bebyggelse: Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Alle plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

a) **Ett-roms leilighet:** Leilighet med stue og eventuell sovealkove.
b) **To-roms leilighet:** Leilighet med stue og ett soverom.
c) **Tre-roms leilighet:** Leilighet med stue og to soverom.
d) **Fire-roms leilighet:** Leilighet med stue og tre soverom.
e) **Fem-roms leilighet:** Leilighet med stue og fire soverom.

§ 2-4. Utforming

a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

b) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.

c) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter. Mindre avstand tillates hvis tilfredsstillende sikring kan dokumenteres.

d) Kjørbar gangadkomst/turvei langs vestkanten av BBB skal opparbeides som en del av uteoppholdsarealet.

e) Bebyggelsen skal utformes med dempet fargebruk.

§ 2-5. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

a) For boenheter under 150 m^2 BRA skal minste uteoppholdsareal være 50 m^2.

b) For boenheter over 150 m^2 BRA skal minste uteoppholdsareal være 80 m^2.

c) 50 % av krav til uteoppholdsareal skal være fellesareal på terreng, eller arealer med direkte tilgjengelig adkomst fra terreng.

d) Verandaer/terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsareal. Verandaer/terrasser kan være overbygget.
Det tillates at tak over øverste etasje kan brukes som uteoppholdsareal, og dette skal i så fall opparbeides som grøntareal. Arealet skal medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA)

e) Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstille følgende krav:
  - Det skal være sollys på minst 25% av arealet klokka 15:00 ved vårjevndøgn. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter som akebakke eller tilsvarende.
  - Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annen kjørevei.
  - Arealer i forbindelse med turveg/kjørbar gangadkomst tillates som uteoppholdsareal, såfremt arealet har kvaliteter som innbyr til sambruk (sykling, ballspill og lignende).
  - Støyforhold på arealet skal ikke overstige L_{den} = 55 dBA. Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
  - Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og adkomsten skal for øvrig være trygg.
  - Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon og ha områder uten direkte innsyn.

§ 2-6. Krav til felles lekeplasser

a) Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Antall enheter	Sandlek	Nærlek	Strøklek
1-3	-	-	-
4-6	100 m^2	-	-
7-10	150 m^2	-	-
11-20	2x150 m^2	-	-
21-29	3x150 m^2	-	-
30-59	3x150 m^2	1500 m^2	-

b) Sandlekeplass etableres innenfor formålet for boligbebyggelse og kommer i tillegg til kravet til felles uteoppholdsareal (MUA). Det skal legge til rette for lek med sand og andre elementer, løping, klatring, sykling osv. Følgende minimumskrav skal være oppfylt:

1. Størrelsen på sandlekeplassen framgår av tabellen over. Avstanden skal ikke være

lengre enn 50 meter fra inngangen til boligene. Sandlekeplass mot øst, i forbindelse med adkomst, kan opparbeides med harde flater og fremme aktiviteter som sykling og lignende.

2. Sandlekeplasser skal være felles for alle enheter i felt BBB og skal fremgå av utomhusplanen.

3. Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte. Lekearealer skal i tillegg møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser

4. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m^2

5. Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.

6. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.

7. Arealet skal ha trafikksikker plassering og atkomst.

8. Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.

9. Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.

10. Sandlekeplass skal ha skjerming/gjerde mot kjørevei og tilfredsstillende belysning.

11. Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.

§ 2-7. Parkering

Innenfor BBB gjelder følgende krav:

a) Krav til parkeringsdekning:
   - Det skal avsettes minimum 1,2 og maksimum 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet.
   - Biloppstillingsplassene skal etableres i felles parkeringsanlegg.
   - For hver 10. boenhet, skal en plass tilrettelegges for forflytningshemmede
   - Det skal tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for alle biloppstillingsplasser i parkeringsanlegget

b) Krav til sykkelparkering:
   - Det skal etableres to sykkeloppstillingsplasser per leilighet.
   - Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målpunktet**.**
   - Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
   - Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner.

- Sykkelparkeringen skal være tyverisikker

§ 2-8. Tekniske anlegg

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

b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder (herunder vifter, trafoer, o.l). Trappehus/heishus med nødvendige tekniske installasjoner og transparent rekkverk, tillates å stikke inntil 2 meter over angitte maks. gesimshøyder i plankartet.

§ 2-9. Adkomst, vei, vann og avløp

a) Adkomst til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomta skal ha adkomst er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt.

b) Adkomst skal opparbeides i samsvar med kommunens veinormal.

c) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.

d) Fyllinger skal såes til og beplantes.

e) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2 meter. Støttemurer over 1m, skal oppføres i et annet materiale enn plass-støpt betong, med mindre de forblendes med vegetasjon eller annet materiale.

f) I forbindelse med adkomst til felles underjordisk parkeringsanlegg og opparbeidelse av fortau tillates støttemurer med høyde inntil 4 meter.

§ 2-10. Håndtering av overflatevann

a) Det skal utarbeides egen plan for overflatevannshåndtering

b) Tiltaket skal ikke medføre økning i vannhastighet eller vannmengde.

c) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må planlegges tilstrekkelig areal til dette.

d) Det skal tas hensyn til endret avrenningsmønster i grunnen. Utløp fra grunnen skal være kontrollert.

e) Det skal etableres flomveier for ekstremnedbør på terreng. Flomveier planlegges for både i og utenfor planområdet.

f) Forurensningsgraden fra området vurderes, og tiltak settes deretter. Veivann ledes til eget overvannssystem med minimum ett rensetrinn før videre avrenning.

§ 2-11. Støy

a) Boenheter skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 3.

b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), kap. 4, legges til grunn.

c) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Det må foreligge dokumentasjon på ivaretakelse av støykrav ved byggesøknad.

d) Anbefalte støygrenser i ulike typer friområder, frilufts- og rekreasjonsområder og stille områder skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, tabell 2.

§ 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. Geoteknikk

I forbindelse med utbygging av planområdet skal anbefalinger og tiltak i Notat om geologiske og geotekniske forhold, datert 22.februar 2019, gjennomføres og følges opp.

§ 2-14 Renovasjon

Areal for renovasjon opparbeides i henhold til Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle Rfd’s eierkommuner.

3. REGULERINGSFORMÅL

§ 3-1. Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse – Terrassert bebyggelse (BBB)

a) Området BBB kan kun bebygges med terrassert bebyggelse

b) Boligene skal utformes slik at alle plan avtrappes med terrenget.

c) Maksimal tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 45%.

d) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maks. gesimshøyder som angitt med koter på plankartet.

Det tillates oppføring av faste plantekasser på inntil 0,7 meters høyde over gesims angitt i plankart.

For bygg A skal det oppføres faste plantekasser med en minimumsbredde på 1 meter rundt sørlig og østlig avgrensning av felles uteoppholdsareal. Disse plantekassene skal ha en høyde på inntil 0,7 meter.

For bygg A og B kan det tillates mindre heis- og trappehus inntil 3 meter over regulert kotehøyde på gesims. Heis- og trappehuset skal oppføres som et samlet volum og være tilbaketrukket.

Deler av takflatene skal være tilgjengelig for allmenheten.

e) Utkragede terrasser tillates å bryte byggegrense med inntil 3 meter, i terrengretning.

f) Innenfor formålet kan avfallshåndtering, interne veier og parkering tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.

g) Det tillates ikke synlige fyllinger og skjæringer over 3m. Det kan tillates høyere fylling/skjæring i forbindelse med opparbeidelse av tursti mot vest.

h) Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard, og utformet som grønnlakkerte stolper med buet avslutning mot hengende lysarmatur.

i) Gangadkomst i felt BBB med beliggenhet langs bebyggelsen i øst og fortau o_SF2, tillates oppført som kjørbar gangadkomst for varelevering/flytting og for utrykningskjøretøyer.

§ 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_.... = offentlig
f_.....= felles

a) Veg (SV) *(Hovedveier)*
o_SV1 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss/avkjørsler, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

b) Kjøreveg (SKV)
Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg.

c) Fortau (SF)

1. o_SF1 og o_SF2 er offentlig fortau som opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

2. Helt i syd tillates det innkjøring fra kjøreveg o_SKV1, over fortau o_SF2, for varelevering/flytting og utrykningskjøretøyer, som vist på plankartet.

d) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

1. Annen veggrunn o_SVT1 er offentlig og omfatter veggrunn.
2. Annen veggrunn o_SVT2 er offentlig og omfatter veggrunn.
3. Annen veggrunn o_SVT1 er offentlig og omfatter veggrunn.

§ 3-3. Landbruks- natur- og friluftsområde

Friluftsformål (LF)

1. Område merket f_LF skal brukes til felles friluftsformål
2. f_LF skal i hovedsak fremstå som naturområde og ikke bearbeides. Det kan i området ryddes for busk og kratt slik at området fremstår som attraktivt og ikke skygger for sol og utsikt fra tilliggende boliger.
3. Det tillates terrengoppfylling og skjæringer i forbindelse med oppgradering av eksisterende tursti, vest i f_LF.
4. Turvei kan etableres inntil vestre avgrensning i f_LF

§ 3-4. Grøntstruktur – Turveg (GT1)

Dagens tursti med beliggenhet i vest langs BBB og f_LF1 skal oppgraderes til turvei og integreres i uteoppholdsarealene vest for planlagt bebyggelse. Turveien opparbeides med stigningsforhold som sikrer bruk hele året. Fram til planlagt bebyggelse dimensjoneres turvei slik at brann- og redningskjøretøy kan komme til. Notat om geologiske og geotekniske forhold, datert 22.februar 2019, skal legges til grunn for oppgradering av eksisterende tursti til turvei.

1. Stien skal anlegges med en bredde på 2 meter.
2. Arealet langs turstien beplantes, slik at turstien tilpasses eksisterende grøntpreg.

§ 4. Bestemmelsesområde (#)

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres underjordisk parkering over 2 plan, i tillegg til avfallsrom og tekniske installasjoner

----

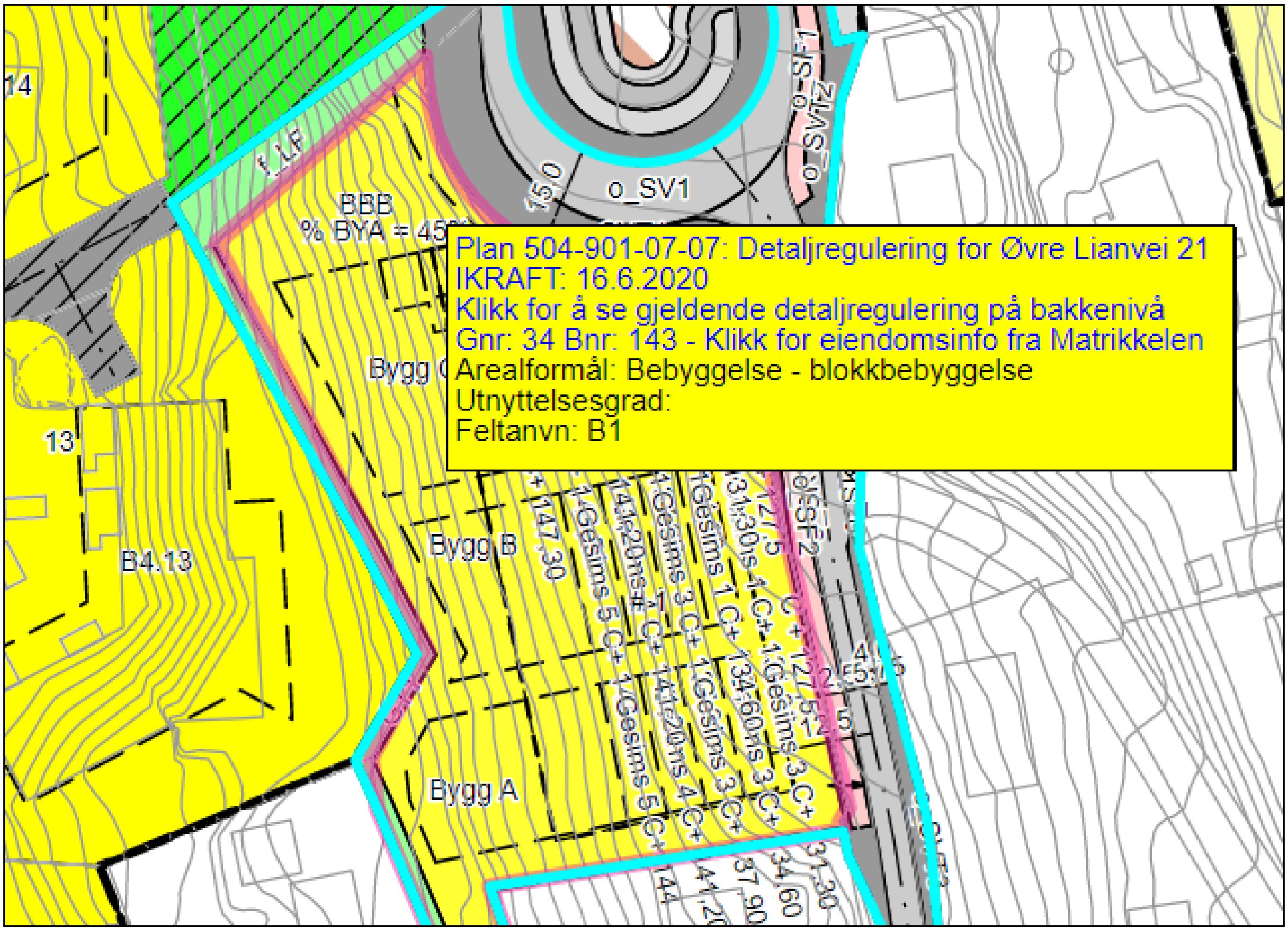
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

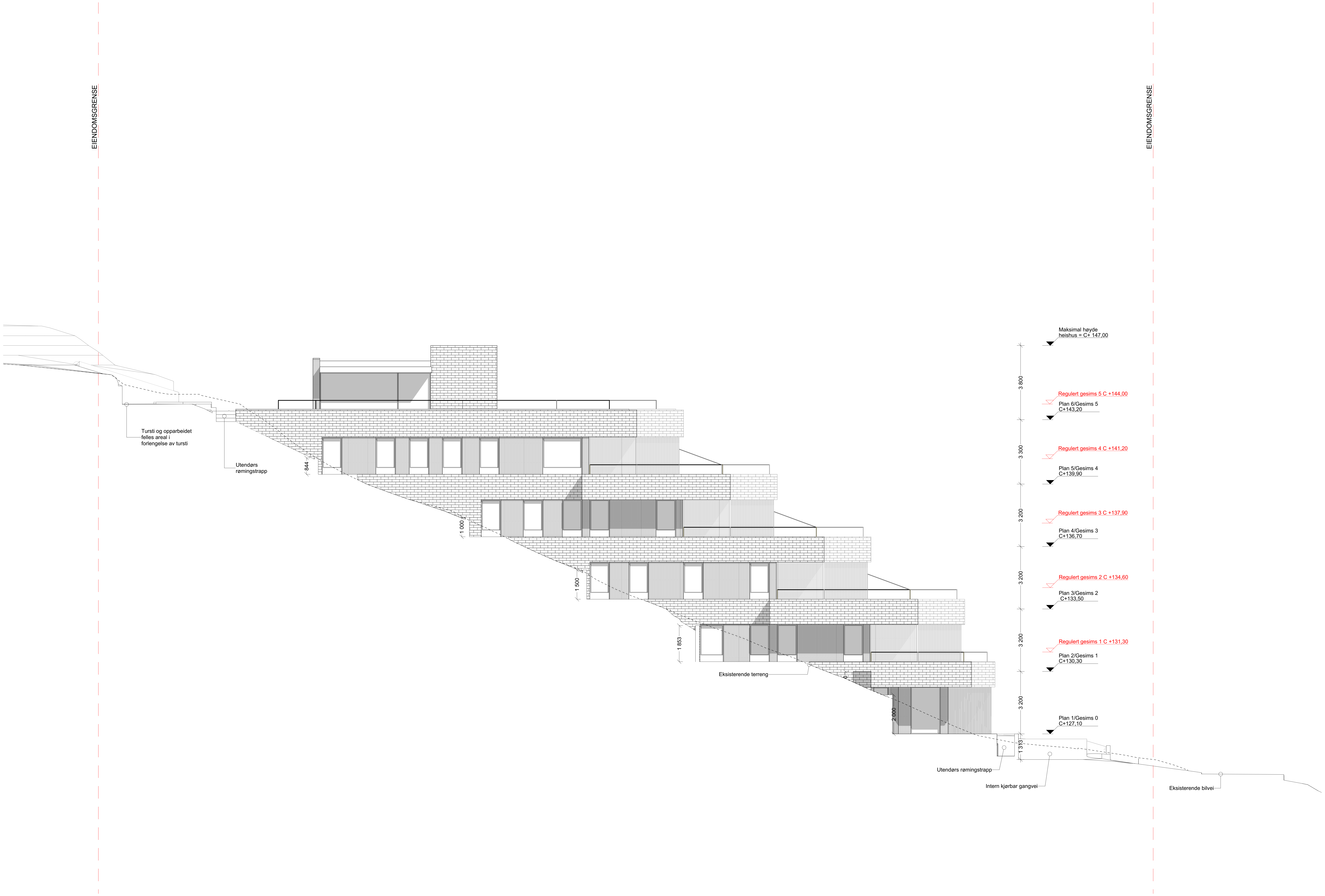
Gårdsnr:	**34**	Bruksnr.	**143**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Øvre Lianvei 21, 3413 Lier**						

0300 Grunnkart.

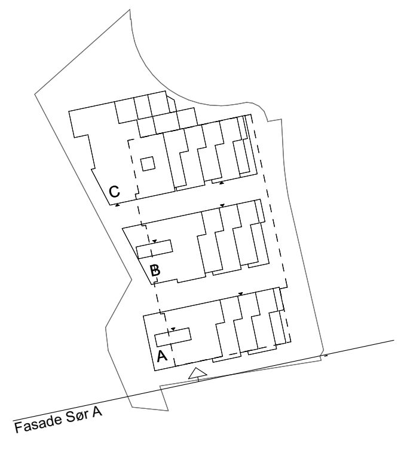


Plan 504-901-07-07: Detaljregulering for Øvre Lianvei 21
IKRAFT: 16.6.2020
Klikk for å se gjeldende detaljregulering på bakkenivå
Gnr: 34 Bnr: 143 - Klikk for eiendomsinfo fra Matrikkelen
Arealformål: Bebyggelse - blokkbebyggelse
Utnyttelsesgrad:
Feltanvn: B1

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



Vedlegg E6



IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Rammesøknad	ED

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

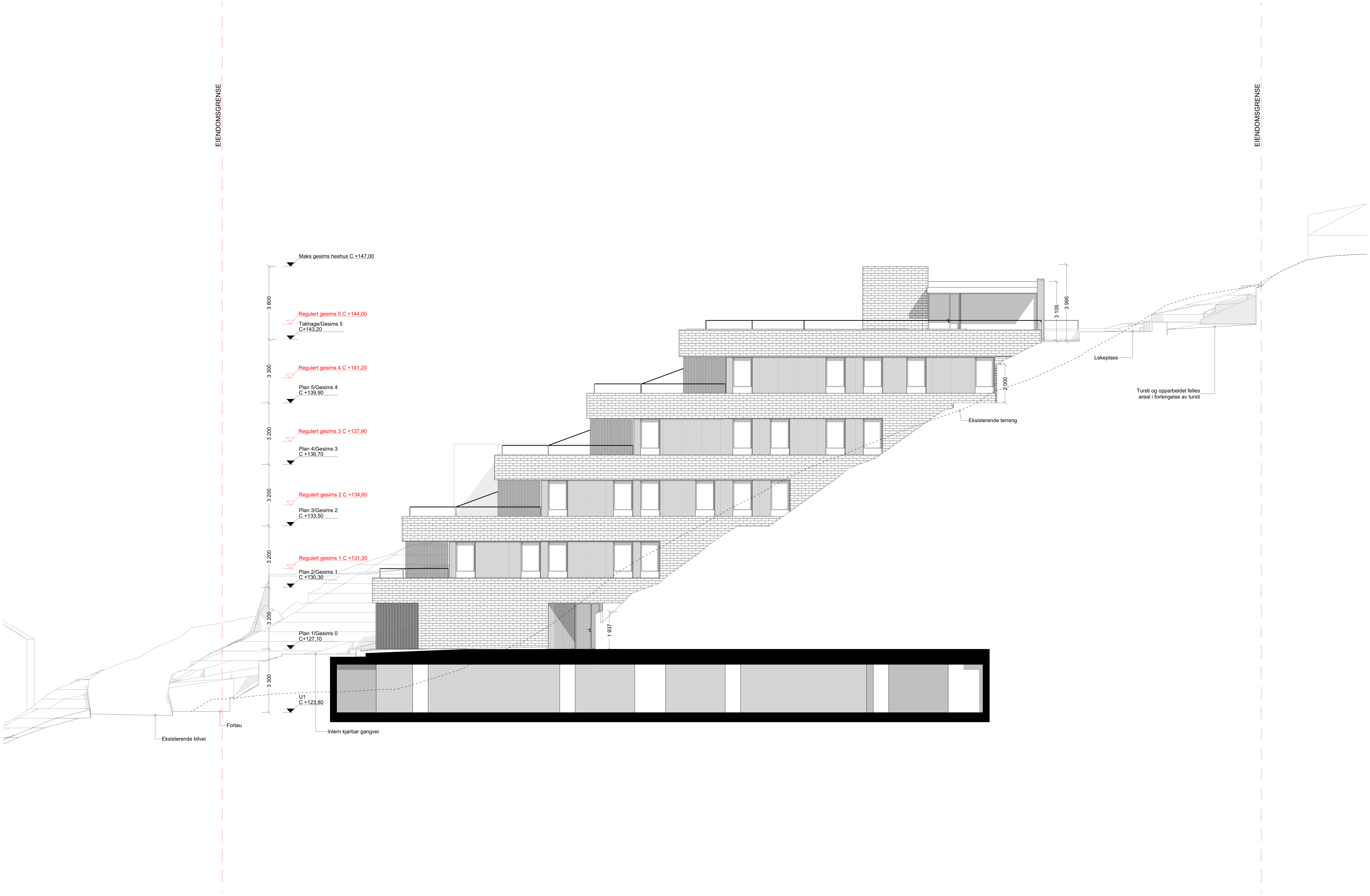
EIENDOM G.NR. B.NR.
Øvre Lianvei 21 143 34
3400 Lier

PROSJEKT PROSJEKTNUMMER
Øvre Lianvei 21 690

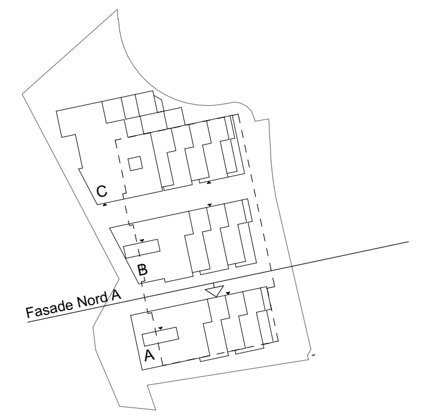
TEGNING FIL
Fasade Sør A

FAG STATUS
ARK Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK			REVIDERT	INDEX
A4 301	1:100	A1	1:200	31.01.2022	B



Vedlegg E7



IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Rammesøknad	ED

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Øvre Lianvei 21 3400 Lier	143	34

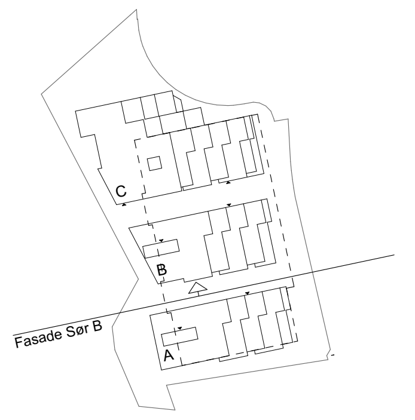
PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Øvre Lianvei 21	690

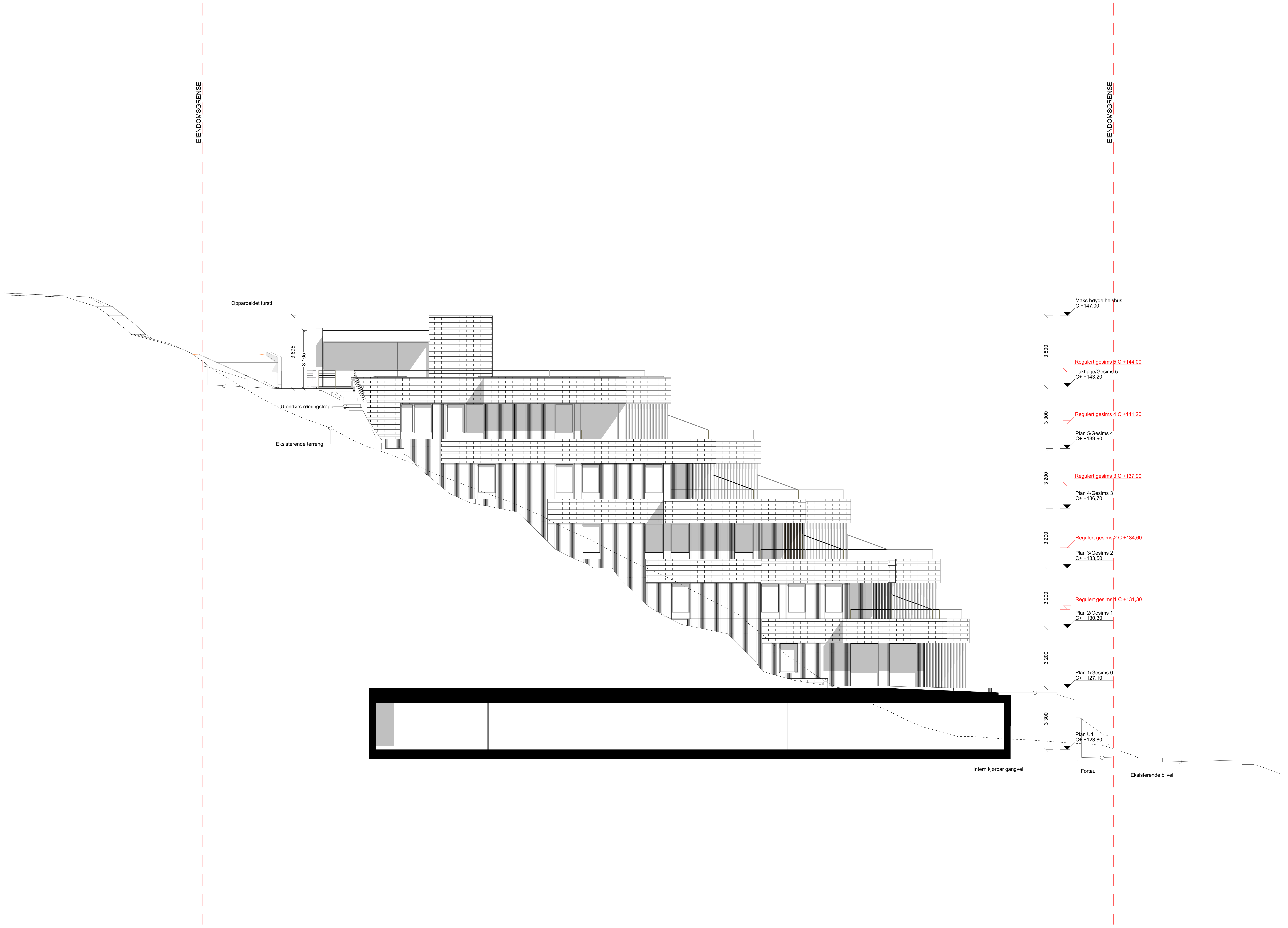
TEGNING	FIL
Fasade Nord A	

FAG	STATUS
ARK	Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A4 302	1:100 A1	31.01.2022	B

Vedlegg E8





IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Rammesøknad	ED

ARKITEKT
DRIV ARKITEKTER
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

EIENDOM
Øvre Lianvei 21
3400 Lier
G.NR. 143
B.NR. 34

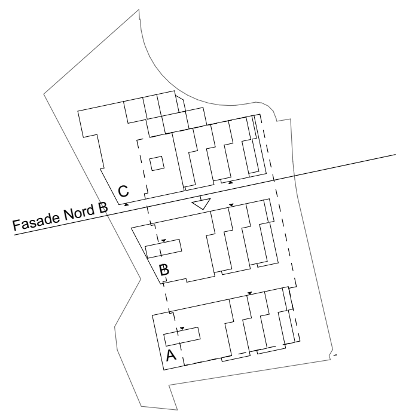
PROSJEKT
Øvre Lianvei 21
PROSJEKTNUMMER
690

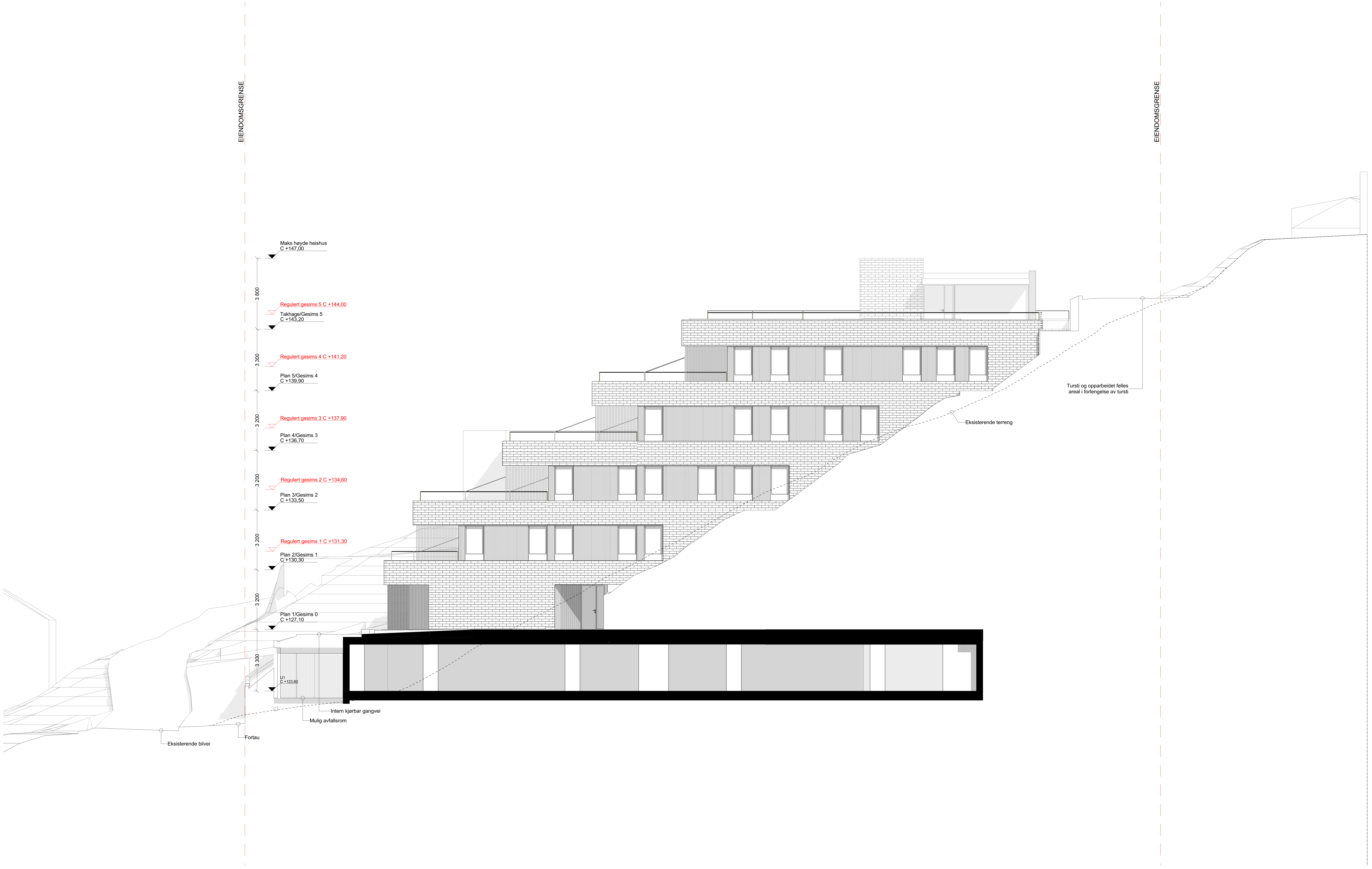
TEGNING
Fasade Sør B
FIL

FAG
ARK
STATUS
Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A4 303	1:100 A1	31.01.2022	B

Vedlegg E9





IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Rammesøknad	ED

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

EIENDOM
Øvre Lianvei 21
3400 Lier

G.NR. 143
B.NR. 34

PROSJEKT
Øvre Lianvei 21

PROSJEKTNUMMER
690

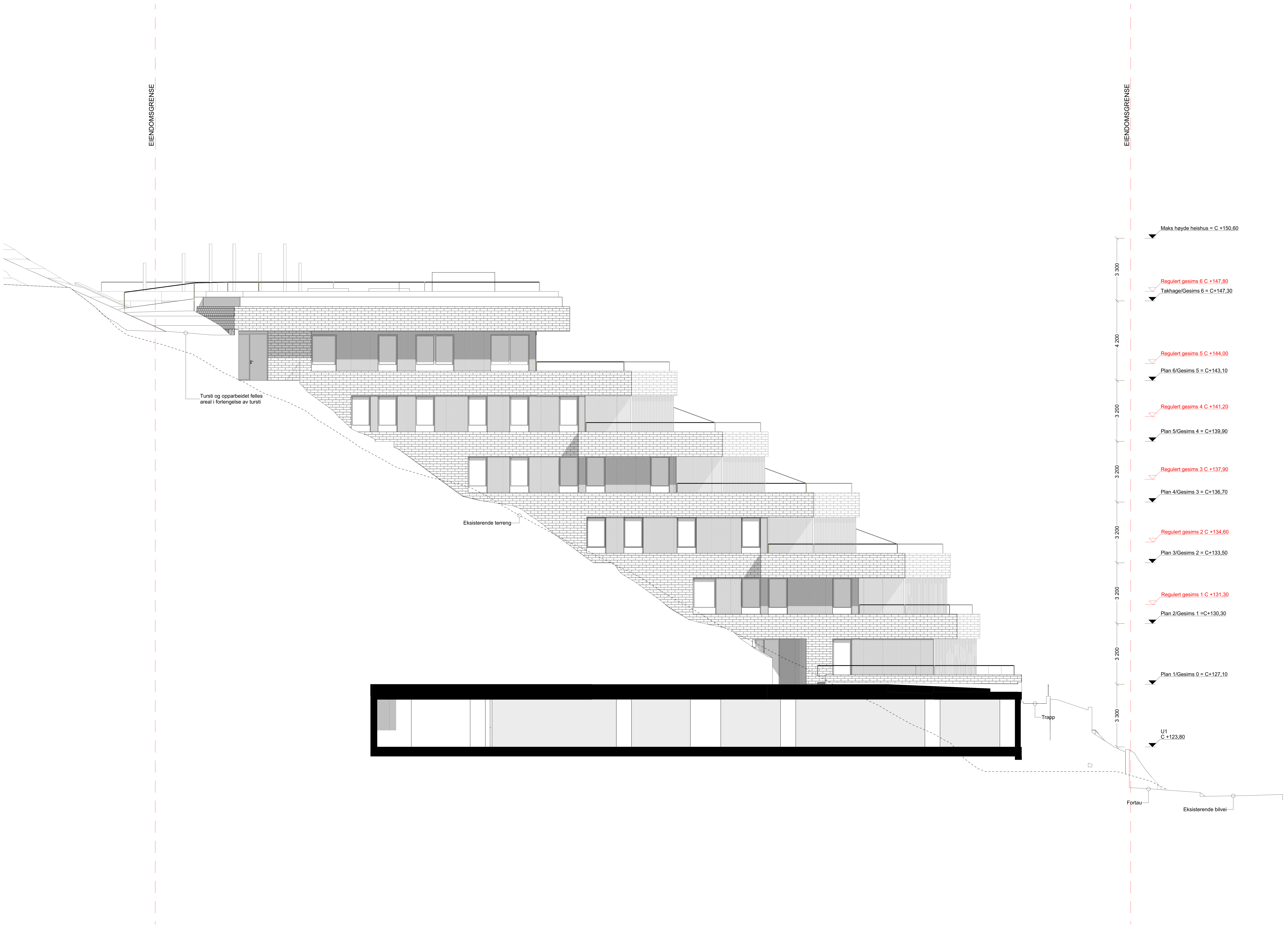
TEGNING
Fasade Nord B

FIL

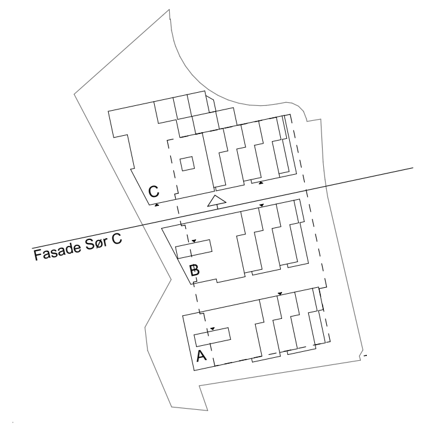
FAG
ARK

STATUS
Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A4 304	1:100 A1	31.01.2022	B



Vedlegg E10



IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Rammesøknad	ED

ARKITEKT
DRIV ARKITEKTER
HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

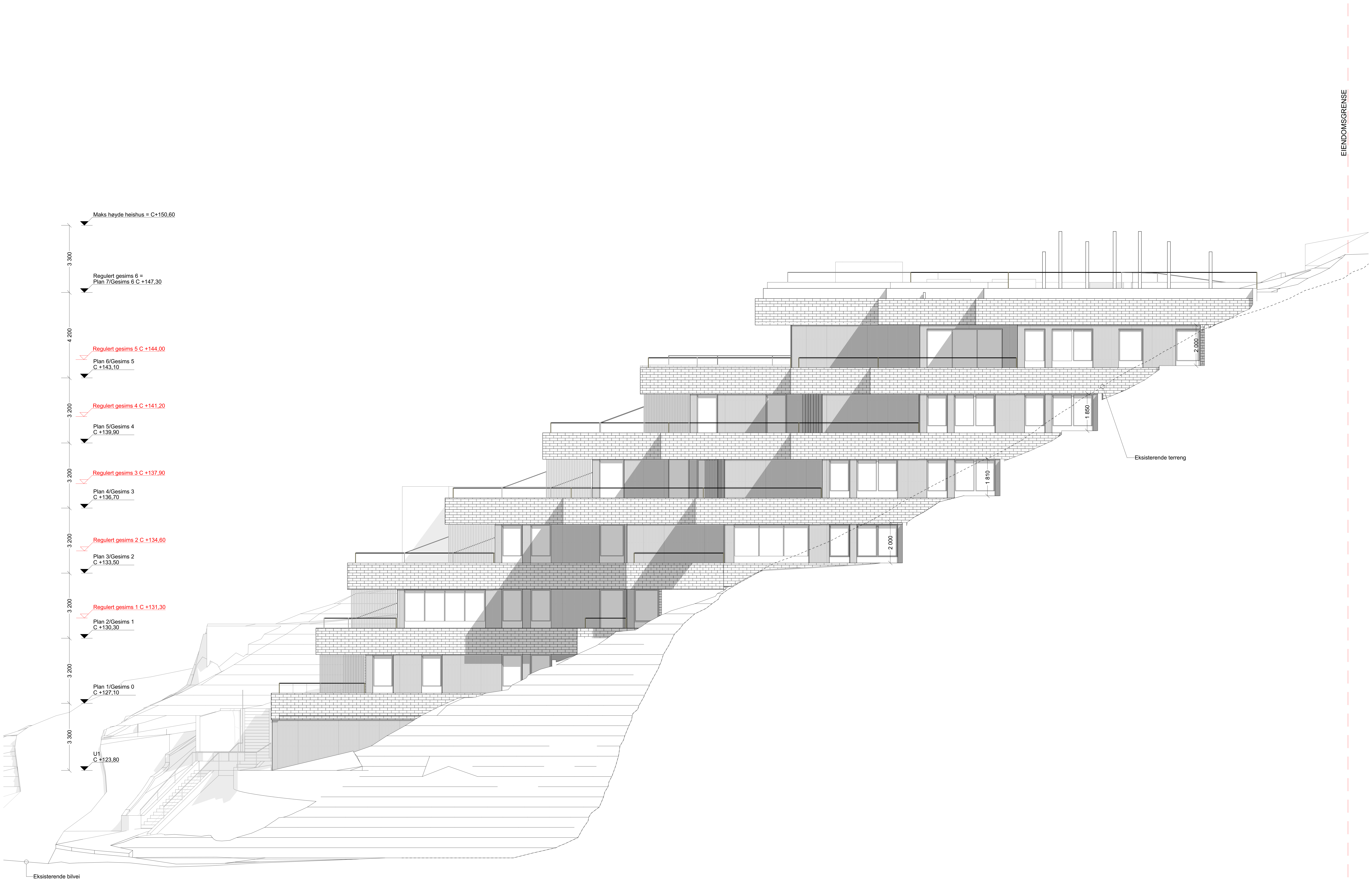
EIENDOM	G.NR.	B.NR.
Øvre Lianvei 21 3400 Lier	143	34

PROSJEKT	PROSJEKTNUMMER
Øvre Lianvei 21	690

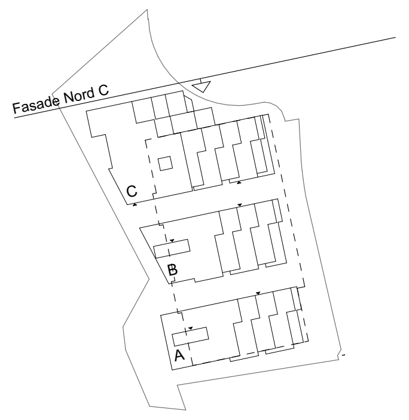
TEGNING	FIL
Fasade Sør C	

FAG	STATUS
ARK	Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A4 305	1:100 A1	31.01.2022	B



Vedlegg E11



IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Rammesøknad	ED

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

EIENDOM
Øvre Lianvei 21
3400 Lier

G.NR. 143
B.NR. 34

PROSJEKT
Øvre Lianvei 21

PROSJEKTNUMMER
690

TEGNING
Fasade Nord C

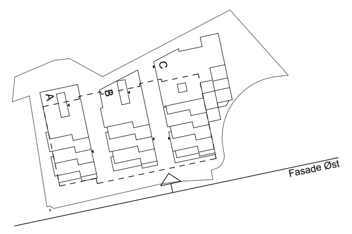
FIL

FAG
ARK

STATUS
Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A4 306	1:100 A1	31.01.2022	B

Vedlegg E12



IND.	DATO	SIGN	INNHOLD	KTRL.
B	31.01.2022	KL	Endring rømningstrapper	ED
A	05.11.2021	KL	Søknad	ED

ARKITEKT

DRIV ARKITEKTER

HOFFSVEIEN 21/23 0275 OSLO TELEFON: 22 71 60 16 POST@DRIVARK.NO

TILTAKSHAVER
Øvre Lianvei AS c/o Helge Hellebust 93 20 25 50
Hoffsjef Løvenskiolds vei 58C Oslo 0382 helge.hellebust@vardeeiendom.no

EIENDOM
Øvre Lianvei 21
3400 Lier

G.NR. 143
B.NR. 34

PROSJEKT
Øvre Lianvei 21

PROSJEKTNUMMER
690

TEGNING
Fasade Øst

FIL

FAG
ARK

STATUS
Rammesøknad

TEGNINGSNR.	MÅLESTOKK	REVIDERT	INDEX
A4 307	1:200 A2	31.01.2022	B

P PRIVATMEGLEREN

KJØPETILBUD

Sendes på e-post til:

PrivatMegleren Drammen v/Morten Liavaag
Mail: morten@privatmegleren.no
Tlf: 95 04 98 50

For eiendommen: Øvre Lianvei 21

Gnr. 34 Bnr. 143 i Lier kommune

Oppdragsnummer: 83-21-9002

Frist for innlevering av kjøpstilbud: 18.02.22 kl. 15:00

Undertegnede gir herved følgende bud på følgende leiligheter i prioritert rekkefølge:

Førsteprioritet – leilighet____________________

Andreprioritet – leilighet_____________________

Tredjeprioritet – leilighet____________________

Kjøper bekrefter å være kjent med at det vil bli avholdt loddtrekning og at man ikke er garantert å få tilslag, samt at man heller ikke er garantert å få sin første, andre eller tredjeprioritet. Kjøpstilbudet er bindende for alle leiligheter nevnt i listen over, dette uavhengig av prioritet. Man vil maksimalt få tilslag på 1 av de overnevnte leilighetene.

Kjøpesum: fastpris ihht. Prisliste datert 04.02.22

Nærværende bud er bindende til og med den: 25.02.22 kl. 15:00.

Ved første gangs oversendelse må kopi av legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Bank/låneinstitusjon:	Referanse & tlf. nr.	
Lån		Kr
Egenkapital		Kr
Totalt		Kr

Ønskes uforpliktende finansieringstilbud fra Nordea? ☐ *JA ☐ NEI

* Ved ønsket finansieringstilbud fra Nordea, så aksepteres det at megler får informasjon fra Nordea om utfallet av søknadsprosessen.

Ønskes uforpliktende verdivurdering av egen eiendom fra PrivatMegleren ☐ JA ☐ NEI

Overtagelse: ved ferdigstillelse - som angitt i salgsoppgave.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at utbygger/selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Budgiver er kjent med meglers forbrukerinformasjon om budgiving og de forpliktelser som budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha mottatt komplett salgsoppgave/eiendomspresentasjon med alle vedlegg samt informasjonsbrosjyren, «til kjøper av nyoppført bolig». kjøpetilbudet er bindende for budgiver når det er kommet til utbyggers/ selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at kjøpetilbud og bud logg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgiving. Budgiver aksepterer at selger/megler kan innhente kredittopplysninger.

Navn:		Navn:	
Adr./Postnr.:		Adr./Postnr.:	
Fødsels-og personnr.:		Fødsels-og personnr.:	
E-post:		E-post:	
Tlf./mob.:	Tlf. arb.:	Tlf./mob.:	Tlf. arb.:
Dato:		Dato:	
Sign.:		Sign.:	

Betalingsplan
10 % ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12 og § 47. Det forutsettes 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppfl. § 47.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

- Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via faks/leveres, sendes på epost eller via **BankID** på hjemmesiden til prosjektmegler.
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.
- Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Kostnader ved avbestillinger:
Kjøper er ved avbestilling ansvarlig for alle merkostnader ved et videresalg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet av kjøper.

Omkostninger:
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales, tinglysningsgebyr for skjøte med kr 525,-, tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr. 525,-, 2,5 % av andel tomteverdi (se prisliste) samt oppstarts kapital for sameiet kr. 5 000,-. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Arealberegning:
Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder.
P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Formidling:
PrivatMegleren Drammen mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke fra selger.

______________________	______________________	______________________
Sted/dato	Budgivers signatur	Budgivers signatur