PRIVATMEGLEREN

# SKAFSTADVEIEN 2

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

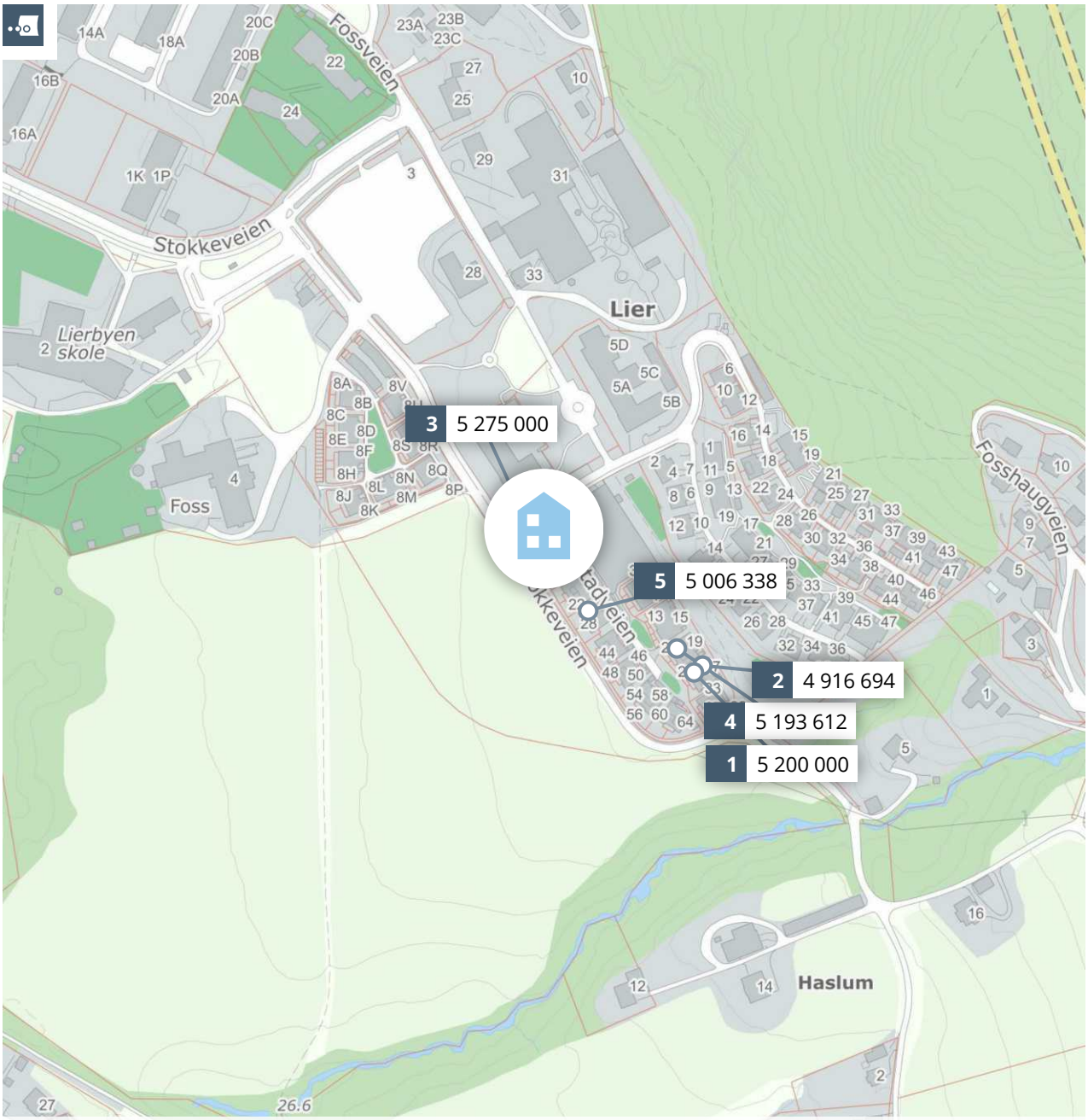
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering
# SKAFSTADVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 18.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Antone Norstrøm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Skafstadveien 2, 3403 LIER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 95 BNR 146 FNR 0 SNR 51 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS LIER SYKEHUS

Verdivurdert til

**5 150 000**

| 18 150 | 5 168 150 | 56 813 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 91 m² | 5 m² | - m² | 17 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2021 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 311 |
| Formue | 37 896 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Skafstadveien 29<br>79 m² 2021 2. etg 3 sov | 06.09.2024 | 4 990 000 | **5 200 000** | 0 | 5 200 000 | **65 823** |
| 2 Skafstadveien 27<br>79 m² 2021 1. etg 2 sov | 06.06.2024 | 5 000 000 | **4 900 000** | 16 694 | 4 916 694 | **62 237** |
| 3 Skafstadveien 4<br>90 m² 2021 2. etg 3 sov | 22.08.2025 | 5 380 000 | **5 275 000** | 0 | 5 275 000 | **58 611** |
| 4 Skafstadveien 21<br>91 m² 2021 2. etg 3 sov | 02.09.2025 | 5 300 000 | **5 175 000** | 18 612 | 5 193 612 | **57 073** |
| 5 Skafstadveien 28<br>79 m² 2021 2. etg 3 sov | 10.04.2025 | 4 990 000 | **4 990 000** | 16 338 | 5 006 338 | **63 371** |

Skafstadveien 2 – en moderne og familievennlig leilighet med attraktiv beliggenhet i Lierbyen. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser mot Drammen og Oslo.

Boligen har en gjennomgående god planløsning med lyse oppholdsrom og moderne materialvalg. Stuen oppleves romslig og innbydende med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen som skaper en sosial og funksjonell romfølelse. Videre har boligen flere gode soverom og hyggelige utearealer med gode solforhold.

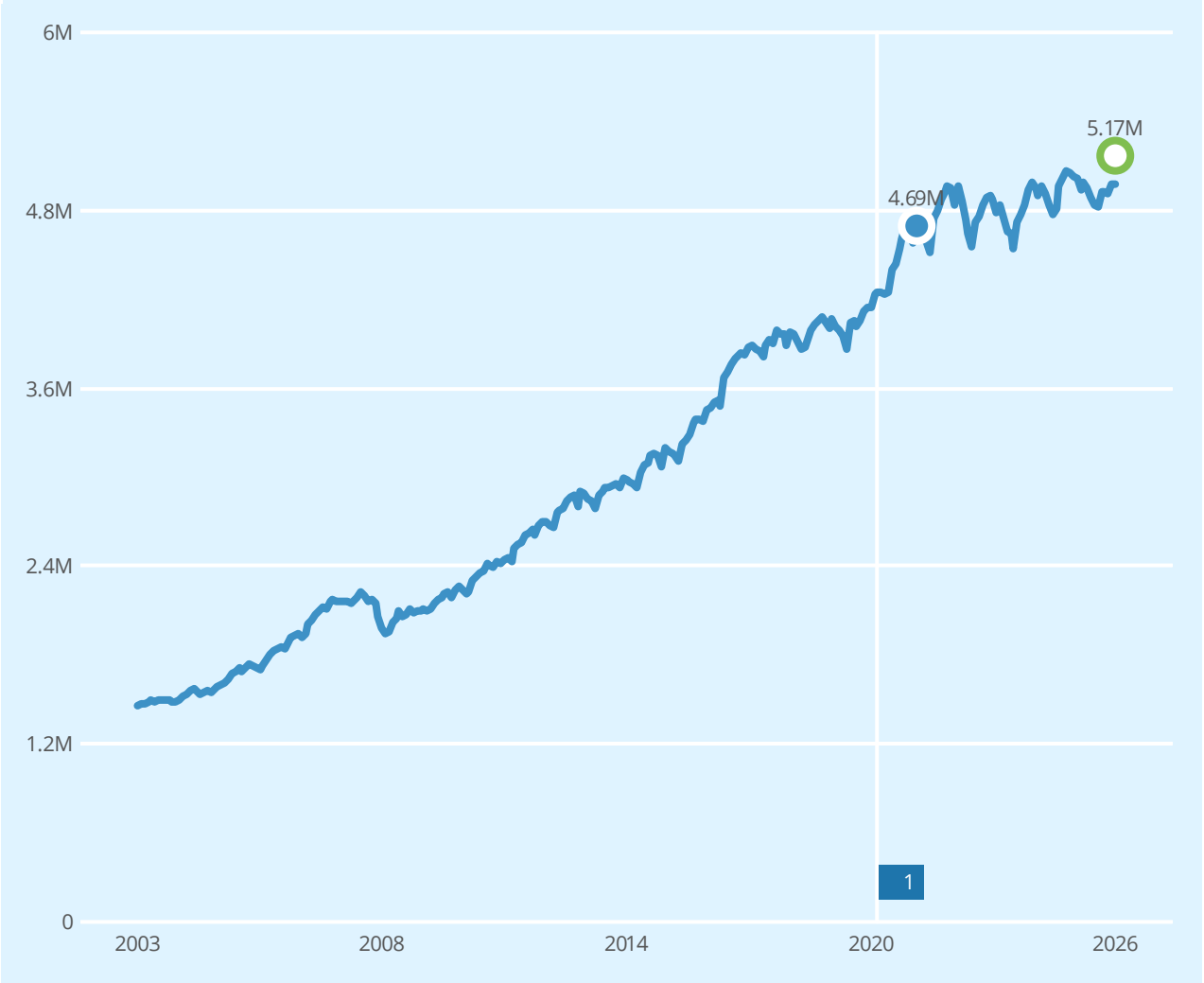
Høydepunkter:
- Stor hage med terrasse og gode solforhold
- Vannbåren varme via fjernvarme
- Gode oppbevaringsmuligheter og innvendig bod
- Utvendig sportsbod på 5 kvm
- Moderne standard og enkel vedlikehold
- Parkeringsplass med elbillader
- Kort vei til skole, barnehage og Lierbyen sentrum
- Gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til E18

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.08.2021 | | 23.08.2021 | - | 4 690 000 | - | 4 690 000 |

## Leiligheter til salgs i LIER SYKEHUS grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

## Leiligheter solgt i LIER SYKEHUS grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

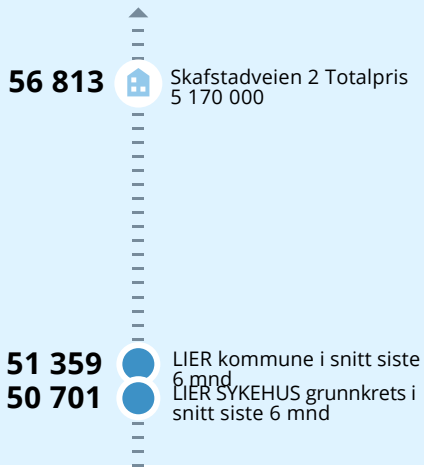



Solgt i snitt i løpet av

100
dager

for 1.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Skafstadveien 2
3403 LIER
Gnr./Bnr.: 95/146
Seksjonsnr. : 51
Lier kommune

## Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 96 m² (BRA-i: 91 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 96 m²

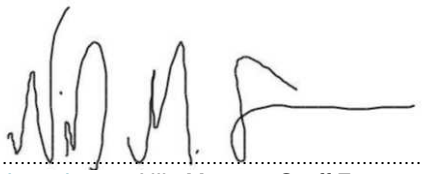
## Befaring

Befaringsdato: 17.10.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes

Mobil: 41225641

Anticimex®

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 17.10.2025 |
| Referansenummer | 15075454 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 4-25-0096 |
| Hjemmelshaver/selger | Eric Andreas Hole og Metathip Hole |
| Bygningssakkyndig inspektør | Nils Magnus Graff Fossnes |
| Tilstede på befaringen | Eric Andreas Hole og Metathip Hole |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 1 °C |
| Rapportdato | 30.03.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Skafstadveien 2 |
| Postnummer/sted | 3403 LIER |
| Kommune | 3312 - Lier |
| Gnr./Bnr.: | 95/146 |
| Seksjonsnr. | 51 |
| Tomt | Eiet tomt: 0 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Selveierleilighet | 2021 | | |

## Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Boligsameiet Epletunet beliggende på Lier i Lier kommune. Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeplass, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger av trekonstruksjoner med liggende trekledning. Tilnærmet flatt tak av trekonstruksjoner tekket med folie/belegg (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har ytterdør med glassfelt fra byggeår. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass og karmer/rammer av tre. Oppvarming med vannbåren gulvvarme via fjernvarme.

3-roms gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via eget inngangsparti. Leiligheten består av entré, gang, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, kontor, to soverom og bod. Det er etablert markterrasse på fremsiden og baksiden av leiligheten.

Leiligheten disponerer én biloppstillingsplass i felles garasjebygg med elbillader.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad




TG 1 i orden




TG 2 Alder, slitasje, skader mv.




TG 3 Strakstiltak nødvendig




TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad | | Overflater vegger | 8 | |
| Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon | | Fasader ink. kledning | 11 | |

# Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Selveierleilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etg. | 91 | 5 | | 96 | 17 |
| | Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, kontor, to soverom i bod. | Bod i felles rekke. | | | To markterrasser. |
| SUM | 91 | 5 | | 96 | 17 |
| | **Total bruksareal: 96 m²** | | | | |

## Kommentar til areal

Markterrasser er totalt oppmålt til 17 m2 (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 89 m2 P-ROM og 2 m2 S-ROM.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Prefabrikert bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket malt himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Vegghengt dusjarmatur med hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: | | |
| | Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning | | |
| TG i | Fallforhold (gulv) | Lokalfall i dusjsonen er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.<br><br>Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. | |
| TG i | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Det ble registrert synlig klemt slukmansjett i sluket. | |
| TG 2 | Overflater vegger | Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres. | |
| TGIU | Innfelte/gjennomgående installasjoner | Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen. | |
| | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul i stålkonstruksjon og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. | |

## Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stuen.
Innredning fra byggeår med slette fronter og benkeplater av steinmateriale.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system og armerte flexirør.
Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum.
Synlige avløpsrør av plast.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: | | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning | | |
| TG i | Overflater gulv | Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, og det ble ikke registrert forhøyede verdier. | |

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Vegger med malte overflater.
Himlingsflater med malte flater og systemhimling.
Downlights på kontor og i gang.
Slette innedører.
Balansert ventilasjon.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: | | |
| | Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon | | |
| TG i | | Overflater vegger | Det ble registrert skade på veggoverflate på kontor. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter. Tiltak kan vurderes ved behov. |
| TG i | | Overflater gulv | Det er registrert mindre tegn på knirk i stuegulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.<br><br>Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov. |
| TG i | | Innerdører | Det ble registrert fuktmerker i bunnen på dør mellom bad og gang. Forholdet er vurdert til å være av estetisk karakter. Tiltak kan vurderes ved behov. |
| TGIU | | Innfelte/gjennomgående installasjoner | Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen. |

## Etasjeskiller - .

Støpt gulv mot grunn.
Det er foretatt kryssmålinger i stuen.

| | | | |
|---|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: | | |
| | Skjevhetsmåling | | |
| TG i | | Skjevhetsmåling | Det er mindre merkbare skjevheter i rom som ble målt med tanke på rommets størrelse. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 14 mm. |

# Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system fra byggeår.
Hovedstoppekran er plassert bak veggluke i bod.
Avløpsrør av plast fra byggeår.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i kombiskap plassert i bod.
Fordelerskap for rør-i-rør system og vannbåren varmesystem er plassert i himling på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann via fjernvarme.
Vannbåren varme i gulv via fjernvarme.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré.

TG 1

## Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG i | Vannbåren varme | Det er kun foretatt en visuell undersøkelse på synlige deler av anlegget med tanke på åpenbare feil eller lekkasjer, noe som ikke ble påvist. Store deler av anlegget er sjult og kan ikke undersøkes. For en grundig gjennomgang anbefales det å kontakte autorisert rørlegger. |
| TG i | Ventilasjon | Selger opplyser at det er skiftet filter på anlegget to ganger per år. |
| TGIU | Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert. |

# Radon

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Radon | Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger. |

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt er plassert i gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

| | | |
|---|---|---|
| TG i | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er fremlagt samsvarserklæring og godkjent kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet (datert innenfor de siste fem år). Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen. |

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner med liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Fasader ink. kledning | Kledning og belistningsbord er stedvis montert med for liten avstand til bunnbeslag og terrasser, noe som gir økt risiko for råteskader. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. |

## Dører og vinduer

Leiligheten har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass fra byggeår.
Balkongdører med karmer av tre, og tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vinduer - Dører

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stuen til syd-vest vendt markterrasse på ca 11 m2.
Markterrasse av trekonstruksjon med gulvflater belagt med terrassebord.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

TGIU — Fundamenter — Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra soverom 1 til nord-øst vendt markterrasse på 6 m2.
Markterrasse av trekonstruksjon med gulvflater belagt med terrassebord.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

TGIU — Fundamenter — Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Tilnærmet flat tomt.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

# Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue er takhøyden målt til 2,49 meter og på bad er takhøyden målt til 2,24 meter.

Til informasjon:
Kontor har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

| | Kommentar |
|---|---|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år | Det er fremlagt noe FDV-dokumentasjon fra boligmappa. |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget | Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 18.10.2021, arbeidene gjelder nytt anlegg. |
| Dokumentasjon på el-tilsyn | Fremlagt dokumentasjon på godkjent el-tilsyn, datert 17.10.2025. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker | Ikke relevant. |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning | Ikke relevant. |
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt, signert og datert 15.10.2025. |

# Viktig om TG 2

## TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

## Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

## TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

## Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

# Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

## Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

## Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

## Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad]*



*Overflater vegger - [Riss/sprekker i flisfuger bad]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran ]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kombiskap i bod]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet og vannbåren varmesystem ]*



*Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Ventilasjonsaggregat ]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringsskap ]*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Ullevål | Oppdragsnr. | 330260046 |
| Addresse | Skafstadveien 2 | | |
| Postnr. | 3403 | Sted | LIER |
| Selgers navn | Eric Andreas Hole | | |
| Selgers navn | Metathip Hole | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

August 2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Snart 5 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Landkreditt via sameiet

**Polise/avtalenr.:**

Vet ikke

### Våtrom

Initialer selger:
E A
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Liten sprekk i fuger mellom fliser på dusjvegg, dette står i tilstandsrapport som TG2. Feilen er meldt til utbygger som garantisak.

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet av dusjhodet og smøring på dusjdørene. Arbeid utført av Moelven service avdeling som en del av garantireklamasjon.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Moelven serviceavdeling.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Det var en lekkasje i rør i rør skap pga dårlig tettting.Solør bioenergi AS sendte rørlegger for å tette lekkkasjen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Comfort Lier.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

El tilsynet, utført 27.01.2022

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Styrepanelet til ventasjon er blitt fjernet som erstattes med app-styring pga strømforstyrrelse i styringspanelet

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Elektriker sendt av Moelven.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport 2025

**Er forholdet utbedret?**

Nei, men alt er meldt inn til utbygger som garantisak.

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Utvendige terrasse på mark og hage

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tvist mot utbygger på lekkasje i tak på sportsbilene ute

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

Initialer selger:
E A
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Øvrige kommentarer:**

Det er oppdaget ikke feil, men mangelfullt arbeid fra leverandør på rørleggerarbeid ved installasjon. Dette gjelder flere boenheter i Sameiet. Og styret er også med på saken. Saken er meldt til utbygger.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.05.2026

Signert av *Eric Andreas Hole*

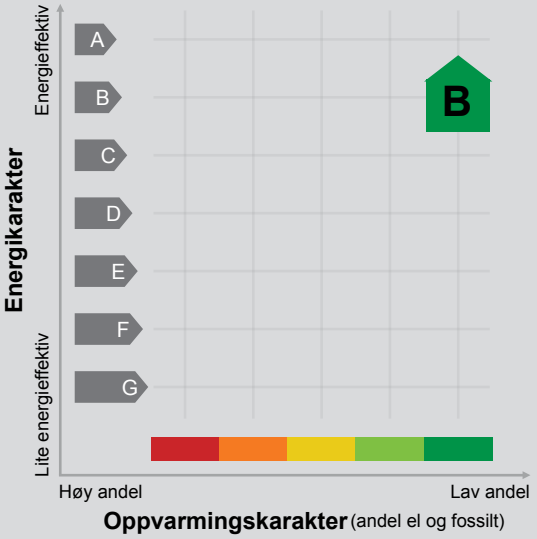
Signert av *Metathip Hole*

Initialer selger:
E A
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skafstadveien 2 |
| Postnummer | 3403 |
| Sted | LIER |
| Kommunenavn | Lier |
| Gårdsnummer | 95 |
| Bruksnummer | 146 |
| Seksjonsnummer | 51 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300855411 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 81e59f21-3caa-4980-8af5-a0fef3a2e03d |
| Dato | 19.09.2023 |
| Innmeldt av | Energibygg AS v/ ANDERS ALSETH |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Firemannsbolig |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 90 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Skafstadveien 2
Postnummer: 3403
Sted: LIER
Kommune: Lier
Bolignummer: H0101
Dato: 19.09.2023 10:01:18
Energimerkenummer: 81e59f21-3caa-4980-8af5-a0fef3a2e03d

Kommunenummer: 3049
Gårdsnummer: 95
Bruksnummer: 146
Seksjonsnummer: 51
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300855411

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | SMÅHUS |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 1 |
| Bygningstype | FIREMANNSBOLIG |
| Byggeår | 2021 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 64 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 90 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 23 m² |
| Oppvarmet BRA | 90 m² |
| Totalt BRA | 90 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 225 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,21 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,09 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 25,6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,05 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 49,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,20 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 80 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,20 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 87 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |

| | |
|---|---|
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,50 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,13 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,87 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |

| | |
|---|---|
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,87 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 19.9.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,016 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Energibygg AS |
| Navn person | Bjørge Sandberg-Kristoffersen - revidert lekkasjetall 19.9.2023 av Bravida Norge AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett per kvadratmeter**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 26,1 |
| Ventilasjonsvarme | 4,0 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 4,4 |
| Pumper | 1,0 |
| Belysning | 11,4 |
| Teknisk utstyr | 17,5 |
| Romkjøling | 0,0 |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 94,2 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8 929 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 99,22 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5 840 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 99,22 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8 929 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 3 495 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 435 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8 929 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 25,3 % |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligsameiet Epletunet | | **Vår ref.:** | 2540/51 | **Fødselsdato eier:** | 23.08.1995 |
| Skafstadveien 2 | | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 14.07.1993 |
| 3403 LIER | | **Eiere:** | Eric Andreas Hole Bjørklund, Metathip Sihaklang | | |
| **Organisasjonsnr:** | 927 319 470 | **Seksjonsnr:** | 51 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **3 126**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter IN-lån | 119 |
| | Avdrag IN-lån | 42 |
| | Felleskostnader | 2 459 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd | 506 |

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 311**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter IN-lån | 119 |
| | Avdrag IN-lån | 42 |
| | Felleskostnader | 2 644 |
| Tilleggsytelser: | TV/Bredbånd | 506 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 18 017 | Gjeld siste årsoppg.: | 18 150 |
| Klient ajourf. lån: | 470 458,33 | Klient gj. s. årsoppg.: | 473 921 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660158429, Boligbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 7.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 207

Saldo per 26.03.2026: 470 458

Andel av saldo: 18 018

Første termin/første avdrag: 10.12.2023 ( siste termin 10.06.2043 )

Felleslån Boligsameie, Individuell nedbetaling

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Camilla Viken |
| Adresse: | Skafstadveien 48 |
| Postnr/-sted: | 3403 LIER |
| Telefon: | Mob.: 92801351 |
| E-post: | camilla_viken@hotmail.com |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 18 150 | Andre inntekter: | 650 |
| Annen formue: | 37 896 | Utgifter: | 1 427 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 51 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2021 | | |
| Gårds/bruksnr: | 95/146 - seksjon:51 | | |
| Bygningstype: | Firemannsbolig | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 6703.4 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Boligsameiet Epletunet | **Vår ref.:** | 2540/51 | **Fødselsdato eier:** | 23.08.1995 |
| Skafstadveien 2 | **Type:** | Boligsameie | **Fødselsdato medeier:** | 14.07.1993 |
| 3403 LIER | **Eiere:** | Eric Andreas Hole Bjørklund, Metathip Sihaklang | | |

**Organisasjonsnr:** 927 319 470

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Landkreditt Forsikring AS | Polisenr: | 36750324 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.2025 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Firemannsbolig |

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.10.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Enqvist.

Nye eiere får et velkomstbrev ved innflytting. Dette ligger også tilgjengelig på eiers side på usbl.no

Seksjonseier kan eie garasje i 2360 Lier Hageby fellesarealer. Megler må hente ut meglerinfo også på dette sameie. Orgnr 924785403

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

# VEDTEKTER
# FOR BOLIGSAMEIET EPLETUNET

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65, sist endret 18.03.2024

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET EPLETUNET, og har gårdsnummer 95 og bruksnummer 146 i Lier kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.04.2021. Sameiet har adresser Skafstadveien 1-64, 3403 Lier.

Sameiet består av 53 boligseksjoner i rekkehus og tomannsboliger.

Boligsameiet Epletunet er også sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Se punkt 12 Særskilte bestemmelser om realsameiet.

### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av husstandenes vanlige medlemmer men kun av gjester, og maksimalt for 3 døgn av gangen.

Det er ikke lov å benytte internveien, åpne plasser mellom leilighetene eller snuplassen ved lekeplassen som parkeringsplass. Disse områdene er kun for av/pålessing og det skal til enhver tid være aktivitet ved bilen. Disse arealene må være tilgjengelige ved eventuelle akuttsituasjoner hvor utrykningskjøretøy skal ha tilgang.

### 2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

Tilrettelagte parkeringsplasser som er opprettet i medhold av krav i plan-og bygningsloven, er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Eventuelle eiere av parkeringsplass som er tildelt handicap-parkering uten dokumentert behov for det, må være innstilt på å måtte bytte parkeringsplass dersom annen beboer har nedsatt funksjonsevne og har dokumentert behov for det. Dette byttet gjelder så lenge dokumentert behov for tilrettelagt plass foreligger.
Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### 2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.
Kostnader som kan måles og fordeles, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkering, garasje og carport skal dekkes av dem som disponerer parkeringsplassene, med like deler pr. plass.
Siden garasjeanlegget ligger på tomten til realsameiet vil denne kostnaden bli innkrevd av realsameiet. Kostnadsdekningen kan tilpasses driften og vedlikeholdet over tid.

Øvrige kostnader som faktureres fra realsameiet, er å anse som felleskostnader.

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på

eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller femte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det 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 en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger og sikringsskap
i) vinduer og ytterdører
j) tremmer og plattinger på terrasser/balkong.
k) Skillevegger på terrasser/balkong/takterrasser, pergola og innvendig rekkverk/vegger takterrasse: Disse er sameiet ansvarlig for å beise/male i riktig intervall for å sikre godt vedlikehold. Intervall avhenger av hvilket produkt som blir brukt. Denne jobben gjøres samtidig som utvendig kledning beises/males. Kostnaden skal likevel dekkes av den enkelte seksjon, etter areal.
Det skal brukes følgende fargekoder:
- Innvendige rekkverk/vegger takterrasse svarte bygg - 0683 sotgrå
- Innvendige rekkverk/vegger takterrasse grå bygg - 9075 røykgrå
- Innvendige rekkverk/vegger takterrasse brunde bygg - 0814 telebrun
- Levegger på balkong, markterrasser og takterrasser samt pergola - 0683 sotgrå

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke vedlikehold, reparasjon eller utskifting av utvendig kledning, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer 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 etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. 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 som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, utvidelse av markterrasse/ platting,endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret og i tråd med arkitekt sin anbefaling ved opprettelse av sameiet.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

**5.6. Fellesregler om forsikringsskader**

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Ved bruk av sameiets forsikring, skal alltid styret varsles samtidig med at forsikringsselskapet kontaktes.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19

gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

**7.2. Ordinært årsmøte**

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et 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.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

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.

Bestemmelsene i punkt 7.2 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme. 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.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

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

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens §22 a.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første ledd 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.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

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

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er til stede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3-5 medlemmer (inklusive styreleder). Årsmøtet kan også velge 1-2 varamedlemmer.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

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

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem

som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

**8.4. Styrets oppgaver**

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

Styret utpeker blant sine medlemmer styremedlem til realsameiet Lier Hageby fellesarealer.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet.**

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.

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Sameiet forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 8.7 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

**9.3. Inhabilitet**

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Årsmøtet velger revisor.
Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER

**12.1** Sameiet er sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierbrøk på 1/6. Sameiet er forpliktet til å betale sin andel av realsameiets felleskostnader etter sameiets forholdsmessige andel av boligsameienes totale BRA.

**12.2** Det er etablert en bom etter renovasjonspunktet i internveien. Kjøring på internveien er kun tillatt for utrykningskjøretøy og i forbindelse med inn-/utflytting med mindre styret har gitt godkjenning på forhånd.

**12.3** Vedrørende utomhus beplantning skal følgende gjelde:

- Høyde på hekk mellom to boenheter besluttes av tilstøtende seksjoner i fellesskap.
- Høyde skal uansett ikke overskride 2 meter. Om partene ikke blir enige skal høyden være 1,8 meter.
- Hekk mellom privat hage og fellesareal skal vedlikeholdes av sameiet og sameiet beslutter høyde.
- Trær og busker som plantes i private hager skal ikke ha en høyde som overskrider 4 meter. Dette gjelder ikke trær plantet av utbygger

– Det tillates ikke lagring i private hager. Unntak er vinteropplag av terrassemøbler og liknende.

## 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**Retningslinjer og regler ved Lier Hageby - Epletunet**

Vi i styret har utarbeidet noen retningslinjer for sameiet vårt for at alle skal kunne trives best mulig. Vi oppfordrer til dialog mellom beboere og skulle dere ha noen innspill eller utfordringer kan styret kontaktes på epletunet@mittusbl.no

1. Alle beboere bes om å rydde opp etter seg på fellesarealer, dette innebærer også at søppel og annet avfall skal kastes i avfallsbeholdere ved p-huset.
2. Det skal være ro mellom 23.00-07.00, om noen skal ha fest bes disse om å gi beskjed til naboer slik at man vet hvem som skal kontaktes om det blir sjenerende bråk. Her ber vi alle om å bruke sunn fornuft.
3. Vi oppfordrer til helligdagsfred. Det vil si at man ikke skal klippe plen eller bruke annet utstyr som lager støy på helligdager og søndager(alle røde dager). Dette gjelder også etter kl16.00 på påske-, pinse- og julaften.
4. Kasting av søppel, spesielt glass og metall bør unngås i tidsrommet 23.00-07-00 på grunn av bråk. Vi ber også alle om å bistå med å koste snø av beholderne ved behov.
5. Gjesteparkeringer skal ikke benyttes av fastboende, har man to biler kan ekstra p-plass kjøpes. Gjesteparkeringen er for hele Lier Hageby, ikke bare Epletunet. Det er derfor et betydelig antall enheter som skal benytte seg av denne parkeringen.
6. Det er ikke tillatt å parkere inne på fellesområdet. Dette er kun for av/pålessing av hensyn til sikkerhet.
7. Høyden på hekkene på området skal ikke overstige 150cm
8. Det er ikke mulighet til å sette opp permanente gjerder rundt hagene, men små flyttbare kan benyttes.
9. Markterrasser kan utvides i samme stil som de er laget fra utbygger. Disse kan utvides utover i hagen og/eller langs veggen. Fargen på plattingen skal være i en nøytral farge.
10. På takterrasser kan skilleveggene mellom de to terrassene tettes helt opp om ønskelig, men det må utføres likt som allerede eksisterende spilevegger. Disse må beises i samme farge som pergola. Beboere som deler takterrasse må være enige om denne endringen, er det uenighet skal veggen stå som den er.
11. Terrassebord kan behandles, men skal være i en nøytral farge.
12. Åpningen på bakre del av takterrasser må holdes åpne da det er rømningsvei.
13. Man kan ha planter etter eget ønske, men disse må ikke være til sjenanse for naboene.
14. Det er forbud mot bruk av ved og kull ved grilling innenfor sameiets område. Det oppfordres sterkt til bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Ved fellesarrangementer i regi av styret, som for eksempel dugnad, kan det behovsvis gjøres unntak. Forutsagt at det er grundig vurdert og forsøkt å etterleve forbudet, samt at det gjøres nødvendige tiltak.
15. Når det kommer til boblebad/badebasseng og trampoliner oppfordrer vi til at disse plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboene.

*PlanID:* ***504-902-13-03-02***

Egengodkjent av Lier kommunestyre 20. juni 2017, Sak 66/2017
§ 3-1 d, 2. og 3. ledd og l, endret av planutvalget i Enklere prosess 23.01.2018, Sak 6/2018

# LIER KOMMUNE
# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
# LIER HAGEBY
# (*detaljregulering*)

## 1. FORMÅLET MED PLANEN

### § 1-1. Planens formål
Reguleringsplanens intensjon er å tilrettelegge for transformasjon til bolig ved utbygging av konsentrert småhus- og blokkbebyggelse.

### § 1-2. Planens avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 504-902-13-03-02.

## 2. FELLESBESTEMMELSER

### § 2-1. Dokumentasjonskrav
a) Det skal utarbeides en utomhusplan som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Utomhusplan skal vise helhet innenfor hvert delområde BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKB1, BBB1, GP1, BUT1 og BLK1 samt sammenheng mot tilliggende delområder og være i tråd med kommuneplanen § 2-7. For felt BKS1 og BKS2 skal det utarbeides en felles utomhusplan.

b) Ved rammesøknad skal det redegjøres for utomhusbelysning innenfor området, enten i form av en belysningsplan eller som et tema i utomhusplanen.

c) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Multiconsult, datert 29.01.2016, er fulgt opp.

### § 2-2. Rekkefølgekrav

**Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**
a) Kjøreveger, avkjørsler, gang-/sykkelvei og fortau skal opparbeides og ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene. Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.

b) Alle øvrige utomhustiltak, inkludert interne gangforbindelser, park, utomhusområder og lekeplasser skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte byggetiltak. Dersom utomhustiltakene av sesongmessige hensyn ikke kan ferdigstilles før det gis brukstillatelse, skal tiltakene være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september) etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tilliggende utbyggingsområde. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider innenfor det enkelte byggetrinn er ferdigstilt i tråd med godkjent utomhusplan.

c) I felt BKS1 skal det etableres minst to sandlekeplasser før det gis midlertidig brukstillatelse.

d) Nærlekeplasser i felt BLK1 skal etableres så tidlig som mulig og innen det gis midlertidig brukstillatelse for småhus nr. 40 innenfor området.

e) I felt f_BUT1 skal det opparbeides en midlertidig lekeplass på minimum 150 m2 før det gis midlertidig brukstillatelse til boliger i felt BBB1 og BKB1. Lekeplassen skal fjernes og arealet opparbeides i tråd med utomhusplan når lekeplasser i felt f_BLK1 er opparbeidet.

## § 2-3. Definisjoner på boligtyper som tillates i denne planen

a) **Småhus:** Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

b) **Tomannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

c) **Tremanns- og firemannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for tre eller fire husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

d) **Flermannsbolig:** Frittliggende bygning beregnet for flere husstander, med tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

e) **Kjedehus:** Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod eller lignende.

f) **Rekkehus:** Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke, med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

g) **Blokkbebyggelse:** Bygning på mer enn to etasjer og minimum fire boenheter der det er felles inngang(er) for flere boenheter/leiligheter, samt vertikale boligskiller. Under fellesbetegnelsen blokkbebyggelse, defineres **lavblokk** som bygning med inntil fire etasjer og **høyblokk** som bygning med over 4 etasjer.

## § 2-4. Plassering og utforming

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. Balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kan

overskride byggegrenser og minsteavstander med inntil 1,5 meter.

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

## § 2-5. Parkering

a) Regulerte parkeringsplasser på terreng er angitt på plankartet.
Bestemmelsesområde for parkeringsanlegg under terreng er angitt på plankartet.
Det er tillatt å etablere parkeringsplasser innenfor de enkelte byggeområdene, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr.101, datert 14.12.2016).

b) **Krav til parkeringsdekning**
For småhusbebyggelse (rekkehus og tomannsboliger) i BKS 1- 4 skal det som et minimum tilrettelegges for 2 plasser per boenhet.
For leiligheter i firemannsboliger samt leiligheter i felt BBB1 og BKB1 skal det som et minimum tilrettelegges for 1,5 plasser per boenhet.
5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede.
Det skal legges til rette for nok strøm til lading av el-biler på parkeringsplasser i felt SPP1 og SPP2.
For næringsareal skal det etableres 1 plass per 50 $m^2$ BRA.

c) **Sykkelparkering**
Det skal tilrettelegges for to parkeringsplasser for sykkel per bolig.
For småhusbebyggelsen skal sykkelparkering løses i tilknytning til egen bolig, enten ute, i egen carport/garasje, eller i utvendig sportsbod.
For leiligheter i felt BKB1 og BBB1 skal det tilrettelegges for én p-plass utenfor byggene og én p-plass i felles bod i kjeller/sokkeletasje. Det må tilrettelegges for bruk av sykkel ved at felles sykkelparkeringsplasser inne og ute plasseres med god og enkel tilgjengelighet.

## § 2-6. 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.

c) Plassering og dimensjonering av avfallsstasjoner skal skje i samråd med RfD.
Avfallsstasjon/søppelnedkast og nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrenser.

## § 2-7. Vei, vann og avløp

a) Avstand mellom VA-hovedledninger (nærmeste rør) og annen konstruksjon (inkl. forstøtningsmurer) skal være minst 4 meter. I tilfeller hvor ledningene legges nærmere enn 4 meter, skal dette ivaretas med en løsning som sikrer tilgjengeligheten til ledninger for ettertiden, uten skade for andre konstruksjoner. Løsninger skal i slike tilfeller medtas på arbeidstegningene og godkjennes av kommunen.

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

## § 2-8. Håndtering av overflatevann

a) Det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Anbefalinger og tiltak i overvannsnotater fra Civitas AS datert 29.11.16 og Grindaker Landskapsarkitekter datert 14.12.16 skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad.

b) Håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet.

## § 2-9. Støy

a) Boligenes støynivå skal ikke overstige anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3. Boliger innenfor gul støysone skal sikres mot støy. Nødvendig støytiltak skal dokumenteres i rammesøknad og være etablert før brukstillatelse gis.

b) På uteoppholdsarealer og felles lekeplass skal støynivået være lavere enn $L_{den}$= 55 dBA.

c) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012), kap. 4, legges til grunn.

## § 2-10. Geoteknikk

Anbefalinger og tiltak i Geoteknisk undersøkelse av Multiconsult, datert 29.01.2016, skal følges opp og redegjøres for i rammesøknad. Herunder er nevnt geotekniske prosjekteringsforutsetninger, stabilitet, fundamenteringskonsept og fundamenteringsforhold.

## § 2-11. Universell utforming

a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av publikumsrettet virksomhet innenfor felt BKB1.

b) Manglende tilgjengelighet i områder med bratte stigningsforhold skal kompenseres med økt tilrettelegging og høy kvalitet på tilgjengelige uteoppholdsarealer og lekeplasser andre steder, innenfor planområdet.

c) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

d) Krav til trinnfri adkomst/heis kan fravikes med bakgrunn i bevaringshensyn.

## § 2-12. Fjernvarme

Innenfor området som omfattes av konsesjon av 17.01.2008 for fjernvarmeanlegg i Lierbyen, skal følgende bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget:

a) Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m².

b) Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m² BRA, som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 31-2 første ledd. I særlige tilfeller der krav om tilknytning åpenbart ikke er hensiktsmessig eller utbygger kan dokumentere at andre løsninger har miljømessige, energimessige eller samfunnsøkonomiske fordeler, kan kommunen etter begrunnet søknad gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten i første ledd. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier.

## § 2-13. Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal kan regnes med utgangspunkt i regulerte byggeområder og regulerte fellesarealer i felt BUT1. Sandlekeplasser kan medregnes i MUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA. I forbindelse med rammesøknad for de enkelte felt/etapper skal det vedlegges et MUA-regnskap som redegjør for hvordan MUA-kravet er ivaretatt og hvilke arealer som er medregnet.

## § 2-14. Kulturminner

Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeide straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

# 3. REGULERINGSFORMÅL

## § 3-1. Småhusbebyggelse (BKS1 – BKS4)

a) Feltene BKS1-BKS4 skal bebygges med småhus. Det tillates rekkehus, kjedehus, tomannsboliger og flermannsboliger.

b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 40 %.

c) Krav til egnet uteoppholdsareal (MUA) er 100 m² per boenhet. Av disse kan 20 m² være privat terrasse.

d) Gesimshøyde og mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng.

I BKS4 kan bygningene langs Stokkeveien oppføres med gesimshøyde på inntil 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på deler av bygningen. Arealet på øverste etasje (BTA) skal maksimalt utgjøre 40 % av arealet (BTA) på den underliggende etasjen. I tillegg skal ingen av fasadene være bredere enn 2/3 av fasadebredden på underliggende etasje. Det tillates ikke takoverbygg og levegger utover dette. Pergola tillates.

I BKS3 kan 50 % av bygningene oppføres med gesimshøyde på inntil 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng på deler av bygningen. Arealet på øverste etasje (BTA) skal maksimalt utgjøre 40 % av arealet (BTA) på den underliggende etasjen. I tillegg skal ingen av fasadene være bredere enn 2/3 av fasadebredden på underliggende etasje. Det tillates ikke takoverbygg og levegger utover dette. Pergola tillates.

e) Innenfor felt BKS1 og BKS2 er det med byggegrenser på plankartet, vist en passasje mellom bebyggelsen fra felt BLK1 til Fosskollen, utenfor planområdet i nord. Avstanden mellom bebyggelsen skal være minimum 10 m, slik at det sikres tilstrekkelig bredde på forbindelsen.

f) Innenfor formålet skal det etableres interne adkomstveier til boligbebyggelsen med minimum bredde på 3,5 m. og i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016). Det skal etableres snumulighet for brannbil/mannskapsbil med manøvreringsareal med ytre svingradius 9,5 m. ved enden av hver vei.

g) Deler av parkeringskravet kan løses på felles parkeringsplasser innenfor de enkelte feltene, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).

h) Innenfor felt BKS4 skal det etableres parkeringsplasser ved innkjøring til feltet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot bebyggelsen. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.

i) Veibelysning langs private internveier innenfor feltene kan fravikes fra kommunens standard.

j) Adkomst til feltene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og fra hvilken veg/gate tomta skal ha atkomst, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivaretatt. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel er 6 meter.

k) Det skal opparbeides minimum 150 m2 sandlekeplass innenfor hvert felt. Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte felt. Sandlekeplassene skal ha sandkasse og lekestativ, eller lekehytte og plasseres i god avstand fra kjørbare veier og for øvrig skjermes med vegetasjon, terrengmessige tiltak, eller på andre hensiktsmessige måter. I tilknytning til sandlekeplassene skal det møbleres med benker og bord.

l) Innenfor formålet kan interne veier, parkering, sportsboder og carporter med gesimshøyde maksimalt 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng, tillates etablert inntil 1,0 meter fra formålsgrenser. Carporter skal utføres som overdekket biloppstillingsareal hvor minst halvparten av veggflatene mangler og hvor bare to av veggene kan gå til gulv. Carport skal her forstås som definert i TEK, men uten begrensning på antall biler.

## § 3-2. Blokkbebyggelse (BBB1)

a) Eksisterende bebyggelse i felt BBB1 skal ombygges til bolig (leiligheter).

b) Uteareal i felles park (f_BUT1), samt balkonger, utgjør uteareal for leilighetene.

c) Parkeringsplasser kan kun etableres på østsiden/baksiden av bygget, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).

d) Parkrommet i felt f_BUT1 skal skjermes fra parkeringsarealet innenfor felt BBB1 gjennom beplantning eller andre hensiktsmessige tiltak, som ikke er i konflikt med bevaringshensynet.

e) Felt BBB1 er regulert med hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.2 bokstav a.

## § 3-3. Lekeplass (f_BLK)

a) Felt f_BLK1 skal være felles for boliger i felt BKS1-4 og felt BKB1 og BBB1.

b) Lekeplassen skal opparbeides med sandlekeplass og nærlekeplass. I tillegg skal det etableres en ballbane innenfor feltet. Lekeplassene skal samlet legge til rette for variert aktivitet for barn på ulike nivåer, med sandkasse, klatreapparater og huskestativ. Det skal tilrettelegges både for aktiv lek og stillesittende lek. Det skal også tilrettelegges for møteplasser med parkmøblement for de voksne, i tilknytning til lekeplassene.

c) Plassering av lekeinstallasjoner og annen møblering skal fremgå av utomhusplanen.

d) Lekeplassen skal ha skjerming i form av gjerde eller voll mot kjørevei/Stokkeveien.

e) Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med møblering, beplantning, belysning og gangforbindelser. Gjennom feltet skal det opparbeides en gjennomgang til Stokkeveien i form av en 2 meter bred gruset gangvei.

## § 3-4. Uteoppholdsareal (f_BUT)

a) Felt f_BUT1 er felles for boliger i felt BKS1-4, felt BBB1 og felt BKB1.

b) Felt f_BUT1 skal regnes som uteoppholdsareal for felt BBB1 og felt BKB1.

c) Felt f_BUT1 er regulert med hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.2 bokstav a.

d) Arealet skal opparbeides parkmessig med inspirasjon fra det opprinnelige parkanlegget fra 1920-tallet, med trær, busker, hekker og en sentral fontene. Parkens ulike elementer, som beplantning, møblering og dekke skal fremgå av utomhusplanen. Lyktestolper og type belysning skal tilpasses de historiske omgivelsene og redegjøres for gjennom en belysningsplan.

e) Parkrommet i felt f_BUT1 skal skjermes fra parkeringsarealet innenfor felt BBB1, gjennom beplantning eller andre hensiktsmessige tiltak som ikke er i konflikt med bevaringshensynet. Skjermingstiltaket skal ligge på BBB1.

f) Det kan etableres fordrøyningsmagasin for overvann under bakken. Det forutsettes at plasseringen ikke kommer i konflikt med trær som skal bevares.

g) Det må etableres en oppstillingsplass for brannbil/stigebil. Oppstillingsplassen skal ikke møbleres.

## § 3-5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1)

a) Eksisterende bebyggelse i felt BKB1 skal ombygges til bolig (leiligheter).

b) I første etasje tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting på maks 250 m2 BRA.

c) I sokkeletasje tillates etablert forsamlingslokale, fellesrom eller lignende på maks 500 m2 BRA.

d) Uteareal i felles park (f_BUT1), samt balkonger, utgjør uteareal for leilighetene.

e) Parkeringsplasser kan kun etableres på østsiden/baksiden av bygget, jfr. illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.2016).

f) Felt BKB1 er regulert med hensynssone for bevaring av kulturminner H570, se § 4.2 bokstav a.

## § 3-6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### a) Kjøreveg (SKV)

1. Kjøreveg o_SKV1, er offentlig veg og omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, trafikkøyer (rabatt), skulder, rekkverk og andre anlegg som naturlig tilhører veg. Nye gatelysarmaturer skal være i tråd med kommunens standard eller tilsvarende, og skal godkjennes av ansvarlig myndighet i kommunen.

2. Kjøreveg f_SKV2, er privat felles avkjørsel og kan benyttes som avkjørsel for boliger i felt BKS1-3, BBB1 og BKB1. Overgangen mellom felt f_BLK1 og f_BUT1 skal markeres i dekket, gjennom bruk av annen gatebelegning, opphevet fortau, belysning eller andre lignende trafikksikkerhetstiltak.

3. Veg (f_SV1) er privat felles avkjørsel til Foss gård, Stokkeveien 4, gnr. 95/bnr. 96 og BKS4. Kjøring tillates også for landbruksrelatert virksomhet.

4. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i høyde 0,5 m over terreng.

5. For alle veianleggene skal det legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter.

### b) Fortau (SF)

Fortau skal opparbeides som vist på plankartet. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter. Nye gatelysarmaturer skal tilfredsstille

kommunens funksjonskrav, men kan avvike fra kommunens krav med hensyn til form. Gatelysarmaturer skal fremkomme av belysningsplan.

**c) Gang- og sykkelvei (SGS)**

Gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist på plankartet.

**d) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)**

Annen veggrunn f_SVG1 og f_SVG2 er privat og omfatter felles veggrunn i tilknytning til felles kjøreveg f_ SKV2.

1. Innenfor felt f_SVG1 kan det etableres avkjørsel til parkeringsplass f_SPP2, samt kjøreadkomst til regulert parkeringskjeller. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.
2. Innenfor felt f_SVG2 kan det etableres avkjørsel til bebyggelsen i felt BBB1, parkeringsplasser og to avfallsstasjoner/søppelnedkast. Øvrig grønn opparbeidelse skal ikke være til hinder for god sikt mot kjøreveien.

**e) Parkeringsplass (SPP1, SPP2)**

1. Parkeringsplass f_SPP1 er privat og skal være felles for boliger i felt BKS4. Det tillates kjøring over parkeringsplassen for landbruksrelatert virksomhet.
2. Parkeringsplass f_SPP2 er privat og skal være felles for boliger i hele planområdet, samt for gjester til planområdet. Det skal etableres en vegetasjonsskjerm mot eksisterende bebyggelse. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
3. Det skal legges til rette for nok strøm til lading av el-biler på parkeringsplassene.

## § 3-7. Grønnstruktur

**Park (o_GP1)**

a) Parken er offentlig. Parken skal opparbeides med grusstier, blomster-/staudebed, trær, belysning, vannveier og regnbed for fordrøyning av overvann, samt møblering for opphold. Lyktestolper og type belysning skal tilpasses de historiske omgivelsene og redegjøres for, gjennom en belysningsplan. Parkens opparbeidelse skal fremgå av utomhusplanen.

b) Det kan etableres fordrøyningsmagasin for overvann under terreng. Det forutsettes at plasseringen ikke kommer i konflikt med trær som skal bevares.

## § 3-8. Landbruks-, natur- og friluftsformål

**Jordbruk (f_LJO1)**

a) Arealet er felles for beboere i felt BKS1-4, BBB1 og BKB1. Arealet skal opparbeides og skjøttes i tråd med utomhusplan.

b) Jorda skal dyrkes, og arealet skal fungere som en buffer mellom boligbebyggelsen og de øvrige jordbruksarealene.

c) Det skal opparbeides en gruset gangforbindelse i 1,6 meters bredde mellom Stokkeveien og felles vei i sørvest. Gangforbindelsen skal ligge mellom bebyggelsen i felt BKS4 og den dyrkbare buffersonen.

# 4. HENSYNSSONER

## § 4-1 Sikrings- og støysone

**a) Frisiktsone (H140)**
Frisiktsonen utarbeides i tråd med kommunens veinorm. I frisiktsonene skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander, herunder parkering, slik at disse ikke rager mer enn 50 cm over planet mellom tilstøtende veier.

**b) Støysone (H220) Gul sone**
Støynivå for ny arealbruk skal tilfredsstille grenseverdier gitt i støyretningslinjen T-1442/2012.

## § 4-2 Sone med angitte særlige hensyn

**Bevaring av kulturmiljø (H570)**

a) Eksisterende bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer og bygningsmessige detaljer opprettholdes. Det skal lages kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Påbygg og tilbygg tillates ikke.

b) Mindre bygningsmessige endringer knyttet til etablering av balkonger, balkongdører, takopplett/arker, utvidelse av vinduer, etterisolering av fasader og installering av heis, tillates i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på bygg C (A40-1, A40-2, A40-3, A40-4 datert 12.12.2016) og hus F (A40-1, A40-2, A40-3, datert 13.12.2016).

c) I felt BBB1 tillates det leiligheter med utgang til privat terrasse på terreng mot sørvest. I den sammenheng tillates det mindre terrengbearbeiding i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på hus F (A40-1, A40-2, A40-3, datert 13.12.2016). Tette skillevegger mellom terrasser i sokkeletasje kan han en dybde på inntil 2,5 meter og en høyde på inntil 1,8 meter. Skillevegger skal ha en materialbruk og detaljering som harmonerer med fasaden. I felt BKB1 tillates tette skillevegger mellom terrasser i første etasje. Disse kan ha en dybde på inntil 2,5 meter, en høyde på inntil 1,8 meter og for øvrig materialbruk og detaljering som harmonerer med fasade.

d) I felt BKB1 tillates det leiligheter med utgang til privat terrasse på terreng mot sørvest og

nordvest, i tråd med prinsippillustrasjoner av fasader på hus F (A40-1, A40-2, A40-3, datert 13.12.2016).

e) I lokale regulert til forretning, bevertning og tjenesteyting innenfor felt BKB1, tillates det etablert separat inngang og store vinduer. Dør og vinduer skal tilpasses eksisterende detaljer i vindusutforming. Det tillates også terrengtilpasninger for etablering av trinnfri adkomst til lokalet og til eventuell utendørs servering mot sør.

f) Uteområdet i felt f_BUT1 skal opparbeides med inspirasjon fra det opprinnelige parkanlegget fra 1920-tallet og i tråd med illustrasjonsplan utomhusanlegg (tegn.nr. 101, datert 14.12.16), jfr. § 3.4 bokstav d.

g) Trær som er markert på plankartet skal bevares. Ved byggetiltak som kan komme i konflikt med trærnes rotsone, skal arborist konsulteres. Tre som ikke lar seg bevare skal erstattes av nytt tre med plantehøyde på minimum 5 meter. Det skal velges tresorter som hører naturlig hjemme i området og som er i tråd med parkens historiske opparbeidelse, for eks. eik, alm, ask, lind og spisslønn.

h) Innenfor hensynssonen skal arealene til enhver tid skjøttes i tråd med godkjent utomhusplan.

i) Før det gjennomføres fasadeendringer på bebyggelse innenfor hensynssonen, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

   Søknad om tilbakeføring skal også sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

   Utomhusplan for parkanleggene innenfor hensynssonen skal også sendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes.

   Buskerud fylkeskommune skal ha tilsendt kopi av vedtak i saker fylkeskommunen har uttalt seg til.

## § 4-3 Bestemmelsesområde (#1)

Innenfor bestemmelsesområde #1, avgrenset med bestemmelsesgrenser på plankartet, tillates oppført parkeringskjeller. Parkeringskjelleren skal være felles for hele planområdet.

---

Boligsameiet Epletunet

# Ordinært årsmøte 2023

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

# Til seksjonseiere i Boligsameiet Epletunet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har 1 stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Epletunet gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 20.3.2023.

....., den ...../ ..... 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

# Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 20. mars 2023 kl 1800
Sted: Menighetshuset, Lier

**Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Følgende saker skal behandles**

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Budsjett 2023
5. Forslag om vedtektsendring, se vedlegg. Vedtak krever 2/3-dels flertall
6. Beising, gjennomføring og valg av malerfirma, se vedlegg
7. Finansiering av sak 6, se vedlegg
8. Valg av styremedlemmer

Lier/Oslo, 10. Mars 2023
på vegne av styret i Boligsameiet Epletunet

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

**Vedlegg**

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Budsjett 2023
- Vedlegg til sak 5-7

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

## 1. STYRET

**Styret har i perioden bestått av:**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Arne Jørstad |
| Styremedlem | Camilla Viken |
| Styremedlem | Marcus Braathen |
| Styremedlem | Simen Østvik |
| Styremedlem | Morten Skarra |
| Varamedlem | Tobias Jellum Johansen |

## 2. GENERELT

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

Sameiets revisor er BDO AS .

## 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 53 seksjoner.

Boligsameiet Epletunet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 927319470 og ligger i Lier Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**Forsikring**

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36750324.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

**HMS**

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## 4. EIERSKIFTER
2 seksjoner har skiftet eier i 2022.

## 5. STYRETS ARBEID I 2022
Styret har hatt et hektisk år også i 2022 hvor det i alt er avholdt 16 styremøter. I tillegg er det holdt en rekke befaringer med diverse leverandører som f.eks. 3 befaringer med anleggsgartner, 8 befaringer ifm. beising av anlegget og 5 befaringer ifm. garasjeanlegget. Styret har også besvart en rekke henvendelser fra beboere om ulike forhold. Det har også vært holdt 2 møter med Solon Eiendom i Oslo ifm. solskjermingsproblematikken og lekkasje i boder samt garasjeanlegget.

Styret ble i slutten av 2021 gjort oppmerksom på at Epletunet Boligsameie ikke var styrende organ for drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Den oppgaven tilhører Realsameiet. I 2022 har styret i Epletunet arbeidet en god del med å få Realsameiet til å etablere service rutiner etc for garasjeanlegget da dette anlegget er kritisk for elforsyning og varme til Epletunet. I tillegg problematikken rundt gjesteparkering.

## 6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det har ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider på Epletunet i 2022 utover at de grå bygningene fikk tilført et toppstrøk beis. Dette arbeidet ble utført gratis for sameiet etter forhandlinger som følge av en fargefeil fra Moelven sin side.

Sameiet står overfor større vedlikeholdsarbeider ifm. toppstrøk beis på de sorte og brune bygningene. Styret legger opp til at dette vil skje sommeren 2023 og viser til egen informasjon som er sendt ut til beboerne. Saken fremmes behandlet på årsmøtet 20. mars 2023.

## 7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
### Årsregnskapet 2022
Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### Budsjett 2023
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Budsjettet forutsetter en økning på 10% i felleskostnadene fra 1 juli 2023.

**Styret i Boligsameiet Epletunet**

# Resultatregnskap

## Boligsameiet Epletunet

| | Note | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 050 084 | 1 049 983 | 235 020 |
| Andre inntekter | 2 | 255 862 | 234 684 | 286 827 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 305 946** | **1 284 667** | **521 847** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 65 000 | 65 000 | 0 |
| Andre personalkostnader | 3 | 9 165 | 9 165 | 0 |
| Kommunale avgifter | | 190 213 | 200 000 | 44 309 |
| Vedlikehold | 4 | 20 339 | 80 000 | 7 085 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 234 077 | 234 684 | 53 277 |
| Driftskostnader | 5 | 100 406 | 167 000 | 45 012 |
| Honorarer | 6 | 136 560 | 113 180 | 52 083 |
| Forsikring | | 194 985 | 227 900 | 76 319 |
| Andre kostnader | 7 | 14 565 | 12 000 | 6 348 |
| **Sum driftskostnader** | | **965 309** | **1 108 929** | **284 433** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **340 637** | **175 738** | **237 414** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **340 637** | **175 738** | **237 414** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 340 637 | 0 | 237 414 |
| **Sum overføringer** | | **340 637** | **0** | **237 414** |

# Balanse

## Boligsameiet Epletunet

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Andel oml. midl. fellesanlegg | 8 | 45 065 | 19 523 |
| Kundefordringer | | 4 596 | 47 334 |
| Forskuddsbet. kostnader | 9 | 280 012 | 8 250 |
| Andre fordringer | | 948 | 0 |
| Bankinnskudd mv. | 10 | 272 898 | 394 067 |
| **Sum omløpsmidler** | | **603 521** | **469 173** |
| **Sum eiendeler** | | **603 521** | **469 173** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 578 051 | 237 414 |
| **Sum egenkapital** | **11** | **578 051** | **237 414** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 20 332 | 33 829 |
| Leverandørgjeld | | 949 | 135 639 |
| Påløpte kostnader | | 4 189 | 62 291 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **25 470** | **231 759** |
| **Sum gjeld** | | **25 470** | **231 759** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **603 521** | **469 173** |

OSLO, 31.12.2022
Styret for Boligsameiet Epletunet

| | | |
|---|---|---|
| Arne Jørstad<br>Styrets leder | Camilla Viken<br>Styremedlem | Marcus Braathen<br>Styremedlem |
| Morten Skarra<br>Styremedlem | Simen Østvik<br>Styremedlem | |

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Note 2 Andre inntekter

| | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| Likviditetstilskudd | 0 | 0 | 233 550 |
| Kollektiv avtale tv/internett | 234 684 | 234 684 | 53 277 |
| Andre inntekter* | 21 178 | 0 | 0 |
| **Sum** | **255 862** | **234 684** | **286 827** |

*Andre inntekter gjelder forlik vedrørende solskjerming.

### Note 3 Personalkostnader

| | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 9 165 | 9 165 | 0 |
| **Sum** | **9 165** | **9 165** | **0** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

### Note 4 Vedlikehold

| | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold utearealer | 20 240 | 40 000 | 4 190 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt | 99 | 0 | 0 |
| Tavler og skilt ute | 0 | 0 | 2 895 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 10 000 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 30 000 | 0 |
| **Sum** | **20 339** | **80 000** | **7 085** |

**Note 5 Driftskostnader**

| | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| Strøm mln 45737 | 4 189 | 5 000 | 0 |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 0 | 30 000 | 0 |
| Andel FK realsameie | 96 217 | 122 000 | 41 358 |
| Utgiftsført Inventar Og | 0 | 10 000 | 3 609 |
| Porto | 0 | 0 | 45 |
| **Sum** | **100 406** | **167 000** | **45 012** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 6 759 | 10 000 | 0 |
| Forretningsførsel | 80 000 | 80 000 | 33 333 |
| Beboerportal | 3 180 | 3 180 | 0 |
| Honorar juridisk bistand | 31 019 | 0 | 0 |
| Konsulenttjenester | 15 602 | 20 000 | 18 750 |
| **Sum** | **136 560** | **113 180** | **52 083** |

**Note 7 Andre kostnader**

| | Regnskap 2022 | Budsjett 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|---|
| Styre- og årsmøter | 5 750 | 5 000 | 0 |
| Styreutgifter | 0 | 1 000 | 960 |
| Bankomkostninger | 4 568 | 5 000 | 4 742 |
| EHF-fakturagebyr | 8 | 0 | 0 |
| Diverse kostnader | 4 240 | 1 000 | 648 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | -2 |
| **Sum** | **14 565** | **12 000** | **6 348** |

**Note 8 Andel omløpsmidler i fellesanlegg**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| Andel oml.midl. fellesanlegg | 45 065 | 19 523 |
| **Andel oml.midl. fellesanlegg 31.12.** | **45 065** | **19 523** |

Boligsameiets andel av egenkapitalen i Sameiet Lier Hageby Fellesarealer.

Boligsameiet Epletunet er sameier i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer med en eierandel på 1/6. Ved årsskiftet er det 5 av totalt 6 boligsameier som har startet opp og er overlevert til kjøperne. Det betyr at i 2022 fordeles egenkapitalen i realsameiet med 1/5 på hver av sameierne.

**Note 9 Forskuddsbetalte kostnader**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| Forskuddsbet. kostnader | 280 012 | 8 250 |
| **Sum** | **280 012** | **8 250** |

Forskuddsbetalte kostnader i 2022 gjelder forskuddsbetalt forsikring til og med oktober 2023 og tv og internett for 1. kvartal 2023.

**Note 10 Bankinnskudd mv.**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| Boligbanken 9666.01.44304 | 272 898 | 0 |
| DNB 1506 67 92851 | 0 | 394 067 |
| **Sum** | **272 898** | **394 067** |

**Note 11 Egenkapital**

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 237 414 | - |
| Tilført fra årets resultat | 340 637 | 237 414 |
| **Egenkapital 31.12.** | **578 051** | **237 414** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

**Disponible midler**

| | Regnskap 2022 |
|---|---|
| A. Disponible midler 01.01 | 237 414 |
| | |
| B. Endring disponible midler | |
| Årets resultat | 340 637 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **578 051** |
| | |
| Årets endringer disponible midler | 340 637 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler | |
| Omløpsmidler | 603 521 |
| - Kortsiktig gjeld | 25 470 |
| **Disponible midler 31.12.** | **578 051** |

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Boligsameiet Epletunet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Epletunet.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JWBQI-ZIIXT-EEMZE-POH0E-YQZU4-KS0EG

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JWBQI-ZIIXT-EEMZE-POH0E-YQZU4-KS0EG

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Sven Mozart Aarvold**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: 9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2023-03-06 08:47:22 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: JWBQI-ZIIXT-EEMZE-POH0E-YQZU4-KS0EG*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

# Budsjett Boligsameiet Epletunet for 2023

| | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 1 155 193 | 1 050 084 |
| Andre inntekter | 288 744 | 255 862 |
| **Sum driftsinntekter** | **1 443 937** | **1 305 946** |
| | | |
| Styrehonorar | 85 000 | 65 000 |
| Andre personalkostnader | 11 985 | 9 165 |
| Kommunale avgifter | 211 000 | 190 213 |
| Vedlikehold | 50 000 | 20 339 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 288 744 | 234 077 |
| Driftskostnader | 135 000 | 100 406 |
| Honorarer | 118 339 | 136 560 |
| Forsikring | 240 000 | 194 985 |
| Andre kostnader | 18 000 | 14 565 |
| **Sum driftskostnader** | **1 158 068** | **965 309** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **285 869** | **340 637** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| | | |
| **Årets resultat** | **285 869** | **340 637** |

**Vedlegg til sak 5- Forslag til vedtektsendring vedr vedlikehold**

Styret har forslag til sak til årsmøtet og det er en liten endring, eller rettere sagt supplering til vedtektene. Det er 5.1. j vi kunne tenkt oss å legge til litt info på for å presisere mer for beboerne hva som skal gjøres av vedlikehold og hvilke farger som skal benyttes. Se forslag til ny ordlyd under. Kom gjerne med tilbakemelding om det er noe du tenker kunne vært annerledes.

Forslag til vedtektsendring:
5.1. j) tremmer og innvendige vegger på terrasser/balkong. Disse er seksjonseier selv ansvarlig for å beise/male i riktig intervall for å sikre godt vedlikehold. Intervall avhenger av hvilket produkt som blir brukt. Det skal brukes beis med følgende fargekoder:

- Innvendige vegger takterrasse svartebygg - 0683 sotgrå
- Innvendige vegger takterrasse grå bygg - 9075 røykgrå
- Innvendige vegger takterrasse brune bygg - 0814 telebrun
- Levegger på balkong, markterrasser og takterrasser samt pergola - 0683 sotgrå

**Vedlegg til sak 6**

**Beising**

Styret har i de siste månedene arbeidet med å innhente tilbud på beising av anlegget. Det er de sorte og brune bygningene med tilhørende boder som trenger ett toppstrøk. Styret har deltatt i 8 befaringer og fått 3 tilbud. Tilbudene varierer mellom ca kr 1,3 mill og 2,0 mill inkl mva. Tilbudene inneholder nødvendig vask, materialer og bruk av lift etc. Se vedlegg.

**Styrets innstilling:**
Styrets vurdering er at VLD Malerservices tilbud fremstår som det beste og anbefaler dette for årsmøtet.

**Vedlegg sak 6**

Boligsameiet Epletunet. 19
Skafstadveien 19
3403 Lier




**Shala Bygg AS**
Vestliveien 13
3517 Hønefoss
Foretaksregisteret: NO 918 098 232 MVA
Telefon: 40052496
E-post:

## Tilbud

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tilbudsnummer: | 319 | Kundenr.: | 10230 |
| Vår kontakt: | Luan Shala | Betalingsbetingelser: | 14 dager |
| Leveransedato: | 2022-12-05 | Lev.sted: | Skafstadveien 19<br>3403 Lier, Norge |

Takk for forespørsler på Maling arbeid utvendig Håper vårt tilbud er av interesse Har du spørsmål til tilbud ta kontakt per mail: post@shalabygg.no \ shala-bygg@live.com

Vi har flere Referanse på Mitt Anbud like store oppdrag som deres dere kan gjerne ring våre kunde på Mitt Anbud.

| *Beskrivelse* | *Antall* | *Enh.pris (ekskl. mva)* | *Beløp (ekskl. mva)* | *Mva (25%)* | *Beløp (inkl. mva)* |
|---|---|---|---|---|---|
| 130 Materialer. Produkt skal brukes Woodex Eco Beis fra Teknos leverandør. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ansatte. vår bedrift er 3 fast ansatte og 2 vikarer alle er HMS kort og forsikring. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Arbeidsplan. Vaske alle bygg april eller mai måned. starte med beis mai måned eller juni. cirka 2 måned for beise alle 41 leiligheter. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Avfall. Kjøres bort etter jobben blir ferdig. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Beise kledning. Utvendig av boder som ble vist på befaring 1 strøk. | 1 | 32 000,00 | 32 000,00 | 8 000,00 | 40 000,00 |
| Beiser Utvendig. Kledning av Garasjen under tak og stolper 1 strøk. | 1 | 36 000,00 | 36 000,00 | 9 000,00 | 45 000,00 |
| Beising Kledning. Utvendig 1 strøk av 41 leiligheter sort farge og brun med bes produkt woodex Eco. | 41 | 39 000,00 | 1 599 000,00 | 399 750,00 | 1 998 750,00 |
| Beising Rekkverk. Utvendig på terrassen 1 strøk av 41 leiligheter og mellom vegger fra siden leiligheter. | 41 | 8 000,00 | 328 000,00 | 82 000,00 | 410 000,00 |
| Bruke stillas. Og Liifter er inkl i prisen | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Ekstra Arbeid. Time pris. | 1 | 580,00 | 580,00 | 145,00 | 725,00 |
| forsikring. Vi Har forsikring gjennom trygg forsikring om dere ønske gjerne kan ringe trygg spørre om vår forsikring. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Kjøring og drift | 1 | 18 000,00 | 18 000,00 | 4 500,00 | 22 500,00 |
| Nødvendig verktøy. For beising av 41 leiligheter er inkl prisen. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Tildekkes. Alle Gulv på terrassen og trappe og asfalt og der er nødvendig med tildekningsmata. | 1 | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Vaske Utvendig. Kledning til 41 leiligheter og boder før beiser. | 41 | 8 500,00 | 348 500,00 | 87 125,00 | 435 625,00 |
| **Sum (NOK)** | | | **2 362 080,00** | **590 520,00** | **2 952 600,00** |

## Morten Skarra

**Fra:** VLD Malerservice <vldmalerservice@gmail.com>
**Sendt:** søndag 11. desember 2022 14:42
**Til:** Morten Skarra
**Emne:** Re: Boligsameiet Epletunet - opplysninger til grunnlag for anbud beise jobb

Hei
Beklager sen tilbakemelding

Vi har regnet ut følgende pris 175kr pr m2 inkludert beis og lift
da blir det følgende pris 7012x175kr. kr 1 227 000 kr
Prisene er pluss mva
oppstart 20 mai 2023
4 mann vil bruke ca 6-8 uker på jobben
Betalingsbetingelser for oss er: 10% ved oppstart -30% etter 3 uker Rest når vi er ferdige med jobben.
Tildekking av malingsøl dekkes etter hvert som arbeidet går fremover. dette er en selvfølge på alle jobber

Vh Mario
VLD malerservice Vlasie

În dum., 4 dec. 2022 la 13:00, Morten Skarra <morten@sogp.no> a scris:

Hei,

Vi viser til befaring av bygningsmassen samt carport løsninger på garasjetak.

Vedlagt følger tegninger med noen mål, beregning av antall m2 flate samt oversikt fargekoder fordelt på de forskjellige bygningene.

Vi imøteser et tilbud med pris for utførelse av arbeidet inkl materialer og rigg/stillas/lift inkl moms. Som nevnt ber vi også om et tilbud på de to carport konstruksjonene på garasjetaket som Realsameiet må ta stilling til.

I tillegg ønsker vi en beskrivelse av oppdragsforståelsen basert på;

- Antatt oppstart
- Hvor lenge arbeidet vil vare
- Hvor mange ansatte vil bli engasjert i arbeidet
- HMS regler som vil ivaretas – HMS kort
- Sikring av arbeid i høyden – SJA plan

- Betalingsbetingelser – faktureringsplan
- Hvordan tildekking og evt søl vil håndteres ( blant annet i forhold til markiser, persienner, vinduer, terrassegulv og annet )

Deres tilbud med beskrivelse imøteses.

Med vennlig hilsen

For styret i Boligsameiet Epletunet

Morten Skarra

Styremedlem

90541001

Fra: VLD Malerservice <vldmalerservice@gmail.com>
Sendt: tirsdag 28. februar 2023 11:32
Til: Morten Skarra <morten@sogp.no>
Emne: Re: Boligsameiet Epletunet - opplysninger til grunnlag for anbud beise jobb

Hei.

Da blir pris 5.333 m2 x 175= 933.275 eks.Mva

I tillegg blir vask av ale byggene som skal beises 30.000kr eks.Mva

Om det mangler noe sifra.
Mvh Mario.

**Vedlegg til sak 7**

**Finansiering av beising**

Styret har beregnet hva dette vil koste pr enhet. Ifølge Lov om eierseksjoner er det sameiets solidariske ansvar å vedlikeholde utvendige fasader. Sameiets forretningsfører (Enqvist Boligforvaltning AS) har informert styret om at kostnaden må belastes etter eierbrøk. Eierbrøken blir antall m2 BRA som hver leilighet består av. Vedlagt følger en oversikt over beregningene og hva det innebærer pr leilighet.

Det er videre slik at iht vedtektene for boligsameiet så sier punkt 5.1 bokstav j at «tremmer og innvendige vegger på takterrasse» er den enkelte seksjonseiers ansvar. Denne delen av bygningsmassen er dermed ikke med i tilbudene som styret har innhentet.

Seksjonene i de grå bygningene må også ta sin del av kostnaden. Årsaken er at de grå seksjonene fikk beiset sine utvendige flater i høst uten kostnad og dersom de skulle vært beiset i denne runden ville kostnaden for sameiet bli tilsvarende høyere. Beisingen av de grå bygningene betalte sameiet ingenting for pga forhandling med Moelven/Solon som skyldtes en fargefeil på bodene ift leilighetene.

Pr i dag har ikke sameiet penger til å dekke en slik kostnad. Styret har derfor innhentet et tilbud på et såkalt IN lån ( IN = individuell nedbetaling ) Dette lånet sikrer at sameiet kan betale for den jobben som gjøres. Så kan den enkelte seksjonseier velge å innbetale sin andel eller ta sin andel over felleskostnadene i et visst antall år.
Ny beise/male runde kommer om ca 5-7 år. Det kan ikke regnes med opptak av nye IN lån hvert 5-7 år. Sameiet må derfor i fremtiden spare opp nok midler til å kunne dekke en slik kostnad.

**Styrets innstilling:**
Sameiet tar opp lån ca kr 1.000.000,- og dekker resten på ca 2-300.000,- med sameiets egne penger. Det legges til rette for IN-lån.

Låneopptak 1.000.000,-
Avdrag og renter pr måned ved oppstart. Ingen gebyrer.

| Eiendomskode | BOLIG | Teller | Andel lån ved oppstart | Avdrag pr mnd | Renter pr mnd |
|---|---|---|---|---|---|
| 615-1-01 | A1 | 115 | kr 24 620,00 | kr 23,36 | kr 128,22 |
| 615-1-02 | A2 | 100 | kr 21 408,69 | kr 20,32 | kr 111,50 |
| 615-1-03 | A3 | 100 | kr 21 408,69 | kr 20,32 | kr 111,50 |
| 615-1-04 | A4 | 115 | kr 24 620,00 | kr 23,36 | kr 128,22 |
| 615-1-05 | B1 | 115 | kr 24 620,00 | kr 23,36 | kr 128,22 |
| 615-1-06 | B2 | 100 | kr 21 408,69 | kr 20,32 | kr 111,50 |
| 615-1-07 | B3 | 115 | kr 24 620,00 | kr 23,36 | kr 128,22 |
| 615-1-08 | B4 | 100 | kr 21 408,69 | kr 20,32 | kr 111,50 |
| 615-1-09 | B5 | 115 | kr 24 620,00 | kr 23,36 | kr 128,22 |
| 615-1-10 | C1 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-11 | C2 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-12 | C3 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-13 | C4 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-14 | D1 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-15 | D2 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-16 | D3 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-17 | D4 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-18 | E1 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-19 | E2 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-20 | E3 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-21 | E4 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-22 | F1 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-23 | F2 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-24 | F3 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-25 | F4 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-26 | G1 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-27 | G2 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-28 | G3 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-29 | G4 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-30 | H1 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-31 | H2 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-32 | H3 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-33 | H4 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-34 | I1 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-35 | I2 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-36 | I3 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-37 | I4 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-38 | J1 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-39 | J2 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-40 | J3 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-41 | J4 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-42 | K1 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-43 | K2 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-44 | K3 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-45 | K4 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-46 | L1 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-47 | L2 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-48 | L3 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-49 | L4 | 79 | kr 16 912,87 | kr 16,05 | kr 88,08 |
| 615-1-50 | M1 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-51 | M2 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-52 | M3 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| 615-1-53 | M4 | 90 | kr 19 267,82 | kr 18,29 | kr 100,35 |
| | | 4671 | kr 1 000 000,00 | kr 949,00 | kr 5 208,00 |

# Skafstadveien 2

Nabolaget Lier/Foss - vurdert av 32 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hegg skole (1-7 kl.)<br>531 elever, 30 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 ... | 8 min |
| 45 elever, 4 klasser | 4.4 km |
| Lierbyen skole (8-10 kl.)<br>259 elever, 21 klasser | 5 min<br>0.5 km |
| St. Hallvard videregående skole<br>750 elever, 26 klasser | 11 min<br>6.3 km |
| Lier videregående skole<br>550 elever | 11 min<br>6.7 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lierbyen skole<br>Linje 61, 66, 79 | 3 min<br>0.3 km |
| Lier stasjon<br>Linje L1, R13 | 7 min<br>4.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 58 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 5 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lier Natur og Landbruks barnehage ...<br>57 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Foss barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Bakkeli barnehage (1-5 år)<br>49 barn | 5 min<br>2.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Lierbyen | 21 min |
| Kiwi Lierbyen | 22 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Liertoppen Kjøpesenter | 8 min |
| Vitusapotek Lier | 19 min |
| Liertoppen Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lierbyen skole | 6 min |
| Eikenga nærmiljøanlegg | 6 min |
| Fresh Fitness Lier | 19 min |
| Actic Liertoppen | 8 min |

«Det er bare helt strålende her, bare helt lekkert.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

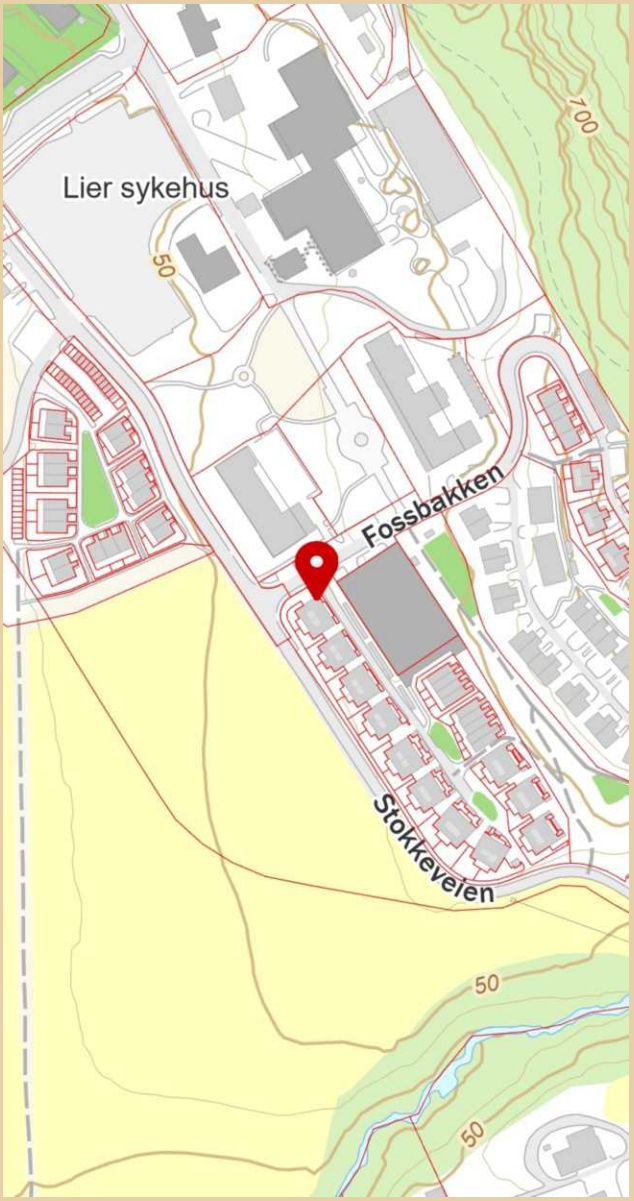
**Gateparkering**
Lett 90/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



**INNKALLING 2025**

# Boligsameiet Epletunet

Mandag 17.11.2025 kl. 09:00
Digitalt møte på min Side, Usbl.no

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet

Tidspunkt: Mandag 17.11.2025 kl. 09:00

Møtet avholdes som et digitalt møte på usbl.no/min-side

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan seksjonseierne stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, fremme alternative forslag til vedtak til saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemming.

**Høringsperiode: 17.11.2025 09:00 - 19.11.2025 09:00**

**Stemmeperiode: 19.11.2025 12:00 - 21.11.2025 09:00**

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Valg av ny revisor

2.1 Valg av ny revisor

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før mandag 17.11.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

## 2. Valg av ny revisor

### 2.1 Valg av ny revisor

Pga bytte til USBL, så vil nåværende revisorløsning bli kostbar, derfor bør sameiet bytte revisor til KPMG. Dronning Eufemias gate 6A, 0191 OSLO. Orgnr. 956 878 020

**Forslag til vedtak:** Sameiet bytter til ny revisor KPMG. Dronning Eufemias gate 6A, 0191 OSLO. Orgnr. 956 878 020

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Boligsameiet Epletunet Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

## FULLMAKT

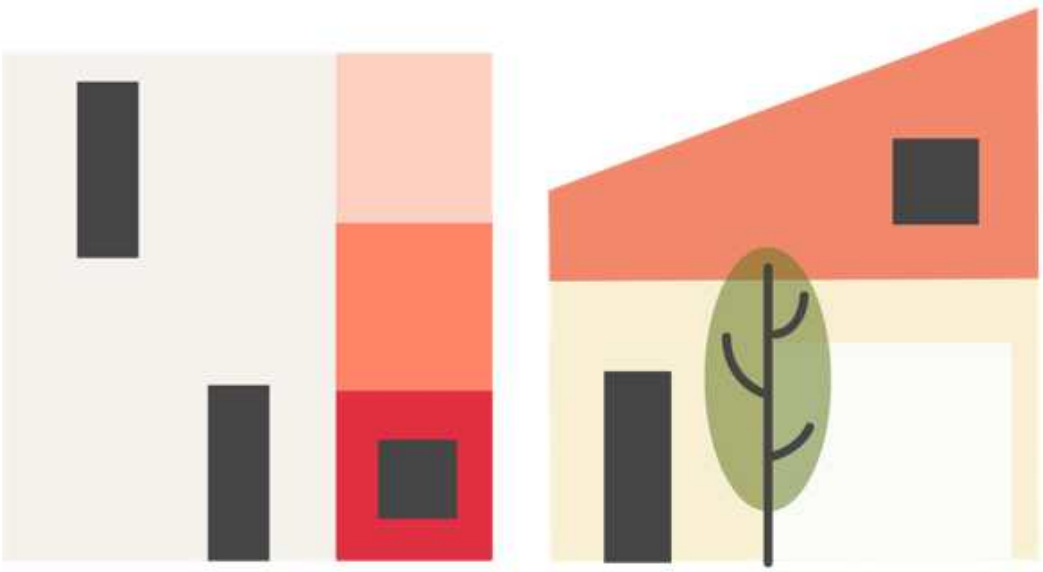
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 17.11.2025 kl. 09:00 - Min Side, Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

| | |
|---|---|
| STEMMESEDDEL 1 | STEMMESEDDEL 2 |
| STEMMESEDDEL 3 | STEMMESEDDEL 4 |
| STEMMESEDDEL 5 | STEMMESEDDEL 6 |
| STEMMESEDDEL 7 | STEMMESEDDEL 8 |
| STEMMESEDDEL 9 | STEMMESEDDEL 10 |



**INNKALLING 2026**

# Boligsameiet Epletunet

Onsdag 18.03.2026 kl. 18:00

Frogner menighetshus

usbl

# Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

# Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

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

# Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet

Møtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Frogner menighetshus

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

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

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

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

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

# Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 100 000,- godkjennes

## 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Camilla Viken, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Morten Skarra, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bendik Skjønberg Holth, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Gerd Annette Sørensen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år

Styreleder Camilla Viken og varamedlem Gerd Annette Sørensen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg. Styret tar gjerne i mot forslag til nye styremedlemmer.

### 5.1 Valg av styreleder

Camilla har stilt seg villig til gjenvalg.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Søren Hestehauge stiller til valg som styremedlem.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Gerd Annette Sørensen har sagt seg villig til gjenvalg.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **759 064** | **0** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 1 136 315 | 285 941 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -12 067 | 485 989 |
| Endringer i andre langsiktige poster | 0 | -12 866 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **1 124 247** | **759 064** |
| **C. Arbeidskapital** | **1 883 311** | **759 064** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 1 930 329 | 786 745 |
| Kortsiktiggjeld | -47 018 | -27 681 |
| **C Arbeidskapital** | **1 883 311** | **759 064** |

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

# Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Epletunet

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 803 401 | 1 634 628 | 1 382 775 | 1 903 468 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 803 401** | **1 634 628** | **1 382 775** | **1 903 468** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 1 101 348 | 146 550 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **1 101 348** | **146 550** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **2 904 749** | **1 781 178** | **1 382 775** | **1 903 468** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 16 745 | 11 985 | 14 100 | 14 100 |
| Styrehonorar | 3 | 100 000 | 85 000 | 100 000 | 100 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 273 811 | 346 193 | 330 000 | 346 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 261 290 | 246 450 | 284 000 | 312 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 5 | 3 673 | 0 | 9 000 | 9 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 6 | 106 571 | 13 197 | 31 250 | 152 250 |
| Revisjonshonorar | | 12 618 | 12 231 | 13 000 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 69 226 | 89 226 | 92 000 | 85 000 |
| Andre honorar | 7 | 295 286 | 43 834 | 145 000 | 62 500 |
| TV/bredbånd | | 335 179 | 313 911 | 345 000 | 321 816 |
| Kontingenter og gaver | | 635 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 269 475 | 280 341 | 236 250 | 250 000 |
| Andre kostnader | 8 | 20 292 | 14 953 | 26 300 | 19 000 |
| **Sum kostnad** | | **1 764 799** | **1 457 320** | **1 625 900** | **1 679 666** |
| **Driftsresultat før IN** | | **1 139 950** | **323 859** | **-243 125** | **223 802** |
| **Driftsresultat etter IN** | | **1 139 950** | **323 859** | **-243 125** | **223 802** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 33 766 | 508 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 37 401 | 38 425 | 38 400 | 37 037 |
| **Netto finansposter** | | **3 635** | **37 918** | **38 400** | **37 037** |
| **Årsresultat** | | **1 136 315** | **285 941** | **-281 525** | **186 765** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 0 | 285 941 | 0 | 0 |
| Overført sameiekapital | | 1 136 315 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **1 136 315** | **285 941** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Boligsameiet Epletunet

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 2 966 | 0 |
| Kundefordringer | | 0 | 50 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 3 124 | 268 007 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 143 275 | 113 006 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 1 780 963 | 405 682 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 930 329** | **786 745** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 930 329** | **786 745** |

# Balanse 2025 Boligsameiet Epletunet

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 1 409 389 | 273 075 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 409 389** | **273 075** |
| **Sum egenkapital** | **9** | **1 409 389** | **273 075** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 10 | 473 922 | 485 989 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **473 922** | **485 989** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 3 124 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 40 916 | 0 |
| Påløpne renter | | 2 978 | 2 170 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 25 511 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **47 018** | **27 681** |
| **Sum gjeld** | | **520 940** | **513 670** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 930 329** | **786 745** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Camilla Viken<br>Styreleder | Bendik Skjønberg Holth<br>Styremedlem | Morten Skarra<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 53 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 95, bnr. 146 i Lier kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Landkreditt med polisenr 36750324

Sameiets virksomhet består av drift og forvaltning av boligsameiet med tilhørende fellesarealer. Sameiet består av 53 boligseksjoner og virksomheten drives fra eiendommen i Lier

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden,
må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en
individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær
ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir
aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor
fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av
Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Usbl påtar seg
intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres
rettsetterfølgere, av dette.
Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri
seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av
seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden..
Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om
dette er hhv. 15. mars og 15.september.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 431 669 | 1 270 998 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 321 816 | 314 184 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 38 471 | 49 446 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 11 445 | 0 |
| **Sum** | **1 803 401** | **1 634 628** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 1 100 000 | 146 550 |
| 3999 Andre inntekter | 1 348 | 0 |
| **Sum** | **1 101 348** | **146 550** |

Konto 3990 - rettsforlik

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører | 14 100 | 11 985 |
| 5990 Andre personalkostnader | 2 645 | 0 |
| 5331 Styrehonorar forrige forretningsfører | 100 000 | 85 000 |
| **Sum** | **116 745** | **96 985** |

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

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6362 Skadedyrutryddelse | 16 281 | 15 375 |
| 6390 Andre driftskostnader | 257 530 | 330 818 |
| **Sum** | **273 811** | **346 193** |

Konto 6390 er felleskostnader til Lier Hageby fellesarealer

## Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 2 557 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 1 116 | 0 |
| **Sum** | **3 673** | **0** |

## Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 10 581 | 13 197 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 2 990 | 0 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 64 000 | 0 |
| 6663 Vedlikehold ventilasjon | 29 000 | 0 |
| **Sum** | **106 571** | **13 197** |

## Note 7 - Andre honorarer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 19 881 | 14 522 |
| 6720 Juridisk honorar | 218 679 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 46 600 | 0 |
| 6790 Andre fremmede tjenester | 10 125 | 29 313 |
| **Sum** | **295 286** | **43 834** |

Konto 6720 - juridisk honorarer i forbindelse med rettssak

## Note 8 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 5 152 | 712 |
| 7719 Møter, div. styret | 7 750 | 1 980 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 0 | 4 818 |
| 7770 Betalingskostnader | 7 331 | 7 358 |
| 7790 Andre kostnader | 66 | 75 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 10 |
| 7795 Husleietap | -7 | 0 |
| **Sum** | **20 292** | **14 953** |

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 273 075 | 1 136 314 | 1 409 389 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **273 075** | **1 136 314** | **1 409 389** |
| **Sum egenkapital** | **273 075** | **1 136 314** | **1 409 389** |

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Boligbanken** |
| Formål: | Felleslån boligsameie, Individuell nedbetaling |
| **Lånenummer:** | **96660158429** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 7.90 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 10.06.2043 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 485 989 |
| Avdrag i perioden: | 12 067 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **473 922** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 396 611 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660158429 | 3 | 23 192 | 69 576 |
| | 1 | 20 167 | 20 167 |
| | 8 | 18 150 | 145 200 |
| | 15 | 15 932 | 238 980 |

## Langsiktig gjeld

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Usbl påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.
Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden..
Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 15. mars og 15.september.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

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

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Epletunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Boligsameiet Epletunet**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Camilla Viken (sign.) | 09.03.2026 |
| Styremedlem | Bendik Skjønberg Holth (sign.) | 09.03.2026 |
| Styremedlem | Morten Skarra (sign.) | 09.03.2026 |

# Årsmelding 2025 - Boligsameiet Epletunet

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Viken
Styremedlem, Morten Skarra
Styremedlem, Bendik Skjønberg Holth
Varamedlem, Gerd Annette Sørensen

Styret i Boligsameiet Epletunet består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Boligsameiet Epletunet er organisert etter de bestemmelser som følger av sameieloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Boligsameiet Epletunet ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 927 319 470

Boligsameiet Epletunet består av 53 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl i Drammen

## Forsikring

Boligsameiet Epletunet er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS, polise nr 36750324. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise av den enkelte eier/beboer.

## HMS/Internkontroll

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollenforskriften §5 med underliggende forskrifter. Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til denne.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Boligsameiet Epletunet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Tatt i bruk systemet Bevar HMS gjennom USBL
- Begynt å se på og planlegge brannøvelse til våren/sommeren 2026
- Oppdatert Epletunet HMS dokument

## Styrets arbeid

2025 har også vært et travelt år for styret med 11 styremøter, årsmøte og ekstraordinært årsmøte.

Det er i tillegg holdt flere befaringer med blikkenslagere, håndverkere og konsulenter for å finne gode løsninger på bodene og glasstakene over inngangene til leiligheten i 2. Etg.

Etter flere runder med møter og korrespondanse med Lier Boligutvikling/Solon Eiendom ble det til slutt gjennomført rettsmekling som endte i et forlik etter anbefaling fra vår advokat. Styret er fornøyde med å ha landet et forlik med utbygger for bodene og andre utvendige forhold. Mottatt erstatningsbeløp er satt av til å dekke fremtidig utbedring av bodtak etc som har feil og mangler. Lekkasje i 3 boder samt feil på utvendig panel er allerede dekket på denne måten.

Glasstakene er en pågående sak og styret håper at vi i samråd med blikkenslagere kan finne en god løsning på disse utover våren. Noe utbedring er foretatt høsten 2025, men ytterligere tiltak synes nødvendig og vil bli satt i gang i løpet av våre som kommer.

Det har også i 2025 vært jobbet mye med TV/internett avtalen vår da det har vært en del misnøye med løsningen til Telia. Det ble på årsmøtet i 2025 bestemt at vi skulle bytte til Altibox, men pga oppsigelses tid vil overgangen bli høsten 2026. Mye av arbeidet med forberedelse til dette er alt gjort av Altibox sommeren 2025.

Styret jobber med å få bedre flyt i samarbeid og informasjon til/fra Realsameiet. De to største sakene vi følger opp her er en reklamasjons sak på dekket på P-huset og Aneo avtalen.

Det har vært avholdt to dugnader i 2025 og styret ser for seg at dette blir opprettholdt i 2026. Styret legger opp til større vedlikehold av grøntarealer i 2026 med hjelp av anleggsgartner. Kostnader til dette er inntatt i 2026 budsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

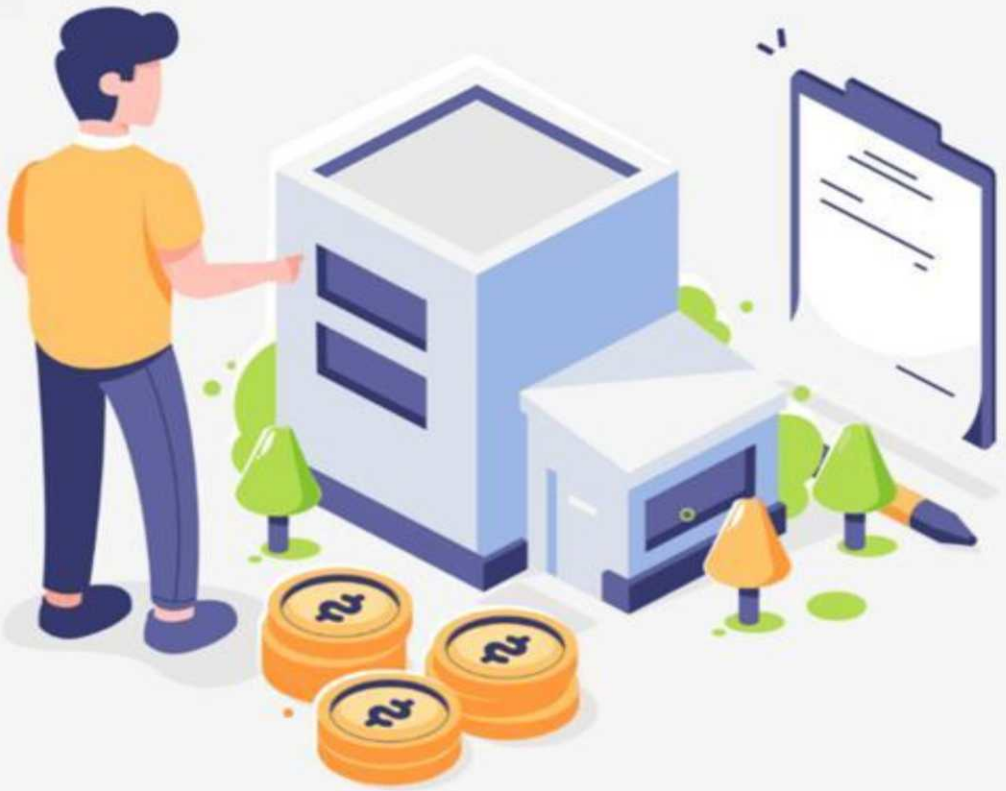
NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING



# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

# Til seksjonseiere i Boligsameiet Epletunet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. I så fall kan slippen nedenunder benyttes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Epletunet gir herved:

……..……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 17.mars 2025.

....., den ...../ ..... 2025

.....
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

.....

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
# Boligsameiet Epletunet

Tid: 17.mars 2025 kl 18:00
Sted: Frogner Menighetshus i Lierbyen

**Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

**Følgende saker skal behandles**

1. Styrets årsrapport for 2024

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
   Styrets forslag fremkommer i budsjett for 2025

4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader

5. Valg

Etter det formelle årsmøtet, vil det bli ett beboermøte.

Oslo/Lier, 06.03.2025
på vegne av styret i Boligsameiet Epletunet

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

**Vedlegg**

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap 2024. Regnskapet er revidert uten merknader, revisjonsberetningen legges frem i møtet
- Budsjett 2025
- Vedlegg til sak 5 - Valg

# STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

## 1. STYRET
**Styret har i perioden bestått av:**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Arne Jørstad |
| Styremedlem | Bendik Skjønberg Holth |
| Styremedlem | Amit Kumar |
| Styremedlem | Camilla Viken |
| Styremedlem | Morten Skarra |
| Varamedlem | Gerd Anette Sørensen |
| Varamedlem | Tobias Jellum Johansen ( flyttet oktober 2024 ) |

## 2. GENERELT
**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Ingunn Slettemoen Tøfte.

Sameiets revisor er BDO AS.

## 3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 53 boligseksjoner.

Boligsameiet Epletunet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 927319470 og ligger i Lier kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**Forsikring**
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36750324.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

**HMS**
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn.

Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## 4. EIERSKIFTER
5 seksjoner har skiftet eier i 2024.

## 5. STYRETS ARBEID I 2024
Styret har også i 2024 hatt et hektisk år hvor det i alt er avholdt 12 ordinære styremøter samt 3 ekstra siden forrige årsmøte.

Det har vært en rekke befaringer, spesielt ifbm vannlekkasjer i boder med takstmann og oppfølging av ladeanlegget i garasjen til el biler. Nytt av året er at det har vært jobbet en god del med fjernvarme leverandøren vår mht at de ønsket en ny avtale. Det endte opp med at nåværende avtale fortsetter 2 år til, men med en lovlig prismodell. Takker være noen våkne beboere ble fjernvarme leverandøren Solør Bioenergi pålagt å legge om prismodellen av myndighetene og tilbakebetale ca kr 700.000,- til beboerne i Epletunet.

Det har også vært holdt møter på Teams og fysiske møter med advokat i bodsaken. 19 januar 2025 ble stevning ved Buskerud Tingrett sendt inn ifbm lekkasjene i bodene. Solon har som kjent nektet å utbedre etter de sakkyndige rapporter som styret så seg nødt til å bestille. Det har derfor ikke vært noen vei utenom enn å ta ut stevning. Utbedring av takene på bodene, samt glasstak over inngangspartiene i 2 etg på firemannsboligene er av takst mann, beregnet til ca kr. 2,4 mill inkl moms.

Styret har også besvart en rekke henvendelser fra beboere om ulike forhold.

## 6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det har ikke vært utført større vedlikeholdsarbeider i 2024 utover løpende snøbrøyting og strøing. Dette utføres av Realsameiet hvor Epletunet betaler inn en andel av kostnadene. Fjorårets snø sesong gav en relativt høy kostnad noe styret håper ikke gjentar seg denne vinteren.

## 7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
### Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter at felleskostnadene økes med 15% fra 1.juli.

Lier, den 25 februar 2025
**Styret i Boligsameiet Epletunet**

# Resultatregnskap

## Boligsameiet Epletunet

| | Note | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 1 270 998 | 1 212 953 | 1 155 252 |
| Andre inntekter | 2 | 510 180 | 301 464 | 796 974 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 781 178** | **1 514 417** | **1 952 226** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 85 000 | 85 000 | 85 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 11 985 | 11 985 | 14 981 |
| Kommunale avgifter | | 246 450 | 223 660 | 210 542 |
| Vedlikehold | 4 | 13 197 | 45 000 | 1 213 085 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 313 911 | 301 693 | 299 505 |
| Driftskostnader | 5 | 346 193 | 285 000 | 277 828 |
| Honorarer | 6 | 145 291 | 122 587 | 156 257 |
| Forsikring | | 280 341 | 240 000 | 254 402 |
| Andre kostnader | 7 | 14 953 | 14 500 | 11 900 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 457 320** | **1 329 425** | **2 523 501** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **323 859** | **184 992** | **-571 275** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | | 508 | 0 | 58 |
| Finanskostnader | 8 | 38 425 | 0 | 35 920 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-37 918** | **0** | **-35 862** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **285 941** | **184 992** | **-607 137** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | 285 941 | 0 | -607 137 |
| **Sum overføringer** | | **285 941** | **0** | **-607 137** |

# Balanse

## Boligsameiet Epletunet

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 50 | 2 459 |
| Forskuddsbet. kostnader | | 113 006 | 100 827 |
| Andre fordringer | 9 | 268 007 | 119 250 |
| Bankinnskudd mv. | 10 | 405 682 | 357 670 |
| **Sum omløpsmidler** | | **786 745** | **580 206** |
| **Sum eiendeler** | | **786 745** | **580 206** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 273 075 | -29 086 |
| **Sum egenkapital** | **11** | **273 075** | **-29 086** |
| **Gjeld** | | | |
| Langsiktig gjeld | 12 | 485 989 | 496 594 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **485 989** | **496 594** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 25 511 | 20 795 |
| Leverandørgjeld | | 0 | 16 833 |
| Påløpte kostnader | | 2 170 | 58 850 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 0 | 16 220 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **27 681** | **112 698** |
| **Sum gjeld** | | **513 670** | **609 292** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **786 745** | **580 206** |

Lier, 3.mars 2025
Styret for Boligsameiet Epletunet

| | | |
|---|---|---|
| Arne Jørstad<br>Styrets leder | Camilla Viken<br>Styremedlem | Morten Skarra<br>Styremedlem |
| Amit Kumar<br>Styremedlem | | Bendik Skjønberg Holth<br>Styremedlem |

**Note 1 Regsnskapsprinsipper**

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Prinsippendring
Det er gjort en prinsippendring når det gjelder bokføring av eierandel i Lier Hageby Fellesareal. Frem til og med 2023 var eierandel/andel egenkapital ført i balansen. Fra og med 2024 vises ikke lenger dette i balansen, men tas inn i en note til regnskapet. Prinsippendringen er ført mot egenkapitalen, se note 11 og note 13.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

**Note 2 Andre inntekter**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| IN-lån innkrevd fra eiere 1 | 49 446 | 0 | 13 199 |
| Kabel-TV | 314 184 | 301 464 | 290 124 |
| Andre inntekter* | 146 550 | 0 | 1 000 |
| Innfrielser adm. IN-lån** | 0 | 0 | 492 651 |
| **Sum** | **510 180** | **301 464** | **796 974** |

*Dette gjelder andel lånekostnader som er dekket av de som ikke har innfridd sin del av lånet. Denne posten var ikke tatt inn i budsjettet for 2024.

**Note 3 Personalkostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 11 985 | 11 985 | 11 985 |
| Andre sosiale kostnader | 0 | 0 | 2 996 |
| **Sum** | **11 985** | **11 985** | **14 981** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Note 4 Vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning utv. | 0 | 0 | 1 204 000 |
| Vedlikehold utearealer | 0 | 40 000 | 6 097 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt m.m. | 0 | 0 | 2 988 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 5 000 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 13 197 | 0 | 0 |
| **Sum** | **13 197** | **45 000** | **1 213 085** |

**Note 5 Driftskostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Strøm mln 45737 | 0 | 5 000 | 0 |
| Skadedyrkontroll | 15 375 | 0 | 0 |
| Snebrøyting, strøing, m.m. | 0 | 0 | 913 |
| Andel FK realsameie | 330 818 | 275 000 | 274 464 |
| Utgiftsført utstyr | 0 | 5 000 | 1 999 |
| Porto | 0 | 0 | 453 |
| **Sum** | **346 193** | **285 000** | **277 828** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 12 231 | 10 000 | 12 231 |
| Forretningsførsel | 89 226 | 89 209 | 84 961 |
| IN-lån adm.gebyr | 10 001 | 0 | 25 000 |
| Andel systemkostnader | 975 | 0 | 0 |
| Beboerportal | 3 546 | 3 378 | 3 378 |
| Konsulenttjenestrer | 0 | 0 | 13 813 |
| Honorar juridisk bistand * | 0 | 20 000 | 16 875 |
| Konsulenttjenester | 29 313 | 0 | 0 |
| **Sum** | **145 291** | **122 587** | **156 257** |

*Det er i 2024 utbetalt kr 338 060 i rettshjelpserstatning fra forsikringsselskap. Av dette er kr 206 510,- ført som dekning av honorar juridisk bistand, overskytende er inntektsført under andre inntekter, da det gjeldt erstatning for kostnader påløpt tidligere år.

**Note 7 Andre kostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Styre- og årsmøter | 4 818 | 6 500 | 6 345 |
| Styreutgifter | 1 980 | 3 000 | 0 |
| Dugnader, Tilstelninger | 712 | 0 | 0 |
| Bankomkostninger | 7 353 | 3 500 | 4 091 |
| EHF-fakturagebyr | 5 | 0 | 0 |
| Diverse kostnader | 75 | 1 500 | 1 485 |
| Øreavrunding | 10 | 0 | -21 |
| **Sum** | **14 953** | **14 500** | **11 900** |

**Note 8 Finanskostnader**

| | Regnskap 2024 | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| Renter lån 58429 | 38 425 | 0 | 35 920 |
| **Sum** | **38 425** | **0** | **35 920** |

Dette gjelder rentekostnader, som er dekket av de som ikke har innfridd sin del av lånet. .
Posten var ikke tatt inn i budsjettet for 2024

**Note 9 Andre fordringer**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Andre fordringer | 268 007 | 119 250 |
| **Sum** | **268 007** | **119 250** |

Dette gjelder i hovedsak forsikringsoppgjør som er utbetalt i 2025.

**Note 10 Bankinnskudd**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Driftskonto 9666.01.44304 | 405 682 | 357 670 |
| **Sum** | **405 682** | **357 670** |

**Note 11 Egenkapital**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | -29 086 | 578 051 |
| Prinsippendring (se note 1) | 16 220 | |
| Årets resultat | 285 941 | -607 137 |
| **Egenkapital 31.12.** | **273 075** | **-29 086** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**Note 12 Langsiktig gjeld**

| **Kreditor:** | **Boligbanken** |
|---|---|
| **Lånenummer:** | **9660.15.8429** |
| Lånetype | Annuitet, gjeldsbrevlån |
| Opptaksår - Finansiering av maling fasade | 2023 |
| Rentesats (nom.) pr 31.12. | 7,75 % |
| Beregnet innfridd | 10.06.2043 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 000 000 |
| | |
| Lånesaldo 01.01. : | 496 594 |
| Innfrielser i året | - |
| Ordinære avdrag i året | -10 605 |
| **Lånesaldo 31.12.** | **485 989** |
| | |
| Beløp som forfaller mer enn 5 år etter balansedag | 414 300 |

Boligselskapet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til dette lånet, og det er signert en administrasjonsavtale mellom Boligselskapet og forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS.

Hver enkelt eier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av Boligselskapet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Boligselskapets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at eier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige eiere, også for de seksjoner/andeler hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Boligselskapets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Boligselskapet, eierne eller deres rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens/andelens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonen/andelens/andelens andel av fellesgjelden..

Eier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frist for å gi melding om dette er hhv. 1. mai og 1.november.
Ved innfrielse vil det påløpe ett gebyr som betales av eier og tilfaller forretningsfører

**Note 13 Eierandel i realsameiet Lier Hageby Fellesarealer**

Boligsameiet er sameier i realsameiet Lier Hageby fellesarealer (org.nr. 924785403)med en eierandel på 1/6. Det er i 2024 gjort en prinsippendring slik at eierandelen ikke lenger vises i boligsameiets balanse (se note 1). Lier Hageby Fellesarealer hadde for 2024 ett positivt årsresultat på kr 140 732,- og en egenkapital pr. 31.12.24

**Note 14 Disponible midler**

| | **Regnskap 2024** |
|---|---|
| **A. Disponible midler 01.01** | **467 508** |
| | |
| B. Endringer disponible midler: | |
| Årets resultat | 285 941 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -10 605 |
| Prinsippendring føring eierandel realsameie | 16 220 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **759 064** |
| | |
| Årets endring i disponible midler | 275 336 |
| | |
| Spesifikasjon av disponible midler: | |
| Omløpsmidler | 786 745 |
| - Kortsiktig gjeld | -27 681 |
| **= Disponible midler 31.12** | **759 064** |

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Boligsameiet Epletunet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Epletunet.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2024.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: WT5I2-OICC2-SJXL3-3DPFD-NU52E-I7X14

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WT5I2-OICC2-SJXL3-3DPFD-NU52E-I7X14

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-07 11:07:56 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: WT5I2-OICC2-SJXL3-3DPFD-NU52E-I7X14*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Budsjett Boligsameiet Epletunet for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | |
| 3600 | Felleskostnader | 1 431 500 | 1 270 998 |
| **Felleskostnader** | | **1 431 500** | **1 270 998** |
| 3681 | IN-lån innkrevd fra eiere 1 | 50 400 | 49 446 |
| 3763 | Kabel-TV | 345 000 | 314 184 |
| 3900 | Andre inntekter | 0 | 146 550 |
| **Andre inntekter** | | **395 400** | **510 180** |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 826 900** | **1 781 178** |
| | | | |
| 5330 | Styrehonorar | 100 000 | 85 000 |
| **Styrehonorar** | | **100 000** | **85 000** |
| 5400 | Arbeidsgiveravgift | 14 100 | 11 985 |
| **Andre personalkostnader** | | **14 100** | **11 985** |
| 6320 | Kommunale avgifter | 284 000 | 246 450 |
| **Kommunale avgifter** | | **284 000** | **246 450** |
| 6605 | Vedlikehold utearealer | 15 000 | 0 |
| 6690 | Diverse vedlikehold | 20 000 | 13 197 |
| **Vedlikehold** | | **35 000** | **13 197** |
| 7690 | Kabel-TV og bredbånd | 345 000 | 313 911 |
| **Kollektiv avtale TV/bredbånd** | | **345 000** | **313 911** |
| 6381 | Skadedyrkontroll | 0 | 15 375 |
| 6385 | Andel FK realsameie | 330 000 | 330 818 |
| 6540 | Utgiftsført utstyr | 5 000 | 0 |
| **Driftskostnader** | | **335 000** | **346 193** |
| 6700 | Revisjon | 13 000 | 12 231 |
| 6710 | Forretningsførsel | 92 000 | 89 226 |
| 6713 | IN-lån adm.gebyr | 10 300 | 10 001 |
| 6714 | Andel systemkostnader | 4 000 | 975 |
| 6715 | Beboerportal | 0 | 3 546 |
| 6720 | Konsulenttjenestrer | 25 000 | 0 |
| 6725 | Honorar juridisk bistand | 120 000 | 0 |
| 6750 | Konsulenttjenester | 0 | 29 313 |
| **Honorarer** | | **264 300** | **145 291** |
| 7500 | Forsikringspremie | 315 000 | 280 341 |
| **Forsikring** | | **315 000** | **280 341** |
| 7700 | Styre- og årsmøter | 5 000 | 4 818 |
| 7710 | Styreutgifter | 2 500 | 1 980 |
| 7711 | Dugnader, Tilstelninger | 0 | 712 |
| 7770 | Bankomkostninger | 3 500 | 7 353 |
| 7771 | EHF-fakturagebyr | 0 | 5 |
| 7790 | Diverse kostnader | 5 000 | 75 |

# Budsjett Boligsameiet Epletunet for 2025

| | | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| 7797 | Øreavrunding | 0 | 10 |
| **Andre kostnader** | | **16 000** | **14 953** |
| **Sum driftskostnader** | | **1 708 400** | **1 457 320** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **118 500** | **323 859** |
| | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | |
| 8050 | Renteinntekter kunder | 0 | 60 |
| 8051 | Bankrenter | 0 | 448 |
| **Finansinntekter** | | **0** | **508** |
| 8151 | Renter lån 58429 | 38 400 | 38 425 |
| **Finanskostnader** | | **38 400** | **38 425** |
| | | | |
| **Netto finansresultat** | | **-38 400** | **-37 918** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **80 100** | **285 941** |

**Vedlegg til sak 5 – Valg**

I henhold til vedtektene skal sameiet ha ett styre på 3-5 medlemmer (inklusive styreleder).

Årsmøtet kan også velge 1-2 varamedlemmer.

Det sittende styret:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Arne Jørstad | valgt for 2 år i 2023, tar ikke gjenvalg |
| Styremedlem: | Amit Kumar | valgt for 2 år i 2023, tar ikke gjenvalg |
| Styremedlem: | Morten Skarra | valgt for 2 år i 2023, stiller til gjenvalg |
| Styremedlem: | Bendik Holth | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Camilla Viken | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Anette Sørensen | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Tobias Jellum Johanssen | valgt for 2 år i 2024, går ut |

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Frogner menighetshus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt:

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt:

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble:

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt:

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr _____,- ble godkjent

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Camilla har stilt seg villig til gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: _____ for _____ år.

### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Søren Hestehauge stiller til valg som styremedlem.

**Vedtak:**
Valgt ble: _____ for _____ år.

### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Gerd Annette Sørensen har sagt seg villig til gjenvalg.

**Vedtak:**
Valgt ble: _____ for _____ år.

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

# Protokoll

*Det ble avholdt ordinært årsmøte i*
*Boligsameiet Epletunet*
*Tid: 17. mars 2025 kl18.00*
*Sted: Menighetshuset, Lier*

**Konstituering**

- 28 seksjoner var representert, 1 ved fullmakter
- Morten Skarra ble valgt som møteleder og Camilla Viken som møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Mette Vangsnes ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Annette Sørensen og Bendik Holth ble valgt til tellekorps

**Følgende saker ble behandlet:**

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen og gjennomgått. Den ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet som viser et overskudd på kr 285.941,- og en egenkapital på 273.075,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetning ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag fremkommer i budsjettet for 2025. Ble fastsatt til kr 100.000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025**
   Budsjettet viser et overskudd på 80.100,- og forutsetter 15% økning i felleskostnader fra 01.07.2025.

   Budsjettet tatt til orientering.

5. **Valg**
   Etter valg består styret av:

| | |
|---|---|
| Styreleder: Camilla Viken | valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: Morten Skarra | valgt for 2 år i 2025 |
| Styremedlem: Bendik Holth | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: Annette Sørensen | valgt for 2 år i 2024 |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl.18.37.

Lier. 17. mars 2025

**Morten Skarra**
Møteleder

**Mette Vangsnes**
Seksjonseier

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Epletunet
Tid: 18.mars 2024 kl:18.00
Sted: Frogner menighetshus

**Konstituering**

- 27 seksjoner var representert, hvorav ingen seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Ingunn Tøfte og Ida Ugland Andresen fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Ida Ugland Andresen ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader. Sak 6 behandles før sak 5.
- Møtet ble ansett å være lovlig satt.
- Annette Sørensen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 607 137,- og en negativ egenkapital på kr 29 086,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 85 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

   Styrets honorar ble enstemmig vedtatt.

4. **Budsjett 2024**

   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 184 992 og forutsetter 10% økning i felleskostnader fra 1.7.2024. Kabel-tv og bredbånd reguleres iht. inngående faktura fra leverandør.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

**5. Innkomne forslag**

**5. Husordensregler ( Sak 6 i innkallingen)**

Styrets forslag til husordensregler lå vedlagt innkallingen «retningslinjer og regler ved Lier Hageby – Epletunet»

Forslaget ble enstemmig vedtatt med følgende endring: i pkt. 4 skal tidsrommet for

kasting av søppel etc. endres til "tidsrommet 23.00 til 07.00"

**6. Innkomne forslag**
**a) Endring av husholdningsreglene pkt 14.**
Forslagstiller er Bendik S.Holth.

Forslag til vedtak er:
Det er forbud mot bruk av ved og kull ved grilling innenfor sameiets område. Det oppfordres sterkt til bruk av gassgrill eller elektrisk grill. Ved fellesarrangementer i regi av styret, som for eksempel dugnad, kan det behovsvis gjøres unntak, forutsagt at det er grundig vurdert og forsøkt å etterleveforbudet, samt at det gjøres nødvendige tiltak.

**Vedtatt med 20 mot 7 stemmer.**

**b) Endring av vedtektene pkt.5.1 j)**

Forslagstiller er Mette Vangsnes.

Vedtektenes pkt.5.1.j, dagens tekst:
5.1. j) tremmer, plattinger og innvendige vegger. Disse er seksjonseier selv ansvarlig for å beise/male i riktig intervall for å sikre godt vedlikehold. Intervall avhenger av hvilket produkt som blir brukt. Det skal brukes beis med følgende fargekoder:

- Innvendige vegger takterrasse svartebygg - 0683 sotgrå

- Innvendige vegger takterrasse grå bygg - 9075 røykgrå

- Innvendige vegger takterrasse brune bygg - 0814 telebrun

- Levegger på balkong, markterrasser og takterrasser samt pergola - 0683 sotgrå

Det skal benytttes beis av typen Voodex ECO

Forslag til endring som ble tatt til votering
5.1.j tremmer og plattinger på terrasser/balkong
5.1.k skillevegger på terrasser/balkong/takterrasser, pergola og innvendig rekkverk/vegger takterrasse: Disse er sameiet ansvarlig for å beise/male i riktig intervall for å sikre godt vedlikehold. Intervall avhenger av hvilket produkt som blir brukt. Denne jobben gjøres samtidig som utvendig kledning beises/males. Kostnaden skal likevel dekkes av den enkelte seksjon, etter areal.

Det skal brukes beis med følgende fargekoder:

- Innvendige rekkverk/vegger takterrasse svarte bygg – 0683 sotgrå
- Innvendige rekkverk/vegger takterrasse grå bygg – 9075 røykgrå
- Innvendige rekkverk/vegger takterrasse brune bygg – 0814 telebrun
- Levegger på balkong, markterrasser og takterrasser samt pergola – 0683 sotgrå

**Vedtatt med 26 mot 1 stemmer.**

**c) Endring av vedtektene pkt.2.3, Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.**
Forslagstiller er Mette Vangsnes. Flertallskrav er 2/3 flertall. Bakgrunnen for sak er en helhetlig utforming av sameiet.

Forslag til vedtak som det ble votert over - ny tekst i vedtektenes pkt 5.3

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, oppsett av gjerder og levegger, utvidelse av markterrasse/platting, endring og utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret og i tråd med arkitekt sin anbefaling ved opprettelse av sameiet.

**Vedtatt med 21 mot 4 stemmer**

**d) Endring av vedtektene pkt.2.3, Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.**

Det foreslås at det blir lagt til et avsnitt under denne paragrafen.

Forslag til vedtak som det ble votert over:
Følgende tekst legges til som et nytt avsnitt nederst i punkt 2.3
Det er ikke lov å benytte internveien, åpne plasser mellom leilighetene eller snuplassen ved lekeplassen som parkeringsplass. Disse områdene er kun for av/pålessing og det skal til enhver tid være aktivitet ved bilen. Disse arealene må være tilgjengelige ved eventuelle akuttsituasjoner hvor utrykningskjøretøy skal ha tilgang.

**Vedtatt med 25 mot 2 stemmer.**

## 7. Valg

Etter valget består styret av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Arne Jørstad | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Amit Kumar | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Morten Skarra | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Bendik Holth | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Camilla Viken | Valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Anette Sørensen | valgt for 2 år i 2024 |
| Varamedlem: | Tobias Jellum Johanssen | Valgt for 2 år i 2024 |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl.19:20.
Protokollen signeres digitalt

*Lier, 21. mars 2024*

**Ingunn Tøfte**
møteleder

**Anette Sørensen**
seksjonseier

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet mandag 17.11.2025 kl. 09:00 - Min Side, Usbl.no.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Morten Skarra

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 19

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

# 2. Valg av ny revisor

## 2.1 Valg av ny revisor

Pga bytte til USBL, så vil nåværende revisorløsning bli kostbar, derfor bør sameiet bytte revisor til KPMG. Dronning Eufemias gate 6A, 0191 OSLO. Orgnr. 956 878 020

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

# Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Epletunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Linda Brattebråten Hagen (sign.) | 26.11.2025 |
| Protokollvitne | Morten Skarra (sign.) | 26.11.2025 |

# Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Epletunet

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 20. mars 2023 kl 1800
Sted: Menighetshuset, Lier

**Konstituering**

- 31 seksjoner var representert, 1 ved fullmakter
- Erling Wrangell ble valgt som møteleder og møtereferent
- Innkalling og saksliste ble godkjent
- Gerd Anette Sørensen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Følgende saker ble behandlet:**

1. Styrets årsrapport for 2022- ble tatt til orientering
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022, regnskapet som viser et overskudd på kr 340.637,- ble fastsatt som selskapets regnskap.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022- ble fastsatt til kr 85.000,-
4. Budsjett 2023, ble tatt til orientering.
5. Forslag om vedtektsendring- forslaget ble enstemmig vedtatt. Det skal stå «tremmer og platting» og type beis skal tas inn i bestemmelsen.
6. Beising, gjennomføring og valg av malerfirma- VLD Malerservice ble enstemmig valgt av årsmøtet.
7. Finansiering av sak 6 – det ble enstemmig vedtatt å lånefinansiere med IN-lån. Årsmøtet gav styret fullmakt til å ta opp lån som nødvendig til best mulig vilkår.
8. Etter valg består styret av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Arne Jørstad | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Amit Kumar | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Morten Skarra | valgt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Simen Østvik | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem: | Camilla Viken | valgt for 2 år i 2022 |
| Varamedlem: | Tobias Jellum Johansen | valgt for 2 år i 2022 |

Det forelå ingen andre saker til behandling.
Protokollen ble lest opp og møtet ble avsluttet kl 1850.

Lier, 20. Mars 2023

Erling Wrangell — Møteleder

Gerd Anette Sørensen — Seksjonseier

Utskriftsdato: 26.03.2026

# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3312 | **Gårdsnr.** | 95 | **Bruksnr.** | 146 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 51 |
| **Adresse** | Skafstadveien 2, 3403 LIER | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 8 994,40 kr |
| Vann | 6 063,75 kr |
| **Sum** | **15 058,15 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 26.03.2026

# Lier VVA KF

**Adresse:** Postboks 205, 3401 Lier

**Telefon:** +47 32 22 55 50

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3312 | **Gårdsnr.** | 95 | **Bruksnr.** | 146 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 51 |
| **Adresse** | Skafstadveien 2, 3403 LIER | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **30276629** | 723 | 31.12.2025 | Stipulert forbruk | 146 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

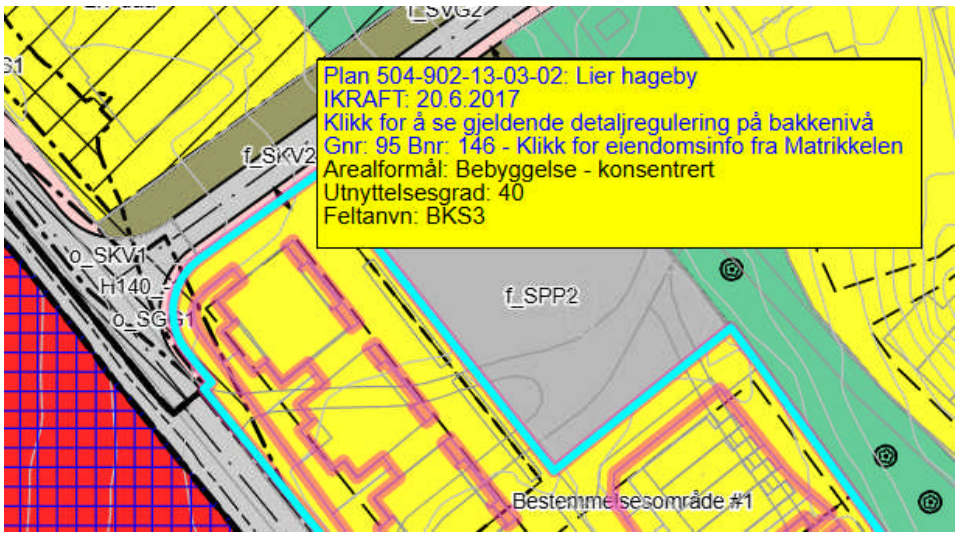
**LIER KOMMUNE** www.lier.kommune.no
Postboks 205
3401 Lier

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

# MEGLEROPPLYSNINGER

| Gårdsnr: | **95** | Bnr. | **146** | Festenr: | **0** | Seksjonsnr: | **51** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Skafstadveien 2, 3403 LIER** | | | | | | |

## 1350 Reguleringsplan

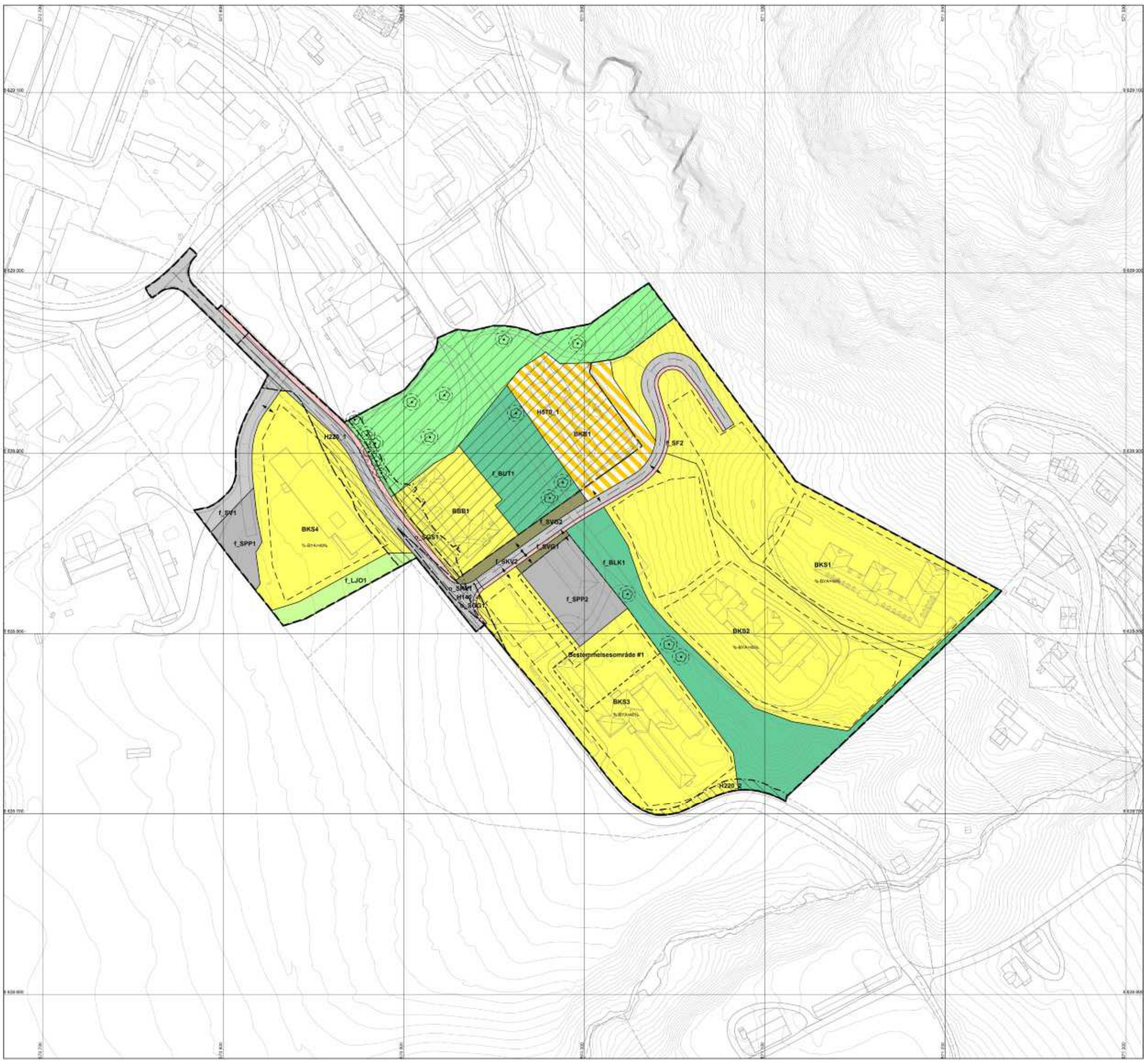



| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Berøres eiendommen av reguleringsplan?<br>- Hvis ja sendes kopi av planen | X | |
| Berøres eiendommen av bebyggelsesplan?<br>- Hvis ja sendes kopi av planen | | X |
| hvis ikke regulert<br>- hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel? | | |

**Kommentarer:**

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

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.




# TEGNFORKLARING

**PBL § 12 REGULERINGSPLAN**

SOSI ver. 4.5

## AREALFORMÅL

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)**

- BKS – Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- BBB – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- BUT – Uteoppholdsareal (1600)
- BLK – Lekeplass (1610)
- BKB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**

- SV – Veg (2010)
- SKV – Kjøreveg (2011)
- SF – Fortau (2012)
- SGS – Gang-/sykkelveg (2015)
- SGG – Gangveg/gangareal (2016)
- SVG – Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SPP – Parkeringsplasser (2080)

**GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-6, nr 3)**

- GP – Park (3050)

**LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)**

- LJO – Jordbruk (5111)

**HENSYNSONER (PBL § 12-6)**

- H140 – Frisikt (140)
- H220 – Gul sone iht. T-1442 (220)
- H570 – Bevaring kulturmiljø (570)

**LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for hensynsoner
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- #1 Bestemmelsesområde
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel
- o_ Offentlig arealformål
- f_ Felles arealformål

**BASISKART**

- Eiendomsgrense

Geodetisk grunnlag : UTM sone 32 - Euref89

Geodetisk høydegrunnlag: NN2000

Siste uttaksdato basiskart: 09.10.2017

Vertikalnivå: 2 (på grunnen/vannoverflate)

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 i A1 ark

0 100 200 300 400 500
Meter

N

**Detaljregulering med tilhørende bestemmelser for:**

**LIER KOMMUNE**
**Lier hageby**

**PLANID 504-902-13-03-02**

| Rev. | Dato: | Tekst | Saksnr. |
|---|---|---|---|
| Planutvalget | 23.01.2018 | Endring - Enklere prosess - felt BKS3 og BKS4 | 6/2018 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**Saksbehandling i følge PBL § 12**

| Saksgang | Dato | Saksnummer | Signatur |
|---|---|---|---|
| Planoppstart kunngjort: | 12.11.15 | | GLO |
| 1. gangs behandling i planutvalget: | 21.02.17 | 18/2017 | GLO |
| Offentlig ettersyn i tidsrommet: | 01.03-12.04.17 | | GLO |
| 2. gangs behandling i planutvalget: | 13.06.17 | 64/2017 | GLO |
| Kommunestyrets vedtak | 20.06.17 | 66/2017 | GLO |
| Planvedtak kunngjort | 30.06.17 | | GLO |

| Forslagsstiller: | Utarbeidet av: | Plankart datert | Siste revisjonsdato plankart iht. vedtak | Kommunens saksnummer |
|---|---|---|---|---|
| SOLON eiendom AS | Civitas AS<br>HRTB AS | 18.05.2017 | 23.01.2018 | 2015/2334 |

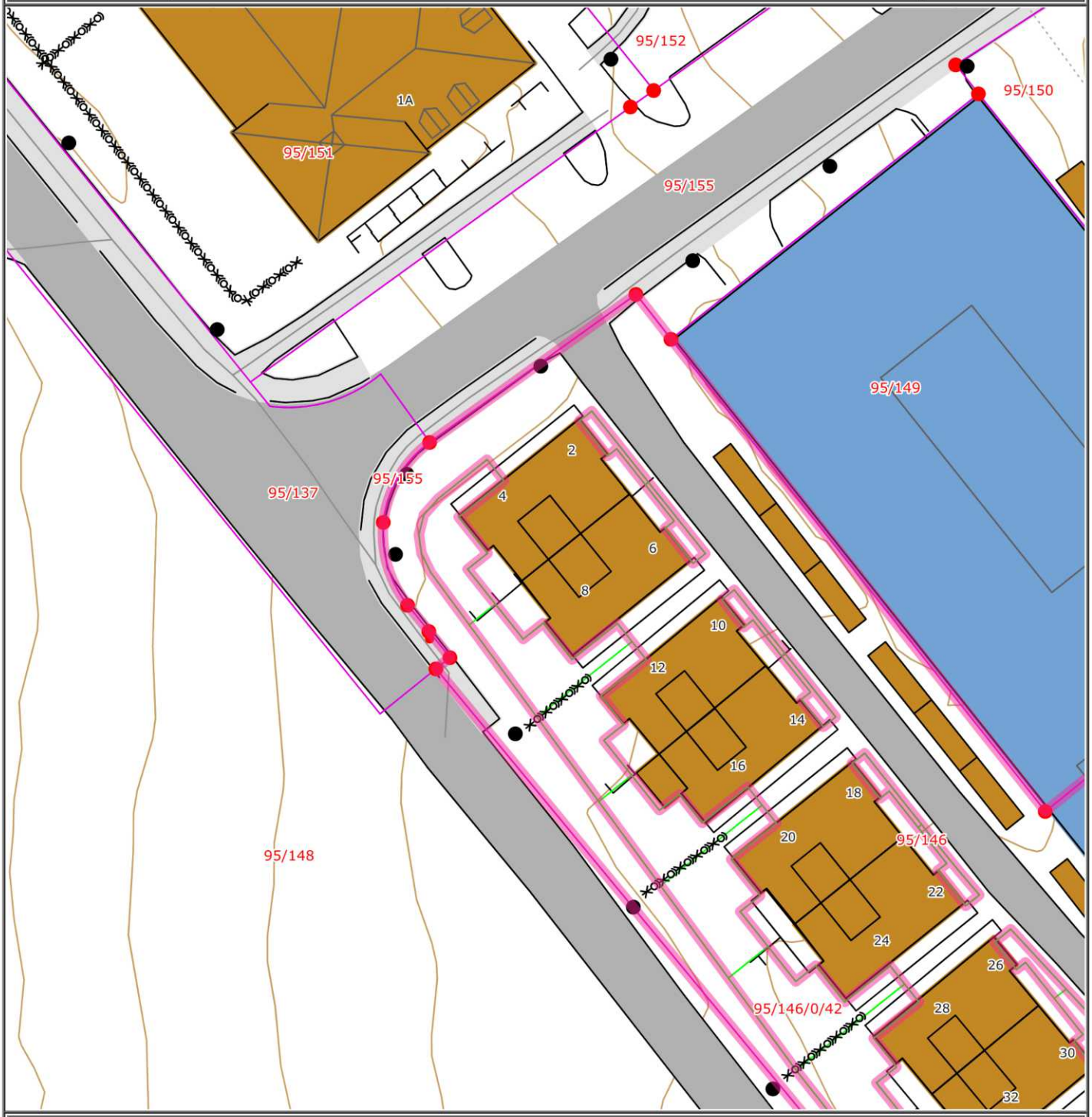
# SITUASJONSKART

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 95 | Bnr: 146 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: Skafstadveien 2, 3403 LIER | | | |
| Hjemmelshaver: | BOLIGSAMEIET EPLETUNET, c/o Boligbyggelaget Usbl, Nedre Storgate 15, 3015 DRAMMEN, med flere | | | |

**LIER KOMMUNE**

Dato: 1/4-2026 Sign: EAEA

Målestokk 1:500




## Tegnforklaring

- Nøyaktige eiendomsgrenser
- Middels nøyaktige eiendomsgrenser
- Mindre nøyaktige eiendomsgrenser
- Lite nøyaktige eiendomsgrenser
- Skisserte eiendomsgrenser
- Godkjent tiltak

**Situasjonskartet inneholder ikke opplysninger om offentlige eller private hovedledninger for vann og avløp. Informasjon om vann og avløpsledninger kan hentes hos Lier VVA KF. Kontakt postmottak@lier.kommune.no.**

Lier kommune

HRTB AS

Pilestredet 28
0166 OSLO

Vår ref: JUWH/2021/7905-10 Deres ref: Dato: 17.09.2022

# Ferdigattest

Vedtaksnr: 557/22 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Skafstadveien 2, 4, 6, 8<br>3403 Lier | Gnr/Bnr: | 95/146 |
| Tiltakshaver: | LIER BOLIGUTVIKLING AS | Adresse: | Postboks 1847, 0123 OSLO |
| Tiltakets art: | Nybygg 4-mannsbolig med tilhørende anlegg | Bygningsnr.: | 300855411 |
| Tillatelse gitt: | 22.09.2020 | Vedtaksnr: | 822/2020 |

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 16.08.2022 og mottatt komplett 30.08.2022.

**Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for hele tiltaket.**

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

## Klageadgang

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

***Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/7905.***

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

Kopi til:

| | |
|---|---|
| LIER BOLIGUTVIKLING AS | Postboks 1847 |
| LIER VEI, VANN OG AVLØP KF | Postboks 205 |

Lier kommune

HRTB AS

Pilestredet 28
0166 OSLO

Vår ref: JUWH/2021/7905-3 Deres ref: Dato: 12.08.2021

# Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 635/21 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested: | Skafstadveien 2 | Gnr/Bnr: | 95/146 |
| Tiltakshaver: | Lier Boligutvikling as | Adresse: | Postboks 1847, 0123 OSLO |
| Tiltakets art: | Nybygg 4-mannsbolig (Hus M) med tilhørende anlegg | Bygningsnr.: | 300855411 |
| Tillatelse gitt: | 22.09.2020 | Vedtaksnr: | 822/2020 |

## VEDTAK

### Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for nybygg 4-mannsbolig (Hus M) datert 19.07.2021 og mottatt samme dato.

## VILKÅR

- Carportene skal være sluttført innen 01.12.2021.
- Ferdigattest omsøkes senest 01.09.2022

## SAKSUTREDNING

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

Hus M har nå følgende adresser: Skafstadveien 2, 4, 6, 8

| Skafstadveien | Bygningsnummer |
|---|---|
| 2 og 4 | 300855411 |
| 6 og 8 | 300855421 |

Kommunen gjennomførte befaring 21.07.2021.

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

**Gjenstående arbeid før ferdigattest**
Ansvarlig søker har opplyst at det gjenstår følgende mangler av mindre vesentlig betydning før det kan søkes om ferdigattest: Utomhusarbeider er siden ferdigstilt.

- Carporter på taket av parkeringsanlegget, med foreslått frist til sluttføring 01.12.2021

Denne eiendom utvikles i tre faser. Tiltakshaver planlegger å søke ferdigattest for hele eiendommen når alle fasene er ferdigstilt. Foreslått frist for ferdigattest er 01.09.2022.

**ANDRE FORHOLD**

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

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

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

**Saksbehandlingsgebyr**
Tiltakshaver er i samsvar med gjeldende gebyrregulativ pålagt å betale gebyr for kommunens saksbehandling av denne søknaden, og faktura vil bli ettersendt. Totalt gebyr i denne saken er kr 4 200,-, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

| ***Post*** | ***Tekst*** | ***Beløp*** |
|---|---|---|
| *3.2.3* | *Midlertidig brukstillatelse* | *4 200,-* |

***Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2021/7905.***

Med hilsen

André Braa Hotvedt
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter*

Kopi til:

| | |
|---|---|
| LIER BOLIGUTVIKLING AS | Postboks 1847 |
| LIER VEI, VANN OG AVLØP KF | Postboks 205 |

## Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Forvaltningsloven § 27 tredje ledd

**I dette skrivet finner du nærmere informasjon om klagerett**

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

https://signering.posten.no/privat/signering/0add055c6-d7ad-4962-820d-a07f889028b54/undertegner/efce0996-a03d-4a86-814e-853791c5c357?utm_source=statussida&utm_medium=kopiert-signeringslenke&utm_campaign=signeringslenker197315lly
Hermund Hansen

**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

## 0100 Eiendomsbetegnelse

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gårdsnr: | **95** | Bnr: | **146** | Festenr: | **0** | Seksjonsnr: | **51** |
| Adresse: | **Skafstadveien 2, 3403 LIER** | | | | | | |
| Eier: | **Eric Andreas Hole** | | | | | | |
| Eiendommens areal (hvis oppmålt): | **6703,4** | | | | | | |

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

## 0200 Bygningsstatus

| | |
|---|---|
| Bruksareal: | **90** |
| Byggtype: | **Andre småhus m/3 boliger el fl** |
| Angivelse av alder: | **Ferdigattest 2022** |

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

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

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

## 1000 Brukstillatelse og ferdigattest

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

**Merknad:**

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Skafstadveien 2, 3403 Lier
Gnr. 95, Bnr. 146, Snr. 51, Lier kommune.

**Oppdragsnummer:**
330260046


**Meglerforetak:** Privatmegleren Ullevål

**Saksbehandler:** Helene Antone Norstrøm

**Telefon / Mobil:** 22 65 30 00 / 455 01 160

**E-post:** helene.norstrom@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---