PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

FOSSBAKKEN 5 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

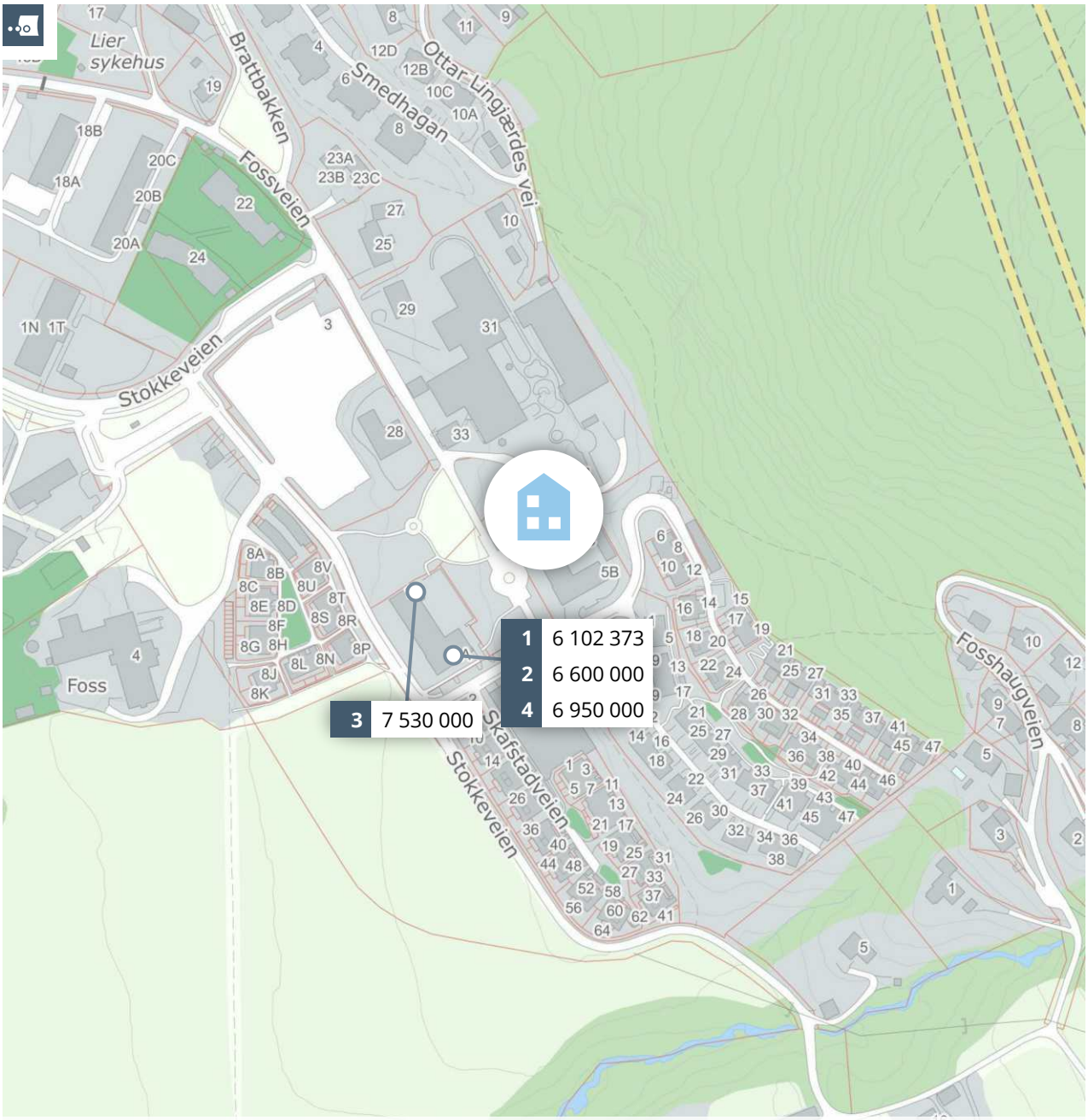
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FOSSBAKKEN 5 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 05.03.2026

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: Morten Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fossbakken 5 D, 3403 LIER

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1923

GNR 95 BNR 153 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS LIER SYKEHUS

Verdivurdert til

6 950 000

-	6 950 000	64 953
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1923

Fellesutgifter	5 331
Formue	11 198
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fossbakken 1 A 100 m²	1925	2. etg	2 sov	23.05.2022	6 200 000	**6 100 000**	2 373	6 102 373	**61 024**
2	Fossbakken 1 A 116 m²	1925	2. etg	3 sov	21.03.2022	6 700 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**56 897**
3	Fossbakken 1 B 148 m²	1925	2. etg	3 sov	17.11.2022	7 950 000	**7 530 000**	0	7 530 000	**50 878**
4	Fossbakken 1 A 143 m²	1925	1. etg	3 sov	06.09.2022	6 950 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**48 601**

Velkommen til Fossbakken 5D – en delikat og gjennomført leilighet med klassiske og flotte materialvalg, beliggende i et herskapelig bygg med særpreg og karakter. Boligen inneholder entré, gang, teknisk rom, toalettrom, bad, to soveromy, en lun TV-stue samt stue med åpen kjøkkenløsning. Kjøkkenet er lekkert utformet med kjøkkenøy og god plass til spisebord. Badet er stilrent og flislagt, og boligen har balansert ventilasjon samt vannbåren gulvvarme som eneste varmekilde. Den gode takhøyden gir en eksklusiv romfølelse. Terrassen ligger skjermet i et innhugg i bygget som gir lite innsyn og gode forhold for sol, vær og vind. Her kan solen nytes fra ca. kl. 13.00 til rundt 22.00 på sommeren, med flott utsikt mot parkanlegg og Lierdalen.

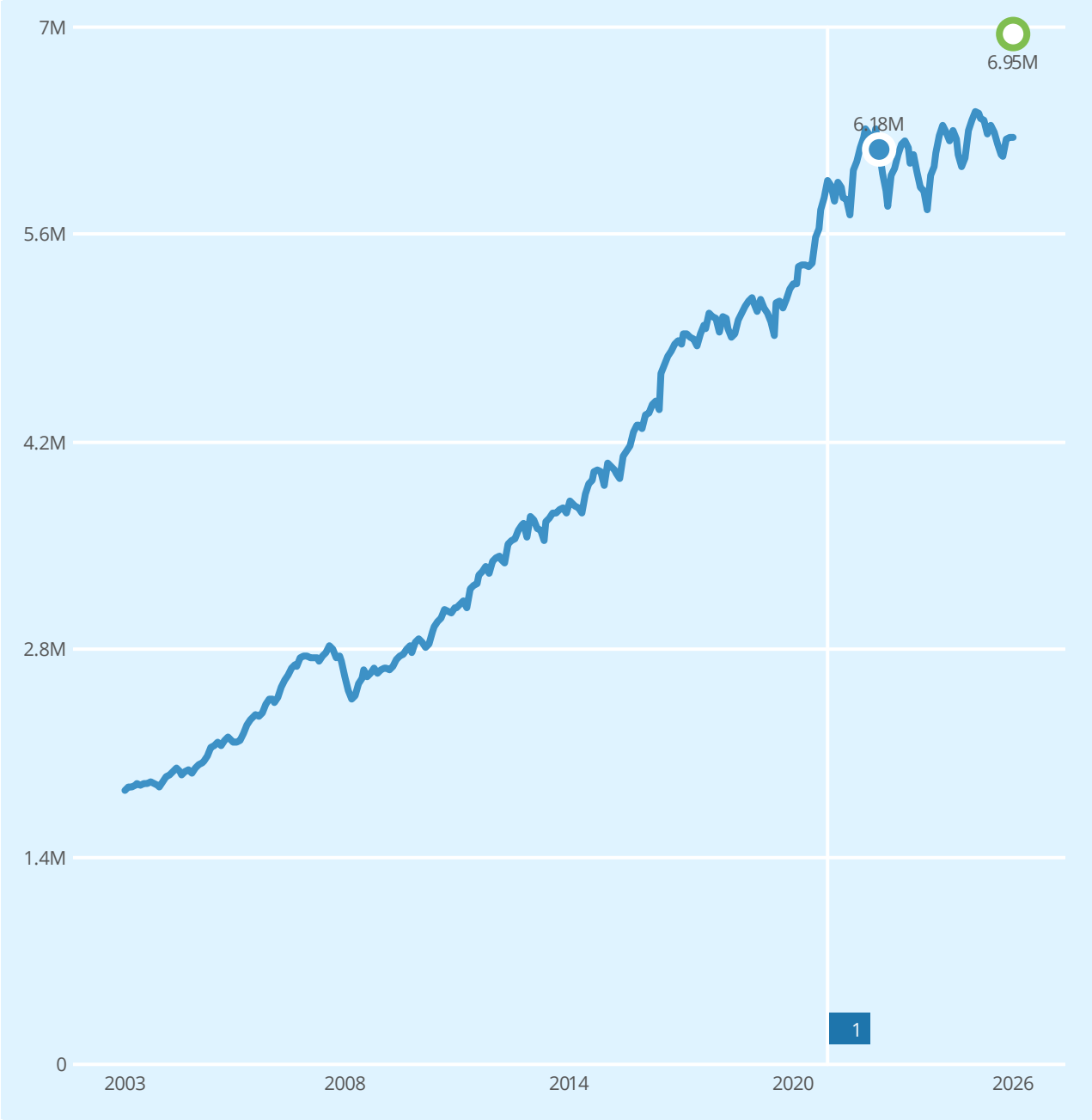
Leiligheten disponerer bod og p-plass utenfor utgangsdøren med elbil lader. Området rundt er et vakkert opparbeidet parkanlegg med fontene, anlagt i 1923 da området var en del av Lier sykehus. Beliggenheten er rolig og skjermet.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2022		02.09.2022	-	6 175 000	-	6 175 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i LIER SYKEHUS grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 899 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i LIER SYKEHUS grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

4.3M
4 237 000 Prisantydning i snitt
4 199 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 953 Fossbakken 5 D Totalpris 6 950 000

52 669 LIER kommune i snitt siste 9 mnd

51 519 LIER SYKEHUS grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Boligbygg med flere boenheter

Fossbakken 5 D, 3403 LIER

LIER kommune

gnr. 95, bnr. 153, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 20.02.2026 **Rapportdato:** 22.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22120-1112 **Referansenummer:** JQ1729

Foretak: Vestfold og Viken bygg og eiendom AS **Takstingeniør:** Torstein Bringaker

VELKOMMEN TIL
Vestfold & Viken bygg og eiendom
Book befaring

Medlem av
Norsk takst

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

Vestfold og Viken bygg og eiendom



Rapportansvarlig

Torstein Bringaker

t.bringaker@gmail.com

401 72 211







Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggets konstruksjonsoppbygning

Bygningen er opprinnelig oppført som institusjonsbygg og senere seksjonert og ombygget til leiligheter, ferdigstilt/renovert i 2022.

Bæresystem

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong og/eller murverk, typisk for institusjonsbygg fra oppføringstidspunktet. Bærende yttervegger og eventuelle innvendige bæresystemer består av betong/mur.

Etasjeskillere

Etasjeskillere er utført i betongdekker. Dette gir god stivhet og lydisolasjon mellom seksjonene.

Yttervegger

Yttervegger er utført i mur/betongkonstruksjon, utvendig pusset eller med teglforblending (avhengig av fasadeutførelse). Veggene er etterisolert og oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen.

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon antas utført i trekonstruksjon eller betong (avhengig av opprinnelig løsning), med taktekking fra rehabiliteringsperioden. Taket er oppgradert i forbindelse med ombyggingen.

Grunn og fundament

Fundamentering i betong, sannsynligvis stripefundamenter og/eller betongplate direkte mot grunn, typisk for bygg fra perioden.

Innvendige skillevegger

Innvendige leilighetsskillende vegger er oppgradert i forbindelse med seksjonering og ombygging, og oppfyller lyd- og brannkrav etter regelverk på rehabiliteringstidspunktet.

Leiligheten er beliggende i tidligere institusjonsbygg (Gamle Lier sykehus) som er totalrehabilitert og seksjonert til boligformål i 2022. Bygget fremstår med gjennomgående høy standard og normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til rehabiliteringsår.

Utvendige forhold

Fasader i mur/betong er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringen. Vinduer fra 2022 med tre-lags glass i aluminiumsutførelse fungerer normalt. Hoveddør er brannklassifisert B30. Det er etablert flislagt terrasse på ca. 7 m² med rekkverk i stål. Det er ikke registrert avvik ved utvendige bygningsdeler som tilhører seksjonen.

Innvendige forhold

Innvendige overflater består av parkett på gulv, fliser i entré og teknisk rom, samt malte vegger og himlinger. Overflatene fremstår i god stand uten synlige skader eller unormal slitasje. Etasjeskiller i betong er kontrollert med krysslaser uten registrerte høydeavvik eller tegn til setninger. Innvendige dører fungerer normalt.

Våtrom

Bad fra 2022 med flislagte gulv og vegger. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk, og det er ikke påvist hulrom under fliser eller svekkelser. Sluk, membran og tettesjikt fremstår uten synlige avvik. Fuktmåling viser ingen tegn til fukt i tilstøtende konstruksjoner. Badet er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via balansert anlegg.
Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegger, uten registrerte avvik.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2022 med kompositt benkeplate og integrerte hvitevarer. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er installert komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

Rør-i-rør-system fra rehabiliteringsåret, tilkoblet rørskap i teknisk rom. Avløpsrør i plast fra 2022. Balansert ventilasjonsanlegg (Flexit).
Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg med vannbåren varme i alle rom. Felles varmtvannsberedning.
Elektrisk anlegg fra 2022 med samsvarserklæring. Forenklet kontroll utført uten registrerte avvik.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er etablert sprinkel anlegg for brannsikkerhet.

Helhetsvurdering

Boligen fremstår samlet sett i meget god teknisk stand i forhold til totalrehabilitering i 2022. Det er ikke registrert forhold med TG2 eller TG3. Konstruksjonene fremstår solide med betong bæresystem og betong etasjeskillere, noe som gir god stabilitet og lydisolasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er opprinnelig oppført som institusjonsbygg og senere seksjonert og ombygget til boligformål, ferdigstilt i 2022. Bæresystem i betong og murverk. Yttervegger i mur/betongkonstruksjon, utvendig pusset eller med teglforblending. Fasader fremstår oppgradert i forbindelse med rehabilitering.
Tak med oppgradert tekking fra rehabiliteringsperioden.
Vinduer fra 2022 med tre-lags isolerglass i aluminiumsutførelse. Hoveddør som brannklassifisert B30. Flislagt terrasse på ca. 7 m² med rekkverk i stål.
Det tillhører utvendig bod på ca 5 kvm og parkeringsplass utenfor inngang med el-bil lader.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere i betong. Gulv hovedsakelig med parkett, fliser i entré, toalett, bad og teknisk rom. Vegger og himlinger med malte overflater. Innvendige dører i standard utførelse. Planløsningen består av entré, gang, 2 soverom, bad, separat toalettrom, TV-stue, stue/kjøkken og teknisk rom.

VÅTROM Gå til side

Bad etablert i 2022 med flislagte gulv og vegger samt malte himlinger. Utstyrt med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2022 med slette fronter og kompositt benkeplate. Integrerte hvitevarer: kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte vegger og himling, vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør vannsystem fra rehabiliteringsåret, tilkoblet rørskap i teknisk rom. Avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg (Flexit) plassert i teknisk rom. Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg med vannbåren varme i alle rom. Felles varmtvannsberedning. Elektrisk anlegg fra 2022 med automatsikringer og samsvarserklæring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er seksjonert, og tomten er felles eiet av sameiet. Tomten er opparbeidet med interne adkomstveier, parkeringsarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget fremstår relativt flatt til svakt skrånende.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

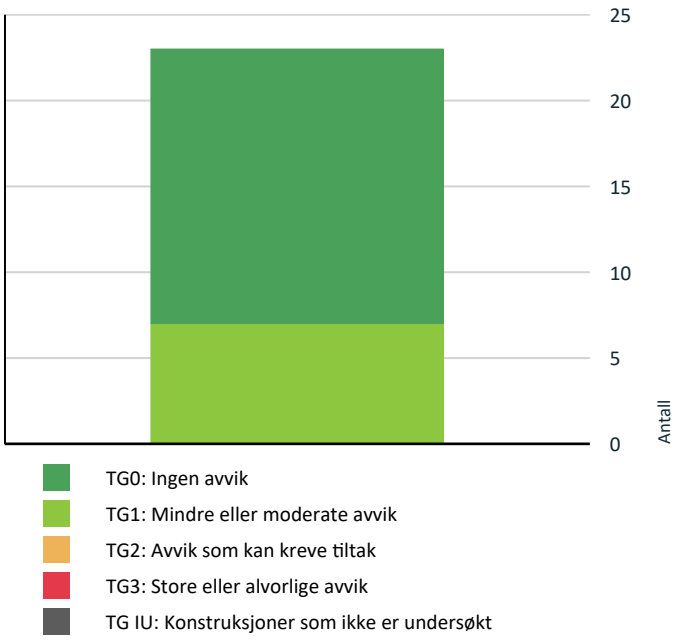
Boligbygg med flere boenheter

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

Midlertidig brukstillatelse 29.08.2022
Ferdigattest 12.09.2023

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Total Rehabilitering.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeåret i tre-lags aluminium ble visuelt kontrollert ved befaring. De fungerte normalt ved åpning og lukking, og det ble ikke registrert avvik.



TG 1 Dører

Branndør B30 er montert som hoveddør og dobbel terrassedør med glass ut til terrasse.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en flislagt terrasse med rekkverk i stål på ca. 7 kvm.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det tilhører en utvendig bod på ca. 5 kvm og en parkeringsplass utenfor inngangen med elbillader.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Parkett på gulv, fliser i entré og teknisk rom, samt malte vegger og tak. Overflatene fremstod i god stand ved befaring.





Tilstandsrapport





TG 0 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Gulv/etasjeskille er målt med krysslaser gjennom stue og kjøkken uten å registrere avvik gjennom boligen. Ingen tegn på setninger er observert ved befaring.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendige dører ble kontrollert ved befaring og fungerte normalt. De fremstår i god stand.





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 0 **Generell**

ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger, malte overflater i himling. Overflatene fremstår i god stand.



ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under befaringen.

ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ved befaring ble det ikke registrert synlige avvik eller feil ved løsningene for sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant med blandebatteri, speil med armatur over, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert spottbelysning i himling.









ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Badet er tilkoblet balansert ventilasjon med tilluft fra luftespalte under dørblad.



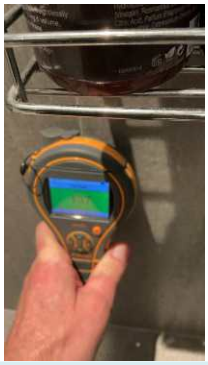


ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS3, og ikke funnet tegn på fukt.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter med omramming og kompositt benkeplate. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Avtrekk over platetopp med avtrekk via Flexit ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettet har fliser på gulvet, malte vegger og tak.
Det er montert vegghengt toalett samt innredning med servant på vegg og speil over.
Det er etablert fuktføler ved gulvlisten og avrenning fra sisternen.





Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør i rør system fra byggeår tilknyttet rørskap på teknisk rom.





TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår i plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg av typen Flexit, plassert i teknisk rom. Det er etablert avtrekk fra boligens rom.



TG 0 Varmesentral

Boligen er tilknyttet et felles fjernvarmeanlegg fra nærområdet.

TG 0 Varmtvannstank

Det er etablert felles varmtvannsberedning.

TG 0 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme i alle rom med termostat.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Tilstandsrapport

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Aktsomhetsområde hovedbygning.
Snøutløp, overvann 2.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

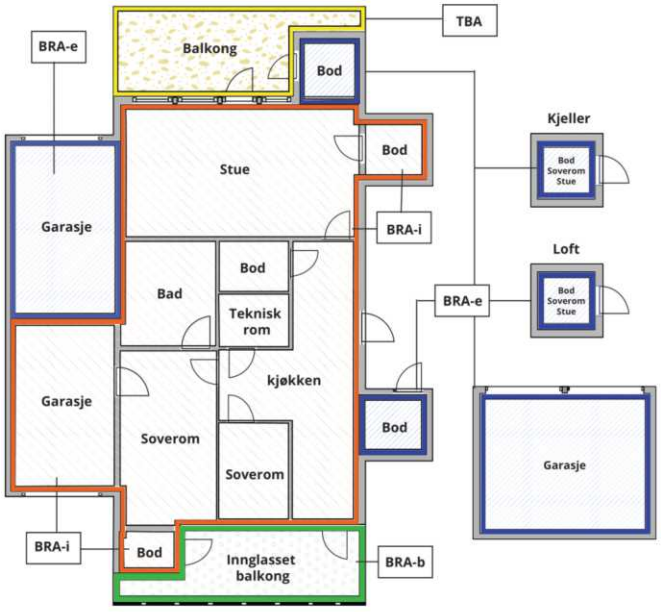
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	107	5		112	7
SUM	**107**	**5**			**7**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, 2 soverom, toalettrom, bad, tv-stue, teknisk rom, gang, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Midlertidig brukstillatelse 29.08.2022
Ferdigattest 12.09.2023

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ombygging Ferdigattest (FA) 12.09.2023

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	12

Vestfold og Viken bygg og eiendom AS
Åsenveien 1
3095 EIDSFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Torstein Bringaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	95	153		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fossbakken 5 D

Hjemmelshaver

Lindberg Bjørn Erik, Lindberg Lene Meinich

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Lier kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og leiligheter, fremstår som rolig og familievennlig. Det er kort avstand til dagligvarehandel, skole, barnehage og øvrige servicetilbud. Gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til Drammen og E18.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei med videre adkomst via intern privat vei/oppstillingsareal tilhørende sameiet. Helårs adkomst.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligformål i henhold til kommuneplanens arealdel for Lier kommune. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av reguleringsbestemmelser, byggegrenser eller eventuelle pågående reguleringsendringer.

Om tomten

Eiendommen er seksjonert, og tomten er felles eiet av sameiet. Tomten er opparbeidet med interne adkomstveier, parkeringsarealer og uteoppholdsarealer. Terrenget fremstår relativt flatt til svakt skrånende. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av grunnforhold eller dreneringsløsninger.

Tinglyste/andre forhold

Ikke innhentet opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Felles arealer er ikke grundig inspisert.
Det er ikke mulig og inspisere bygningsdeler som (f.eks. skjulte rør, bjelkelag eller konstruksjoner bak vegger).
Klimatiske og geografiske forhold, vurderingen er gjort ut fra stedets vær- og grunnforhold.
Vurderingen tar hensyn til byggeforskriftene som gjaldt da boligen ble oppført.
Funksjonstest av elektriske anlegg, rør, ventilasjon og hvitevarer blir ikke vurdert.
Ansvarsbegrensninger, rapporten ikke er en garanti, men en vurdering basert på tilgjengelig informasjon ved befaring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260066

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Lindberg	Lene Meinich Lindberg

Gateadresse
Fossbakken 5 D

Poststed	Postnr
LIER	3403

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260066

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsynet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee anlegg i sameiet

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260066

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Til orientering kan det noen ganger forekomme en svak tikkelyd i TV stuen fra nedløpsrør. Saken er under utbedring av utbygger.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260066

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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:

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

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Lindberg	eb62d9821bb426e7c7116 0c95f99f9432e2723d6	03.03.2026 08:28:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Meinich Lindberg	66954768ea4a7932b404 d5dd77050709ab52bc8f	03.03.2026 08:33:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260066

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Fossbakken 5 Boligsameie	Vår ref.:	2359/15	Fødselsdato eier: 27.06.1956
Fossbakken 5 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 12.09.1959
3403 LIER	Eiere:	Bjørn Erik Lindberg, Lene Meinich Lindberg	
Organisasjonsnr: 929 877 470	Seksjonsnr:	15	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 331

Felleskostnader:	Tillegg fyring	1 019
	Felleskostnader	3 319
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	443
Objekt:	Akonto el bil lading - plass 1 (23591 - 1)	550

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jørgen Fredriksen
Adresse:	Fossbakken 5 C H0203
Postnr/-sted:	3403 LIER
Telefon:	Mob.: 92252833
E-post:	joergen.fredriksen@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	614
Annen formue:	11 198	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	95/153		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3810.4

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	91716227

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	02.09.2022	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig		

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.05.25 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2024. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Enqvist tlf. 22809534

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

Boligopplysninger:

Fossbakken 5 Boligsameie	Vår ref.:	2359/15	Fødselsdato eier:	27.06.1956
Fossbakken 5 D	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	12.09.1959
3403 LIER	Eiere:	Bjørn Erik Lindberg, Lene Meinich Lindberg		

Organisasjonsnr: 929 877 470

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes på e-post til fossbakken5@gmail.com eller medbringes.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn 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 Fossbakken 5 Boligsameie gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 13.juni 2023.

Eier(e)s underskrift

.....

.....

Navn i blokkbokstaver

.....

.....

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jørgen Fredriksen
Styremedlem	Kjell Rake Warholm
Styremedlem	Bjørn Erik Lindberg
Styremedlem	Christina Andersson
Styremedlem	Aagot Margrethe Gurandsrud
Varamedlem	Rolf Sværen
Varamedlem	Mathias Brattås Remo

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen var i 2022 Ringbo BBL. Fra 1. januar 2023 har Enqvist Boligforvaltning AS overtatt forretningsførselen. Kontaktperson hos forretningsfører er nå Erling Wrangell.

Sameiets revisor er Ernst & Young AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 35 seksjoner.

Fossbakken 5 Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 929 877 470 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 Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 91716227.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

4. STYRETS ARBEID I 2022

Det har blitt gjennomført 3 styremøter i rapporteringsperioden.

Vesentlige arbeidsoppgaver i perioden:

1) Etablere avtaler med leverandører innenfor drift og forvaltning

   Enkelte avtaleforhold som ble etablert av utbygger har blitt videreført, mens andre er avsluttet og har blitt erstattet av nye leverandører for å få bedre priser og høynet kvalitet på leveransene. Sameiet har p.t. avtaler på følgende områder:
   - Billading
   - Brannvesenet og varslingstjeneste ved brann

- Fjernvarme
- Forretningsførsel
- Forsikring av bygg
- Heisservice
- Rengjøring
- Renovasjon
- Snøbrøyting og vedlikehold av uteområder tilhørende sameiet
- Strøm

Det gjenstår å formalisere en avtale om leveranse av TV/Internett. Utbygger har inngått avtale med Telia, men leveransen har ennå ikke vært i overensstemmelse med kontraktens krav til hastighet og stabilitet på tjenestene. Styret er av den oppfatning at leveransen fra utbygger ikke er innfridd og at utbygger er ansvarlig for å bringe TV/internett-tjenesten til akseptabel standard.

Styret avventer resultat av forhandlinger mellom utbygger og Telia.

2) Arbeid med overtagelse av fellesarealer og uteområder
Overtagelse av fellesarealer og uteområder er ikke gjennomført grunnet gjenstående arbeid fra utbyggers side. Herunder nevnes spesielt arbeid for å etterleve gjeldende byggeforskrift TEK17 som grunnlag for en ferdigstillelsesattest.

3) Utarbeidelse av forslag til ordensregler for sameiet.
Forslag har blitt utarbeidet og blir lagt fram for beslutning på årsmøtet.

4) HMS og brannvern
Styret har utpekt Christina Andersson og Aagot Margrethe Gurandsrud som kontaktpersoner i fall nødsituasjoner skulle oppstå.

Siden vi ikke har overtatt fellesarealene har vi ikke utarbeidet spesifikke HMS-regler ennå.

5) Styrehonorar
Det er ikke utbetalt honorar for styrearbeid i perioden.
I budsjettet er det avsatt kr 30.000 for utbetaling i 2023. Vedtak om styrehonorar fastsettes av årsmøtet.

6) Sosiale aktiviteter og arrangementer
En samling med bl.a. gløgg ble arrangert ved «vannspeilet» i desember måned.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er ikke utført vedlikeholdsarbeider i regi av sameiet da overlevering av bygningsmasse og uteområder ennå ikke har funnet sted.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 som viser et overskudd på kr 112.720, er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Dette ble sendt til sameierne på E-post 20. januar 2023. Budsjettet er også vedlagt innkallingen.

Lier den 6. juni 2023
Styret i Fossbakken 5 Boligsameie

Jørgen Fredriksen (Sign.) Christina Andersson (Sign.) Bjørn Erik Lindberg (Sign.)

Kjell Rake Warholm (Sign.) Aagot Gurandsrud (sign.)

Resultatregnskap Fossbakken 5 Boligsameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		254 502	0	759 500	0
Andre driftsinntekter	1	201 018	0	683 120	0
SUM INNTEKTER		**455 520**	**0**	**1 442 620**	**0**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	0	0	30 000	0
Revisjonshonorar	3	0	0	6 000	0
Forretningsførerhonorar		23 334	0	62 500	0
Vaktmestertjenester		0	0	150 000	0
Vedlikehold eiendom	4	11 288	0	220 000	0
HMS		0	0	11 000	0
TV/Internett		17 712	0	183 120	0
Forsikringer		35 051	0	100 000	0
Kommunale avgifter	5	38 810	0	0	0
Renhold		32 000	0	120 000	0
Strøm		-931	0	30 000	0
Fyring		181 322	0	500 000	0
Andre driftskostnader	6	4 244	0	30 000	0
SUM KOSTNADER		**342 830**	**0**	**1 442 620**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**112 690**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		30	0	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**-30**	**0**	**0**	**0**
ÅRETS RESULTAT		**112 720**	**0**	**0**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra annen egenkapital	7	112 720	0	0	0
SUM DISPONERINGER		**112 720**	**0**	**0**	**0**

Balanse Fossbakken 5 Boligsameie

	Note	2022	2021
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 724	0
Andre fordringer		6 931	0
Bankinnskudd			
Driftskonto		227 097	0
SUM OMLØPSMIDLER		**282 752**	**0**
SUM EIENDELER		**282 752**	**0**

Balanse Fossbakken 5 Boligsameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	7	112 720	0
SUM EGENKAPITAL	7	**112 720**	**0**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 841	0
Leverandørgjeld		60 976	0
Annen kortsiktig gjeld		107 215	0
Sum kortsiktig gjeld		**170 031**	**0**
SUM GJELD		**170 031**	**0**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**282 752**	**0**

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Fredriksen
STYRELEDER

Aagot Margrethe Gurandsrud
STYREMEDLEM

Christina Andersson
STYREMEDLEM

Kjell Rake Warholm
STYREMEDLEM

Bjørn Erik Lindberg
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideel andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdistigningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3608 Tv/internett	34 706	0
3611 Akonto fjernvarme	166 312	0
Sum	**201 018**	**0**

Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2022	2021

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6610 Brannvarslingsanlegg	11 288	0
Sum	**11 288**	**0**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
7762 Renovasjon	38 810	0
Sum	**38 810**	**0**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
7770 Bankomkostninger	4 215	0
8190 Andre finanskostnader	29	0
Sum	**4 244**	**0**

Note 7 - Spesifikasjon egenkapital

	2022	2021
Årets resultat	112 720	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	**112 720**	**0**

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	112 720	0
B. Årets endringer i disponible midler	**112 720**	**0**
C. Disponible midler pr. 31.12	**112 720**	**0**
Omløpsmidler	282 752	0
- Kortsiktig gjeld	170 031	0
Disponible midler	**112 720**	**0**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Fossbakken 5 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossbakken 5 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

Penneo document key: 7PIQT-A8YGU-3WWF7-TJZY4-F708C-8KJDQ

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 22. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Håvard Norstrøm
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7PIQT-A8YGU-3WWF7-TJZY4-F708C-8KJDQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Håvard Norstrøm
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: 9578-5997-4-227067
IP: 89.11.xxx.xxx
2023-02-22 21:25:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7PIQT-A8YGU-3WWF7-TJZY4-F708C-8KJDQ

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**

Fossbakken 5 Boligsameie
Årsmøte 13. juni 2023

Sak 10 – Vederlag til styret

Det er ikke utbetalt honorar for styrearbeid i perioden.
I budsjettet er det avsatt kr 30.000 for utbetaling i 2023. Vedtak om styrehonorar fastsettes av årsmøtet.

Fossbakken 5 Boligsameie - org.nr. 929 877 470

Driftsbudsjett 2023	**Budsjett 2023**
Inntekter	
Felleskostnader	971 384
Fjernvarme	387 786
Varmt tappevann	258 524
TV og Internett	146 124
Sum inntekter	**1 763 818**
Kostnader	
Revisjonshonorar	6 000
Styrehonorar	30 000
Forretningsførerhonorar	66 000
Fjernvarme	387 786
Varmt tappevann	258 524
Vaktmestertjenester v/realsameiet	71 648
Klipp og stell av område foran leiligheter 1. etg	22 000
Renhold	123 500
Løpende vedlikehold	70 000
Langsiktig vedlikehold	70 000
HMS	11 000
TV og Internett - kollektivt	146 124
Forsikringer	108 000
Vann og avløp	6 000
Renovasjon	156 000
Serviceavtaler	
Sprinkler	42 000
Ventilasjon	5 000
Fordling energiforbruk	18 000
Heis	
Servicekontrakt	15 200
Alarmavtale	12 000
Brannalarm	
Brannvarsling og nøkkelsafealarm	13 036
AddSecure	4 000
Lys og varme	42 000
Div. adm.kostnader (styret)	15 000
Andre utgifter	15 000
Sum utgifter	**1 713 818**
Resultat	**50 000,00**

Fossbakken 5 Boligsameie
Årsmøte 13. juni 2023

Sak 12 – Internett og TV

Dette er en sak som har gitt mye arbeid og frustrasjon for styret og sikkert også dere. Det er egentlig en sak mellom beboerne og utbygger som igjen har en sak i forhold til Telia. Av praktiske årsaker tok både styret og mange sameiere direkte kontakt med Telia, for vi trodde dette skulle være forhold som var enkelt å få avklart og rettet opp i. Det viste seg dessverre å være feil.

Vi har en mengde dokumentasjon og notater og nedenfor følger en opplisting av de viktigste momentene:

- Både beboerne og styret har meldt inn feil til Telia som ut fra dette gjorde en del utbedringer
- 14. november 2022 hadde Jørgen og Kjell et telefonmøte med Telias kontaktperson Bjørn Gjertsen. Da lovet han å kontrollere hele anlegget – både inn til bygget og til/i den enkelte leilighet. Videre sa han at han ikke så noen grunn til å transportere avtalen til sameiet før leveransen var sluttført. Dett arbeidet ble påbegynt, men ikke fullført
- Styret har deretter påpekt både overfore Telia og Anders at avtalen ikke er transportert og således ikke bindende for boligsameiet.
- 6. januar 2023 bekreftet Telia i E-post at beboerne «selvfølgelig ikke skulle betale noe før dere mottar en sluttrapport fra Bjørn Gjertsen». Slik rapport er fortsatt ikke mottatt
- 6. januar 2023 sendte styret mail til Anders hvor det ble meddelt at: «Dersom dette (kontroll og feilretting) ikke er dokumentert levert og i orden senest 15. januar 2023 varsler vi herved at vi i så fall vil bestille leveransen fra en annen tilbyder for Lier Hageby Eiendomsselskap AS sin regning.» Dette ble også purrer flere ganger på telefon uten reaksjon.
- 17. / 20. januar 2023 (litt usikker på dato) hadde Jørgen og Kjell møte med Anders. Der påsto Anders blant annet at avtalen var transportert, men kunne ikke legge fram noen dokumentasjon på dette utover at han la fram den opprinnelige avtalen. I mailen Anders sendte 3. februar 2023 med oppsummering fra møtet skrev han blant annet at «Det Telia beskriver som transport av avtalen er å registrere de nye styremedlemmene slik at dere selv får anledning til å representere sameiet i fortsettelsen og at mitt navn og Steffens navn som tidligere styremedlemmer/kontaktpersoner fjernes.»
- 23, januar 2023 bekreftet Else Sørland hos Telia:
    - Opprinnelig var det planlagt oppstart av leveranse av Internett og TV til eiendommen Fossbakken 5 i Lier i juli 2022, men at dette senere ble endret til august 2022
    - Fakturaadresse ble i august endret, men at dette kun var en adresseendring slik at avtalen sto og fortsatt står på Lier Hageby Eiendomsselskap AS
    - Det foreligger ingen avtale mellom Telia og Fossbakken 5 Boligsameie
- 31. januar 2023 meddelte vi Anders om at sameiet har inngått avtale med Telenor om levering av TV/Internett. Denne bestillingen er senere satt på vent for å gi Hønefoss Eiendom / Telia en siste sjanse til å ordne opp.
- 15. februar 2023 får vi fra Telia oversendt kopi av en transporterklæring datert 15.08.22 og signert av Anders Bjerke. Denne er neppe bindende for vårt boligsameie fordi:
    - Den er signert før sameiet er registrert og avtaler som inngår i perioden fra stiftelsesdato til registrering i Brønnøysundregisteret, gjøres for styremedlem(menes) regning og risiko.
    - Den er signert av kun en person og våre vedtekter sier at signatur innehas av to styremedlemmer i fellesskap.

- 24. april 2023 besluttet et enstemmig styre om å be Anders innkalle til møte med Telia i Lier for å få en endelig avklaring. I mail 27. april 2023 informerte vi Anders om dette. 27. mai 2023 purret vi på tilbakemelding og vi har også satt det på listen med feil og mangler som må rettes før overtagelse av fellesarealene. Vi har fortsatt ikke mottatt noen tilbakemelding på dette.

Sluttkommentar
Telia har 9 måneder etter avtalt ferdigstillelsesdato ennå ikke lykkes med å sluttføre sin leveranse. Telia har heller ikke gjennomført alle lovede aktiviteter for å rette på feil og mangler. Det er derfor grunn til å anta at Telia ikke kommer til å lykkes med å nå de hastigheter og den stabilitet i tjenesten som forventes.

Innstilling til beslutning:

1) Styret gis fullmakt til å avslutte leveransen av TV/Internett fra Telia på en forretningsmessig forsvarlig måte.
2) Styret gis fullmakt til å aktivere leveransen av TV/Internett fra Telenor i henhold til mottatt tilbud

Fossbakken 5 Boligsameie
Årsmøte 13. juni 2023

Sak 13 – Fellesarealer etc.

Overtagelse av fellesarealene
Dette har dratt ut i tid, men nå begynner det å nærme seg. Styret har hatt løpende dialog med utbygger og har nå sendt inn en liste over hva vi mener gjenstår før vi har en overtagelsesforretning. Utbygger arbeider med disse punktene. De viktigste er:

- Inngang A mangler lys og oppfyller antagelig ikke enkelte av de andre kravene til universell utforming i TEK17
- Burde vært egne ringeklokker for oppgang A
- Mangler postkasser i oppgang B
- Bytte hovedlåsene (posten standard) på postkassen
- Fullføre feilretting, kontroll og dokumentasjon av fiberanlegg
- Lekkasjer fra takrenner
- Fullføre rens av vinduer utvendig
- Sette opp skiller på utearealene mellom leilighetene i 1. etg.
- Montere sidevegger på car-porter
- Etablere fontene / vannspeil
- Rense og impregnere gulv i ganger fellesområde
- Bytte ut alle lyspærer i fellesområdene
- Det må vurderes om lysstoffrør er OK etter nye forskrifter.
- Oppdatere branntavler slik at leilighetsnr. stemmer med de offisielle
- Vurdere tetting mellom brannsoner inkl. automatisk lukking av branndører
- Opplæring i bruk av de forskjellig tekniske anleggene

Av øvrig info kan nevnes:

- Det er innhentet tilbud på filterskift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg i fellesarealene. Det er da lagt opp til at de av sameierne som ønsker det kan få utført filterskift og vedlikehold samtidig.
- Det er gjort avtale om vinduspuss i fellesarealene. Det er da lagt opp til at de av sameierne som ønsker det kan få utført vinduspuss samtidig.
- Parkeringsplassene i gården blir merket med leilighetsnummer.
- Det blir innført rutiner for avlesing og avregning av energiforbruk (varmtvann og gulvvarme)
- Som tidligere informert må den enkelte sørge for navn på sin postkasse. Skiltet skal i tillegg til navn inneholde navn på oppgang og leilighetsnummer. I tillegg ønsker Posten at boksen innvendig (på hyllen) merkes med samme info.
- Hvorvidt det skal være navneskilt på inngangsdør til leilighetene og eventuelt hvilket utseende de skal ha er opp til den enkelt.

Fossbakken 5 Boligsameie
Årsmøte 13. juni 2023

Sak 14 – Investeringer

a. Varmt / kaldt vann med vaskekum i teknisk rom 1. etg.
   Styret mener det er en fordel om det er tilgang til varmt og kaldt vann både generelt og ikke minst i forbindelse med vask av fellesarealene. Vi har bedt om tilbud fra Thon & Co AS og Lier Rørsenter AS. Thoen & Co AS har ikke levert oss tilbud. Lier Rørsenter AS har gitt et tilbud på kr 32.636,- inkl mva. I tillegg kommer el-installasjon som bør være en relativt liten kostnad.

b. Sedumtak på carport
   Har vært i kontakt med Østfold Gress AS som skisserer to alternativer:
   - De leverer det i kassetter som veier ca 10 kg som vi kan legge selv på dugnad. Da er prisen i størrelsesorden kr 150.000
   - Ferdig lagt til en pris i størrelsesorden kr 200.000

Fossbakken 5 Boligsameie
Årsmøte 13. juni 2023

Sak 15 – Sameiet Lier Hageby Fellesarealer

Styret i Sameiet Lier Hageby Fellesarealer består av 6 medlemmer – et fra hver av de boligsameiene som er tilsluttet. De viktigste sakene som er behandlet i perioden fra vi kom inn er:

Budsjett
Kostnader, særlig til snørydding, strøing etc., var underbudsjettert. Budsjettet er nå justert hvilket gir en økning på innbetalingen fra boligsameiene øker fra 1/7-2023.

Gjesteparkering
Disse plassene blir i stor grad misbrukt av beboerne slik at det ikke er plass nok til gjester. Det fremmes en sak for årsmøtet om bedre skilting og innføring av kontroll/sanksjoner på misbruk.

Overtagelse av garasjeanlegg
Det har vært gjennomført overtagelsesforretning hvor en del feil og mangler ble påpekt. Til tross for flere purringer har disse feilene ennå ikke blitt utbedret.

Overtagelse av fellesarealer lekeplass etc.
Her blir det snart gjennomført overtagelsesforretning. I den forbindelse blir det fra vår side blant annet meldt inn:

- Krav om at det settes opp skjerming mellom ballbane og garasjetak slik at det ikke er fare for skade på biler som står parkert der.
- Usikkerhet om hvorvidt alle plantede trær overlever
- Dårlig sådd plen.

Årsmøte 13. juni 2023 SAK 16

HUSORDENSREGLER FOR
Fossbakken 5 Boligsameie

Vedtatt dd.dd.dddd

1. Formålet

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Generelle regler

Inngangsdørene til Fossbakken 5 skal til enhver tid være låst. Unntaksvis kan dør stå åpen, eller være ulåst, når inngangen er overvåket av beboere.
Dersom sameiets eiendom på noen måte blir skadet skal det meldes til styrets leder.

3. Støy og aktiviteter

Seksjonseiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. Det skal ikke utføres aktivitet som virker sjenerende for omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som større festligheter etc., skal det gis nabovarsel i god tid. Oppussingsarbeid eller annen aktivitet som er støyende skal begrenses til tidsrommet kl 08:00-20:00 på hverdager og mellom 10:00-18:00 på lørdager. Det bes om at det skal være stille på søndager og helligdager.

4. Bruk av og skjerming på balkonger

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Det er viktig at det estetiske inntrykket av bygningen ikke blir påvirket. Derfor må alle former for skjerming fremstå ensartet.

Markiser skal være i samme farge. I den forbindelse er det inngått avtale med markisemannen hvor man kan få tilbud på diverse markiser.

Det bes om at «gardiner» som blir brukt som skjerming på balkong også holdes i samme farge som markisene. Ta kontakt med styret for rådføring.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

6. Parkering

Hver seksjon har sin parkeringsplass/carport, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteplassene er beregnet for gjester/besøkende og det er ikke lov for seksjonseier eller leietakere å benytte disse. Biler skal ikke parkeres unødvendig ved inngangene og skal bare gjøres ved av- og pålessing.

7. Brannvern

Det skal ikke plasseres utstyr eller store gjenstander i trappeoppganger eller fellesområdene (rømningsveiene). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Det er dessuten viktig å teste, samt skifte brannvarslere årlig.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

PROTOKOLL

Årsmøte i Fossbakken 5 Boligsameie

DATO: 13. juni 2023 kl. 1800

STED: Fosshagen

1. Valg av møteleder

   Til møteleder ble valgt: Christina Andersson

2. Valg av referent

   Til referent ble valgt: Kjell Warholm

3. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

   Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt: Ann-Christin Eriksen

4. Opptelling av antall stemmeberettigede møtende / med fullmakt

   Antall møtende stemmeberettigede: 24

   Antall fullmakter: 0

5. Godkjenning av innkallingen

   Beslutning: Godkjent

6. Godkjenning av sakslisten

   Beslutning: Godkjent

7. Styrets årsmelding (informasjon)

   Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

8. Regnskap for 2022 (til behandling / godkjennelse)

   Beslutning: Godkjent

9. Revisjonsberetning (informasjon)

   Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

10. Vederlag til styret (vedtak)

    Beslutning: NOK 30.000 ble godkjent.

11. Budsjett 2023 (informasjon)

    Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

12. Internett og TV (informasjon og vedtak)

Problematikken ble diskutert og av de fremmøtte var det fire som meldte om problemer med Internettforbindelsen. Styret tar kontakt med alle involverte for å finne en løsning.

13. Fellesarealer – overtagelse/status (informasjon)

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

Beslutning: Parkeringsplasser skal merkes med leilighetsnummer.

14. Mulige investeringer (vedtak)

a. Varmt / kaldt vann med vaskekum i teknisk rom 1. etg.

Beslutning: Godkjent

b. Sedumtak på carport

Beslutning: Ikke godkjent

15. Sameiet Lier Hageby Fellesarealer (informasjon)

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning

16. Husordensregler (vedtak)

Beslutning: Vedtatt, dog skal setningen «Det er dessuten viktig å teste, samt skifte brannvarslere årlig» i pkt. 7 utgå.

17. Innkomne saker (informasjon / vedtak)

Ingen saker meldt inn ut over saker som omtalt i innkallingen til årsmøtet.

18. Valg (vedtak)

a. Styremedlemmene Christina Andersson og Aagot Margrethe Gurandsrud ble valgt.

b. Varamedlemmene Mathias Brattås Remo og Rolf Sværen ble valgt.

c. Valgkomité bestående av Jens Aursand og Leif Ekle ble valgt.

d. Malm Revisjon AS ble valgt som revisor.

Christina Andersson

Møteleder Christina Andersson

Ann-Christin Eriksen

Protokollvitne Ann-Christin Eriksen

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
FOSSBAKKEN 5 BOLIGSAMEIE
Org.nr. 929 877 470

Onsdag 23. april 2025 kl 1900
Fosshagen – Fossveien 29

Agenda

1) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
2) Valg av møteleder
3) Valg av møtereferent
4) Godkjenning av innkalling og saksliste
5) Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder
6) Styrets årsrapport for 2024 – (til orientering)
7) Årsregnskap for 2024 – (til behandling / godkjenning)
8) Fastsettelse av styrets honorar for 2024
9) Budsjett 2025 – (til orientering)
10) Orienteringssaker:
    a. Skifte av forretningsfører
    b. Billading
    c. TV og Internett
11) Eventuelle innkomne saker
12) Valg

Vedlegg:

- Styrets årsrapport for 2024
- årsregnskap med noter for 2024
- Budsjett 2025

Fossbakken 5 Boligsameie
STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jørgen Fredriksen
Styremedlem	Sindre Mellesmo
Styremedlem	Tone Venås Unhjem
Styremedlem	Gry Anette Fossum
Styremedlem	Kjell Rake Warholm
Varamedlem	Christina Andersson
Varamedlem	Rolf Sværen

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 KPMG AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 35 seksjoner.

Fossbakken 5 Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 929877470 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 Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 91716227.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring.

4. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har hatt 5 styremøter i løpet av 2024. I tillegg til å ivareta den løende virksomheten har det vært jobbing med følgende hovedsaker:

- *Overtagelse av fellesarealene.* Det har vært mange møter med utbygger for å gjennomgå gjenstående arbeider og retting av feil. Etter hver har det meste kommet på plass og ferdigattest for bygget forelå i november 2024. 11. februar 2025 ble det avholdt overtagelsesforretning og protokoll ble skrevet. Kun noe få punkter med feil gjenstår og disse være utbedret senest 30/6-2025
- *Avtaler for vedlikehold etc.* Arbeidet med å inngå nødvendige avtaler, hvorav noen er pliktige, har fortsatt og alle nødvendige avtaler skal nå være inngått og satt i verk.

- *Billading.* Sameiet har ingen avtale med leverandøren av billading til sameierne. Det har vært jobbet med flere alternativer, men per i dag er endelig beslutning om løsning uavklart.

6. VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Styret har vurdert hva som vil komme av fremtidig vedlikehold og eventuelt behovet for å begynne å spare til et vedlikeholdsfond. Konklusjonen er at det per i dag ikke er behov for annet enn å gjennomføre det løpende vedlikeholdet for bygget.

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 vedlegges innkallingen til årsmøtet til informasjon.

Lier, den 30/3-2025

Styret i Fossbakken 5 Boligsameie

Jørgen Fredriksen | Kjell Rake Warholm | Tone Venås Unhjem

Sindre Mellesmo | Gry Anette Fossum

Resultatregnskap

Fossbakken 5 Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 200 944	1 050 000	971 704
Andre inntekter	2	170 280	148 500	66 738
Sum driftsinntekter		**1 371 224**	**1 198 500**	**1 038 442**
Styrehonorar		30 000	30 000	30 000
Andre personalkostnader	3	4 230	3 500	4 230
Kommunale avgifter		166 178	150 000	149 538
Vedlikehold	4	124 982	184 000	126 203
Kollektiv avtale TV/bredbånd		170 925	148 500	79 029
Driftskostnader	5	538 711	465 000	543 484
Honorarer	6	73 731	66 000	77 563
Forsikring		126 136	115 000	120 147
Andre kostnader	7	19 696	15 000	14 389
Sum driftskostnader		**1 254 589**	**1 177 000**	**1 144 583**
Driftsresultat		**116 635**	**21 500**	**-106 141**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	12 582	500	4 022
Finanskostnader		346	0	0
Netto finansresultat		**12 237**	**500**	**4 022**
Årets resultat		**128 872**	**22 000**	**-102 119**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		128 872	0	-102 119
Sum overføringer		**128 872**	**0**	**-102 119**

Balanse

Fossbakken 5 Boligsameie

EIENDELER	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	12 013
Forskuddsbet. kostnader		47 080	3 098
Andre fordringer		8 483	0
Bankinnskudd mv.	9	310 601	413 416
Sum omløpsmidler		**366 165**	**428 527**
Sum eiendeler		**366 165**	**428 527**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		155 692	10 601
Sum egenkapital	**10**	**155 692**	**10 601**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		8 099	13 098
Fyringsoppgjør		65 894	142 893
Leverandørgjeld		118 830	76 646
Påløpte kostnader		17 649	113 299
Annen kortsiktig gjeld	11	0	71 990
Sum kortsiktig gjeld		**210 472**	**417 926**
Sum gjeld		**210 472**	**417 926**
Sum egenkapital og gjeld		**366 165**	**428 527**

Lier, 31.12.2024 /
Styret for Fossbakken 5 Boligsameie

Jørgen Fredriksen
Styrets leder

Kjell Rake Warholm
Styremedlem

Tone Venås Unhjem
Styremedlem

Sindre Mellesmo
Styremedlem

Gry Anette Fossum
Styremedlem

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.

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 10 og 11.

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
Kabel-TV og bredbånd	170 280	148 500	66 738
Sum	**170 280**	**148 500**	**66 738**

Note 2 Andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	4 230	3 500	4 230
Sum	**4 230**	**3 500**	**4 230**

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 utearealer	31 620	50 000	61 326
Vedlikehold og drift heis	45 625	30 000	38 848
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	11 338	0	0
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Filter ventilasjon	1 968	0	0
Vedlikehold elektro	2 600	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	419	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	16 938	0	0
Vedl.hold ventilasjon	4 470	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	10 005	82 500	16 029
HMS	0	16 500	0
Sum	**124 982**	**184 000**	**126 203**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	26 949	35 000	53 414
Fjernvarme	137 239	100 000	195 101
Renhold	129 750	125 000	121 000
Andel FK realsameie	244 773	205 000	173 970
Sum	**538 711**	**465 000**	**543 484**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	7 875	6 000	6 063
Forretningsførsel	58 800	60 000	56 000
Ekstra forretningsførsel	6 281	0	1 625
Andel systemkostnader	775	0	0
Honorar juridisk bistand	0	0	13 875
Sum	**73 731**	**66 000**	**77 563**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Dugnader, Tilstelninger	11 182	0	1 815
Bankomkostninger	5 094	0	2 574
EHF-fakturagebyr	198	0	0
Diverse kostnader	3 223	15 000	10 000
Øreavrunding	0	0	1
Sum	**19 696**	**15 000**	**14 389**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	0	0	120
Bankrenter	195	500	79
Utbytte fra Gjensidigestiftelsen	12 387	0	3 822
Sum	**12 582**	**500**	**4 022**

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Boligbanken 9666.01.55861	310 601	413 416
Sum	**310 601**	**413 416**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	10 601	112 720
Prinsippendring - se note 1	16 220	
Årets resultat	128 872	-102 119
Egenkapital 31.12.	**155 692**	**10 601**

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 11 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 på kr 59 634.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**10 601**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	128 872
Prinsippendring ført mot egenkapital	16 220
C. Disponible midler 31.12	**155 692**
Årets endring i disponible midler	145 091
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	366 165
- Kortsiktig gjeld	210 472
= Disponible midler 31.12	**155 692**

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.

Fossbakken 5 Boligsameie

INNTEKT		**2024**	**2023**
3600	Innkrevde felleskostn. drift	- 1 200 944,00	- 971 704,00
3609	Leie parkering		
3618	Strøm til lading		
3620	Leietillegg Kabel-TV/internett	- 170 280,00	- 66 738,00
3626	Adm. gebyr målere		
		- 1 371 224,00	- 1 038 442,00
KOSTNADER			
Lønnslostnad			
5330	Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000,00	30 000,00
5400	Arbeidsgiveravgif	4 230,00	4 230,00
		34 230,00	34 230,00
Energikostnad			
6200	Strøm- og energikostnader	26 949,37	53 413,80
6260	Fjernvarme	137 238,63	195 100,57
		164 188,00	248 514,37
Kostnad eiendom/lokaler			
6310	Faste kostnader innleid vaktmestertjenester		
6341	Brannalarm		
6360	Annet renhold	15 750,00	
6361	Fast renhold	114 000,00	121 000,00
6364	Matteleie		
6390	Andre driftskostnader		
6391	Snømåking/strøing/feiing		
6393	Blomster/jord, klipping av gress/hekk		
6398	Felleskostnader Realsameiet	244 773,00	173 969,69
		374 523,00	294 969,69
Kommunale avgifter/renovasjon			
6329	Kommunale avgifter	166 178,20	149 538,00
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser			
	Lisens Bevar HMS/Epost i Bonabo		
Verktøy, inventar og driftsmateriell			
6500	Verktøy og redskaper		
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	418,70	
6551	Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 937,50	
		7 356,20	-
Reparasjon og vedlikehold			
6601	Vedlikehold bygg	16 937,50	
6602	Vedlikehold VVS		10 000,00

6603	Vedlikehold elektro	2 599,80	
6608	Vedlikehold varmeanlegg		
6611	Vedlikehold heiser	45 624,80	38 847,50
6613	Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	31 620,00	61 326,20
6617	Vedlikehold brannvernutstyr	10 005,00	16 029,00
6621	Vedlikehold tekniske anlegg	6 437,70	
6645	Tak/blikkenslagerarbeid		
6648	Vedlikehold dører og porter	4 400,75	
6660	Avsetning fremtidig vedlikehold		
		117 625,55	126 202,70
	Revisjonshonorar		
6700	Revisjonshonorar	7 875,00	6 062,50
	Forretningsførerhonorar		
6710	Forretningsførerhonorar	58 800,00	56 000,00
	Andre honorar		
6711	Adm. gebyr målere		13 875,00
6714	Tilleggstjenester forretningsfører	7 254,00	1 625,00
		7 254,00	15 500,00
	TV/bredbånd		
6951	Avgifter TV / Bredbånd	170 924,76	79 029,32
	Kontingenter og gaver		
7420	Gaver, fradragsberettiget	-	-
	Forsikringer		
7500	Forsikringspremier	126 136,00	120 147,00
	Andre kostnader		
7718	Fellesarrangement	11 181,75	1 814,95
7720	Generalforsamling/Årsmøte		
7740	Kurs for tillitsvalgte		
7770	Betalingskostnader	5 094,00	2 573,50
7773	Omkostninger innkreving		
	Andre kostnader	3 222,54	10 000,73
		19 498,29	14 389,18
Sum kostnader		**1 254 589,00**	**1 144 582,76**
Driftsresultat		**116 635,00**	**- 106 140,76**
FINANSPOSTER			
Renteinntektekt			
8050	Renteinntekter bank		- 120,32

8060	Andre renteinntekter	-	195,38	-	79,26
8071	Kundeutbytte fra Gjensidige	-	12 387,00	-	3 822,00
		-	12 582,38	-	4 021,58
	Rentekostnader		345,70		-
Netto finansposter			12 236,68		4 021,58
Årsresultat			**128 871,68**	**-**	**102 119,18**

EIENDELER

	Kundefordringer	-	12 013,00
	Forskuddsbetalte kostnader	47 080,22	3 098,00
	Andre fordringer	8 483,00	-
	Bank	310 601,32	413 415,50
Sum eiendeler		366 164,54	428 526,50

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

2000	Egenkapital	-	155 692,33	-	10 600,96

Gjeld

	Forskudd fra kunde	-	8 099,00	-	13 098,00
	Fyringsregnskap	-	65 893,99	-	142 893,00
	Leverandørgjeld	-	118 829,74	-	76 645,90
	Påløtekostnader	-	17 649,48	-	113 298,95
	Annen kostsiktig gjeld		-	-	71 989,69
Sum gjeld		-	210 472,21	-	417 925,54
Sum egenkapital og gjeld		-	366 164,54	-	428 526,50

Budsjett 2025	Budsjett 2024
- 1 379 472,00	- 1 050 000,00
- 175 428,00	- 148 500,00
- 1 554 900,00	- 1 198 500,00
30 000,00	30 000,00
5 000,00	3 500,00
35 000,00	33 500,00
37 000,00	35 000,00
200 000,00	100 000,00
237 000,00	135 000,00
18 000,00	40 500,00
32 000,00	
143 000,00	125 000,00
32 000,00	50 000,00
191 000,00	205 000,00
416 000,00	420 500,00
177 000,00	150 000,00
-	-
30 000,00	

81 000,00	
47 000,00	30 000,00
81 000,00	42 000,00
18 000,00	5 000,00
257 000,00	77 000,00
7 000,00	6 000,00
60 000,00	60 000,00
2 000,00	
2 000,00	-
175 000,00	148 500,00
-	-
144 000,00	115 000,00
15 000,00	
6 000,00	
32 000,00	31 500,00
53 000,00	31 500,00
1 563 000,00	**1 177 000,00**
- 8 100,00	**21 500,00**
- 4 000,00	- 500,00

-	10 000,00		
-	14 000,00	-	500,00
	-		-
	14 000,00		500,00
	5 900,00		**22 000,00**

Fossbakken 5 Boligsameie
Åsmøte 27. mai 2024 kl 1830
Fosshagen

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av en seksjonseier for å undertegne protokollen sammen med møteleder
4. Opptelling av antall stemmeberettigede til stede / med fullmakt
5. Godkjenning av innkallingen
6. Godkjenning av sakslisten
7. Styrets årsmelding (til orientering)
8. Regnskap 2023 (til behandling / godkjenning)
9. Vederlag til styret
10. Budsjett 2024 (til orientering)
11. Fellesarealer – overtagelse / status
12. Sameiet Lier Hageby Fellesarealer (informasjon)
13. Innkomne saker
    a. Plan for fremtidig vedlikehold / avsetning til fond for vedlikehold
14. Valg
    a. Styre
    b. Valgkomite

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jørgen Fredriksen
Styremedlem	Kjell Rake Warholm
Styremedlem	Bjørn Erik Lindberg
Styremedlem	Christina Andersson
Styremedlem	Aagot Margrethe Gurandsrud
Varamedlem	Rolf Sværen
Varamedlem	Mathias Brattås Remo

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var i 2023 Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er nå Ida Ugland Andresen – tlf 22 38 61 75 E-post andresen@enqvist.no.

Sameiets revisor er Malm Revisjon AS

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 35 seksjoner.

Fossbakken 5 Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 929 877 470 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 Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 91716227. Skader under denne forsikringen meldes via styret.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader under disse forsikringene meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

4. STYRETS ARBEID I 2022

Det har blitt gjennomført 3 styremøter i rapporteringsperioden.

Vesentlige arbeidsoppgaver i perioden:

1) Fortsettelse av arbeidet med å etablere avtaler med leverandører innenfor drift og forvaltning.

   Sameiet har p.t. avtaler på følgende områder:
   - Brannvesenet og varslingstjeneste ved brann
   - Brann og nødlysanlegg - serviceavtale
   - Fjernvarme

- Forretningsførsel
- Forsikring av bygg
- Heis – alarmavtale og servicekontraktservice
- Internett og TV
- Nøkler – må bestilles via styret
- Rengjøring
- Renovasjon
- Snøbrøyting og vedlikehold av uteområder tilhørende sameiet
- Strøm
- Ventilasjonsanlegg – hvor sameierne har mulighet til å «henge seg på»

- Hønefoss Hageby Eiendomsselskap AS har inngått avtale om billading, men denne avtale er ikke transportert til oss.
- Sprinkleranlegg – vi har innhentet tilbud fra flere leverandører, men avtaler er ikke undertegnet
- Varmeanlegg – vi har innhentet tilbud fra flere leverandører, men avtaler er ikke undertegnet

2) Arbeid med overtagelse av fellesarealer og uteområder
Det har vært utallige møter med utbygger vedrørende feil og mangler med fellesarealene, men det gjenstår fortsatt (i dag 2/5-2024) en del som ikke er ferdigstilt.

3) HMS og brannvern
Styret har utpekt Christina Andersson og Aagot Margrethe Gurandsrud som kontaktpersoner i fall nødsituasjoner skulle oppstå.

Siden vi fortsatt ikke har overtatt fellesarealene har vi ikke utarbeidet spesifikke HMS-regler ennå.

4) Styrehonorar
Det er utbetalt honorar på kr 30.000 for styrearbeid i perioden.
I budsjettet for 2024 er det avsatt kr 30.000 for utbetaling i 2025. Vedtak om styrehonorar fastsettes av årsmøtet.

5) Sosiale aktiviteter og arrangementer
En samling med bl.a. gløgg ble arrangert ved «vannspeilet» i desember måned. I tillegg har det vært avholdt flere dugnader.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Det er ikke utført vedlikeholdsarbeider i regi av sameiet da overlevering av bygningsmasse og uteområder ennå ikke har funnet sted.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2023

Årsregnskapet for 2023 som viser et underskudd på kr 102.119,- er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet er også vedlagt innkallingen.

Lier den 2. mai 2024

Styret i Fossbakken 5 Boligsameie

Jørgen Fredriksen

Christina Andersson

Bjørn Erik Lindberg

Kjell Rake Warholm

Aagot Gurandsrud

Resultatregnskap

Fossbakken 5 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		971 704	971 384	254 502
Andre inntekter	2	66 738	146 124	201 018
Sum driftsinntekter		**1 038 442**	**1 117 508**	**455 520**
Styrehonorar		30 000	30 000	0
Andre personalkostnader	3	4 230	0	0
Kommunale avgifter		149 538	162 000	38 810
Vedlikehold	4	126 203	282 236	11 288
Kollektiv avtale TV/bredbånd		79 029	146 124	17 712
Driftskostnader	5	543 484	237 148	212 391
Honorarer	6	77 563	72 000	23 334
Forsikring		120 147	108 000	35 051
Andre kostnader	7	14 389	30 000	4 215
Sum driftskostnader		**1 144 583**	**1 067 508**	**342 801**
Driftsresultat		**-106 141**	**50 000**	**112 719**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	4 022	0	30
Finanskostnader		0	0	29
Netto finansresultat		**4 022**	**0**	**1**
Årets resultat		**-102 119**	**50 000**	**112 720**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-102 119	0	112 720
Sum overføringer		**-102 119**	**0**	**112 720**

Balanse

Fossbakken 5 Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		12 013	48 724
Andre fordringer		3 098	6 931
Bankinnskudd mv.	9	413 416	227 097
Sum omløpsmidler		**428 527**	**282 752**
Sum eiendeler		**428 527**	**282 752**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		10 601	112 720
Sum egenkapital	**10**	**10 601**	**112 720**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		13 098	1 841
Fyringsoppgjør		142 893	0
Leverandørgjeld		76 646	60 976
Påløpte kostnader		113 299	107 215
Annen kortsiktig gjeld	11	71 990	0
Sum kortsiktig gjeld		**417 926**	**170 031**
Sum gjeld		**417 926**	**170 031**
Sum egenkapital og gjeld		**428 527**	**282 752**

Lier, 31.12.2023 /
Styret for Fossbakken 5 Boligsameie

Jørgen Fredriksen
Styrets leder

Christina Andersson
Styremedlem

Aagot Margrethe Gurandsrud
Styremedlem

Bjørn Erik Lindberg
Styremedlem

Kjell Rake Warholm
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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Fjernvarme *	0	0	166 312
Kabel-TV og bredbånd	66 738	146 124	34 706
Sum	**66 738**	**146 124**	**201 018**

* Innkrevd fjernvarme for 2023 avregnes og er ført i balansen.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	30 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 230	0	0
Sum	**34 230**	**30 000**	**0**

Sameiet 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 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold utearealer	61 326	22 000	0
Vedlikehold og drift heis	38 848	27 200	0
Egenandel forsikring	10 000	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling	16 029	59 036	11 288
Vedlikehold/drift	0	18 000	0
Diverse vedlikehold	0	151 000	0
Sum	**126 203**	**282 236**	**11 288**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	53 414	42 000	-931
Fjernvarme *	195 101	0	181 322
Renhold	121 000	123 500	32 000
Andel FK realsameie **	173 970	71 648	0
Tv og bredbånd	79 029	146 124	17 712
Sum	**622 513**	**383 272**	**230 103**

* Dette gjelder fjernvarme fellesarealer 2022 og 2023.

** Posten inneholder også endring eierandel i Lier Hageby Fellesarealer, se note 11.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	6 063	6 000	0
Forretningsførsel	56 000	66 000	23 334
Ekstra forretningsførsel	1 625	0	0
Honorar juridisk bistand	13 875	0	0
Sum	**77 563**	**72 000**	**23 334**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Dugnader, Tilstelninger	1 815	0	0
Bankomkostninger	2 574	0	4 215
Diverse kostnader	10 000	30 000	0
Øreavrunding	1	0	0
Andre Finanskostnader	0	0	29
Sum	**14 389**	**30 000**	**4 244**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	120	0	0
Bankrenter	79	0	30
Kundeutbytte Gjensidige	3 822	0	0
Sum	**4 022**	**0**	**30**

Note 9 Bankbeholdning

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto BB 9666.01.55861	413 416	0
Driftskonto – avsuttet	0	227 097
Sum	**413 416**	**227 097**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	112 720	
Tilført fra årets resultat	-102 119	112 720
Egenkapital 31.12.	**10 601**	**112 720**

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.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	
Innkrevd TV/internett som refunderes	55 770	
Andel egenkapital Lier Hageby Fellesarealer	16 220	*Se under*
Sum	**71 990**	

Andel egenkapital Lier Hageby Fellesarealer
Dette gjelder boligsameiets andel av egenkapitalen i realsameiet 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 2023 fordeles egenkapitalen i realsameiet med 1/5 på hver av sameierne.

Bokført andel egenkapital fellesanlegg 01.01.2023	0
Faktisk andel egenkapital fellesanlegg 01.01.2023	12 065
Andel underskudd Lier Hageby fellesarealer 2023	-28 285
Bokført andel egenkapital fellesanlegg 31.12.23	**-16 220**

Siden beløpet er negativt pr 31.12.2023, vises et som en gjeldspost i balansen.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	112 720
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	-102 119
C. Disponible midler 31.12	**10 601**
Årets endringer disponible midler	-102 119
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	428 527
- Kortsiktig gjeld	417 926
Disponible midler 31.12.	**10 601**

Fossbakken 5 Boligsameie - org.nr. 929 877 470

Driftsbudsjett 2024		**Regnskap**			
	1/9-31/12 2022	**1/1-31/8-2023**	**1/9-2022 - 31/8-2023**	**Budsjett 2024**	**Budsjett 2023**
Inntekter					
Felleskostnader	254 502	633 656	888 158	1 050 000	971 384
Fjernvarme leiligheter	166 312	421 264	587 576	475 000	646 310
TV og Internett	34 706	81 180	115 886	148 500	146 124
Renter	30	79	109	500	-
Sum inntekter	**455 550**	**1 136 179**	**1 591 729**	**1 674 000**	**1 763 818**
Kostnader					
Styrehonorar	-	30 000	30 000	30 000	30 000
Arb.g.avg. etc		4 230		3 500	-
Renovasjon, vann og avløp	38 810	92 692	131 502	150 000	162 000
Vedlikehold - utearealer	11 288	37 021	48 309	50 000	92 000
Vedlikehold - bygning etc.		-	-	-	70 000
Heis - service og vedlikehold		29 199	29 199	30 000	27 200
Vedlikehold ventilasjon				5 000	5 000
Kontroll sprinkler			-	42 000	42 000
Brannsikerhet, sprinkling etc.		6 184	6 184	18 000	17 036
Årskontroll alarmanlegg				22 500	-
Lys og varme	- 931	34 168	33 237	35 000	42 000
Fjernvarme fellesarealer			-	100 000	-
Fjernvarme leiligheter	181 322	368 938	550 260	475 000	646 310
Renhold	32 000	68 750	100 750	125 000	123 500
Felleskostnader til realsameiet		94 205	94 205	205 000	71 648
TV og Internett - kollektivt	17 712	52 485	70 197	148 500	146 124
Revisjonshonorar	-	6 063	6 063	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	23 334	47 333	70 667	60 000	66 000
Forsikringer	35 051	76 288	111 339	115 000	108 000
HMS			-	16 500	11 000
Fordling energiforbruk				-	18 000
Div. adm.kostnader (styret)			-	-	15 000
Andre utgifter	4 244	13 082	17 326	15 000	15 000
Sum utgifter	**342 830**	**960 638**	**1 299 238**	**1 652 000**	**1 713 818**
Resultat	**112 720**	**175 541**	**292 491**	**22 000**	**50 000**

Fossbakken 5 Boligsameie

Årsmøte 27. mai 2024 kl 1830

Fosshagen

1. Valg av møteleder
   Jørgen Fredriksen ble valgt

2. Valg av referent
   Kjell Warholm ble valgt

3. Valg av seksjonseier for å undertegne protokollen sammen med møteleder
   Ann Kristin Fosse-Erlandsen ble valgt

4. Opptelling av antall stemmeberettigede til stede / med fullmakt
   22 stemmeberettigede var representert, herav 1 fullmakt.

5. Godkjenning av innkallingen
   Beslutning: Godkjent

6. Godkjenning av sakslisten
   Beslutning: Godkjent

7. Styrets årsmelding (til orientering)
   Årsmøtet tok presentert informasjon til etterretning.

8. Regnskap 2023 (til behandling / godkjenning)
   Årsregnskapet for 2023 ble avsluttet med et underskudd på NOK 102.119,-
   Beslutning: Godkjent

9. Vederlag til styret
   Beslutning: NOK 30.000 ble godkjent.

10. Budsjett 2024 (til orientering)
    I presentasjonen av budsjettet ble det påpekt at det i forbindelse med snømåking og strøing hadde påløpt kostnader ut over opprinnelig budsjett. Konsekvensen av dette er at det for andre halvår i 2024 vil bli en økning i felleskostnadene med fra NOK 500 – NOK 1.000 per boenhet avhengig av leilighetenes størrelse.

    Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

11. Fellesarealer – overtagelse / status
    Arbeidet med ferdigstillelse av fellesarealer i Fossbakken 5 har som kjent blitt sterkt forsinket. Utbygger har kalt inn til en sluttbefaring og overtagelsesmøte fredag 31. mai.

    Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

12. Sameiet Lier Hageby Fellesarealer (informasjon)

Solon Eiendom arbeider med plan for realisering av fontene. Det har tidligere blitt presentert en fullverdig løsning basert på innhentet tilbud av Hønefoss Eiendom som utbygger fant for dyrt. Dette ble fulgt opp av en mindre løsning basert på innhentet tilbud av Solon Eiendom. Det er et absolutte krav at fontene og vannspeil har installasjoner for rensing av vann og at anlegget har «timer»-funksjon for stenging av vannfontene på nattestid. Det avventes løsningsbeskrivelse fra Solon Eiendom ultimo mai måned.

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

13. Innkomne saker

a. Plan for fremtidig vedlikehold / avsetning til fond for vedlikehold

Styret vil arbeide for å trekke til seg ressurs som kan beskrive et forventet vedlikeholdsbehov for årene som kommer. Basert på dette vil styret fremme forslag om årlige beløp som vil ble lagt til fellesutgiftene for oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

14. Valg

a. Styre

Styreleder:
Jørgen Fredriksen (fortsetter)
Styremedlemmer:
Kjell Warholm (fortsetter)
Gry Anette Fossum (ny)
Tone Unhjem (ny)
Sindre Mellesmo (ny)
Varamedlemmer:
Christina Andersson (tidligere styremedlem)
Rolf Sværen (fortsetter)

b. Valgkomite

Leif Ekle (fortsetter)
Geir Lindberg (ny)

Andre saker

a) Det ble formalisert at oppmøtested ved utløst brannalarm skal være ved vannspeilet.
b) Det oppleves at temperatur i fellesarealer er unødvendig høy. Noen justerer termostater ned, mens andre justerer temperaturen opp igjen. Styret har ansvar for å finne ut om termostater kan låses til en temperatur avhengig av hvilken sesong man er i, eventuelt at det settes opp varsler om at termostater ikke skal justeres uten godkjenning fra styret eller den styret bemyndiger. Tiltak gjøres for å holde oppvarmingskostnader på et akseptabelt nivå.

Jørgen Fredriksen
Møteleder

Ann Kristin Fosse-Erlandsen
Seksjonseier

FOSSBAKKEN 5 BOLIGSAMEIE

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Fossbakken 5 boligsameie

Tid og sted: **Tirsdag 27. september 2022 kl 1800**
Fossbakken 5 D, 4. etg. Visningsleilighet.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
1.5 Godkjenning av innkalling
1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 2: Informasjon fra utbygger

Sak 3: Informasjon fra forretningsfører Ringbo BBL
I møtet vil det bli orientert om hvilke tjenester Ringbo vil bistå borettslaget med og anledning til å stille spørsmål. Vedlagt følger sameiets vedtekter som er utarbeidet av Ringbo for utbygger. Sameiets vedtekter kan endres på et senere tidspunkt gjennom vedtak på årsmøte i sameiet dersom mer enn 2/3 av eierne på møtet stemmer for endringsforslaget.

Sak 4: Valg av styre

2.1 Valg av styreleder
2.2 Valg av 1 – 2 styremedlem for 1 år
2.3 Valg av 1 – 2 styremedlem for 2 år
2.4 Valg av varamedlemmer
2.5 Valg av valgkomité

Hønefoss, 12. september 2022

PROTOKOLL

Årsmøte i Fossbakken 5 Boligsameie

DATO: 13. juni 2023 kl. 1800

STED: Fosshagen

1. Valg av møteleder

   Til møteleder ble valgt: Christina Andersson

2. Valg av referent

   Til referent ble valgt: Kjell Warholm

3. Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

   Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt: Ann-Christin Eriksen

4. Opptelling av antall stemmeberettigede møtende / med fullmakt

   Antall møtende stemmeberettigede: 24

   Antall fullmakter: 0

5. Godkjenning av innkallingen

   Beslutning: Godkjent

6. Godkjenning av sakslisten

   Beslutning: Godkjent

7. Styrets årsmelding (informasjon)

   Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

8. Regnskap for 2022 (til behandling / godkjennelse)

   Beslutning: Godkjent

9. Revisjonsberetning (informasjon)

   Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

10. Vederlag til styret (vedtak)

    Beslutning: NOK 30.000 ble godkjent.

11. Budsjett 2023 (informasjon)

    Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

12. Internett og TV (informasjon og vedtak)

Problematikken ble diskutert og av de fremmøtte var det fire som meldte om problemer med Internettforbindelsen. Styret tar kontakt med alle involverte for å finne en løsning.

13. Fellesarealer – overtagelse/status (informasjon)

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

Beslutning: Parkeringsplasser skal merkes med leilighetsnummer.

14. Mulige investeringer (vedtak)

a. Varmt / kaldt vann med vaskekum i teknisk rom 1. etg.

Beslutning: Godkjent

b. Sedumtak på carport

Beslutning: Ikke godkjent

15. Sameiet Lier Hageby Fellesarealer (informasjon)

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning

16. Husordensregler (vedtak)

Beslutning: Vedtatt, dog skal setningen «Det er dessuten viktig å teste, samt skifte brannvarslere årlig» i pkt. 7 utgå.

17. Innkomne saker (informasjon / vedtak)

Ingen saker meldt inn ut over saker som omtalt i innkallingen til årsmøtet.

18. Valg (vedtak)

a. Styremedlemmene Christina Andersson og Aagot Margrethe Gurandsrud ble valgt.

b. Varamedlemmene Mathias Brattås Remo og Rolf Sværen ble valgt.

c. Valgkomité bestående av Jens Aursand og Leif Ekle ble valgt.

d. Malm Revisjon AS ble valgt som revisor.

Christina Andersson

Møteleder Christina Andersson

Ann-Christin Eriksen

Protokollvitne Ann-Christin Eriksen

Fossbakken 5 Boligsameie

Årsmøte 22. april 2025 kl 19:00

Fosshagen

1) Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
   21 stemmeberettigede var representert, herav 1 i kraft av fullmakt.

2) Valg av møteleder
   Jørgen Fredriksen ble valgt

3) Valg av møtereferent
   Kjell Warholm ble valgt

4) Godkjenning av innkalling og saksliste
   Beslutning: Godkjent

5) Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
   Marianne Alvim ble valgt

6) Styrets årsrapport for 2024 – (til orientering)
   Årsmøtet tok årsrapporten til etterretning.

7) Årsregnskap for 2024 – (til behandling / godkjenning)
   Årsregnskapet ble avsluttet med et overskudd på NOK 128.872, -
   Beslutning: Godkjent

8) Fastsettelse av styrets honorar for 2024
   Beslutning: NOK 30.000 ble godkjent.

9) Budsjett 2025 – (til orientering)
   Årsmøtet tok budsjettet til etterretning.

10) Orienteringssaker:
a. Skifte av forretningsfører
Årsmøtet tok informasjonen om overgang til USBL til etterretning

b. Billading
Årsmøtet tok orienteringen om å avslutte avtalen med Aneo Mobility til etterretning og at avtale er inngått med leverandør om etablering av infrastruktur og leveranse av laderoboter.

c. TV og Internett
Årsmøtet tok orienteringen om bytte av leverandør til etterretning. Ny leverandør fra 1. september blir Telenor.

11) Eventuelle innkomne saker
a. Belysning i bakgården. - I mørketiden ser jeg et behov for mer lys ved parkeringsplassene. Det er svært få lyspunkt der.
Beslutning: Inntil videre vurderes effekten av å benytte sterkere lyspærer.

b. Belysning generelt - Det burde være en ordning som fungerer, ved bytting av lyspærer.
Beslutning: Inntil videre gjøres dette ved at hver enkelt tar ansvar for belysning i tilknytning til egen leilighet.

c. Parkering forbudt skilt - Det mangler et par skilt innerst i gården og det burde være et stort, synlig skilt ved innkjøringen om privat parkering og eiendom.
Beslutning: Nåværende skilter inne i gården byttes ut med noe som er mer synlig. Der det manglende skilt innerst i gården settes dette opp.

d. Vasking - Hva ligger i avtalen om vasking? Det burde være en ordning med vasking av vinduer/ dører i felles arealer, samt listverk.
Beslutning: Vi fortsetter å benytte avtalen med David og engasjerer David til ekstrajobber etter avtalens bestemmelser om kompensasjon for tilleggsjobber.

12) Valg
a. Styre
Styreleder:
Jørgen Fredriksen (gjenvalgt for 2 nye år)
Styremedlemmer:
Kjell Warholm (gjenvalgt for 2 nye år)
Gry Anette Fossum (fortsetter år 2 av 2)
Tone Unhjem (fortsetter år 2 av 2)
Sindre Mellesmo (fortsetter år 2 av 2)

Varamedlemmer:
Marianne Alvim (ny, valgt for ett år)
Marianne Lien (ny, valgt for ett år)

b. Valgkomite
Geir Lindberg (fortsetter)
Harald Geir Landaas Sundby (ny)

c. Valg av revisor
KPMG ble valgt.

.....
Jørgen Fredriksen
Møteleder

Marianne Alvim
.....
Marianne Alvim
Seksjonseier

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

SAMEIETS NAVN:	FOSSBAKKEN 5 BOLIGSAMEIE
DATO:	27. SEPTEMBER 2022
STED:	FOSSBAKKEN 5 D, VISNINGSLEILIGHET

1. KONSTITUERING

1.1. Til møteleder ble valgt: Stian Moen

1.2. Til sekretær ble valgt: Stian Moen

1.3. Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt:

Bjørn Lindberg

1.4. Opplysning om møtende: 32 fremmøtte 0 fullmakter 32 totalt

1.5. Godkjenning av innkallingen: Godkjent

1.6. Godkjenning av sakslisten: Godkjent

2. INFORMASJON FRA UTBYGGER

Vedtak: Tatt til orientering

3. INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER RINGBO BBL

Vedtak: Tatt til orientering

4. VALG

Følgende styremedlemmer stod på valg:

Anders Bjerke (leder)
Steffen Jensen
Ingeborg Bech

Følgende vedtak ble gjort:

4.1	Styreleder	Jørgen Fredriksen	2 år
4.2	Styremedlem	Bjørn Lindberg	2 år
	Styremedlem	Kjell Rake Warholm	2 år

4.3 Styremedlem Christina Andersson 1 år

Styremedlem Aagot Margrethe Gurandsrud 1 år

4.4 Varamedlem Mathias Brattås Remo

Varamedlem Rolf Sværen

4.5 Valgkomité Jens Aursand

Valgkomité Leif Ekle

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

	Navn	Adresse
Styreleder	Jørgen Fredriksen	Fossbakken 5
Styremedlem	Bjørn Lindberg	Fossbakken 5
Styremedlem	Kjell Rake Warholm	Fossbakken 5
Styremedlem	Christina Andersson	Fossbakken 5
Styremedlem	Aagot Margrethe Gurandsrud	Fossbakken 5
Varamedlem	Mathias Brattås Remo	Fossbakken 5
Varamedlem	Rolf Sværen	Fossbakken 5

_____ _____

Møteleder Protokollvitne

Elektronisk signatur Elektronisk signatur

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557478158109

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte 27.09.22
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2022-09-28 09:31:27 CEST (+0200) av Ringbo BBL (RB)
Ferdigstilt den 2022-09-28 11:23:45 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ringbo BBL (RB)
Ringbo BBL
Organisasjonsnr. 948321475
firmapost@ringbo.no
+4792851824

Signerende parter

Stian Blach Moen (SBM)
stian@ringbo.no
+4793464589
Signert 2022-09-28 09:32:12 CEST (+0200)

Bjørn Lindberg (BL)
bl2706@gmail.com
+4792026747
Signert 2022-09-28 11:23:45 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



HUSORDENSREGLER FOR
Fossbakken 5 Boligsameie
Vedtatt 13.06.2023

1. Formålet
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Generelle regler
Inngangsdørene til Fossbakken 5 skal til enhver tid være låst. Unntaksvis kan dør stå åpen, eller være ulåst, når inngangen er overvåket av beboere.
Dersom sameiets eiendom på noen måte blir skadet skal det meldes til styrets leder.

3. Støy og aktiviteter
Seksjonseiere oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. Det skal ikke utføres aktivitet som virker sjenerende for omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som større festligheter etc., skal det gis nabovarsel i god tid. Oppussingsarbeid eller annen aktivitet som er støyende skal begrenses til tidsrommet kl 08:00-20:00 på hverdager og mellom 10:00-18:00 på lørdager. Det bes om at det skal være stille på søndager og helligdager.

4. Bruk av og skjerming på balkonger
Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Det er viktig at det estetiske inntrykket av bygningen ikke blir påvirket. Derfor må alle former for skjerming fremstå ensartet.

Markiser skal være i samme farge. I den forbindelse er det inngått avtale med markisemannen hvor man kan få tilbud på diverse markiser.

Det bes om at «gardiner» som blir brukt som skjerming på balkong også holdes i samme farge som markisene. Ta kontakt med styret for rådføring.

5. Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

6. Parkering
Hver seksjon har sin parkeringsplass/carport, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteplassene er beregnet for gjester/besøkende og det er ikke lov for seksjonseier eller leietakere å benytte disse. Biler skal ikke parkeres unødvendig ved inngangene og skal bare gjøres ved av- og pålessing.

7. Brannvern

Det skal ikke plasseres utstyr eller store gjenstander i trappeoppganger eller fellesområdene (rømningsveiene). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

9. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

VEDTEKTER
FOR
FOSSBAKKEN 5 BOLIGSAMEIE

Orgnr 929 877 470 - Vedtatt 9.08.2022

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fossbakken 5 boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.11.2018

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 95, bnr. 153 i Lier kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

(2) Enkelte seksjoner har eksklusiv bruksrett til hageareal som følger av utomhusplan for eiendommen.

(3) Boder i sameiet ligger på fellesareal, men den enkelte seksjon har enerett til bruk iht oversikt utarbeidet av utbygger.

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

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

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Trivselsregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplasser i sameiet ligger på fellesareal, men den enkelte seksjon har enerett til bruk iht oversikt utarbeidet av utbygger.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.

Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på

forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

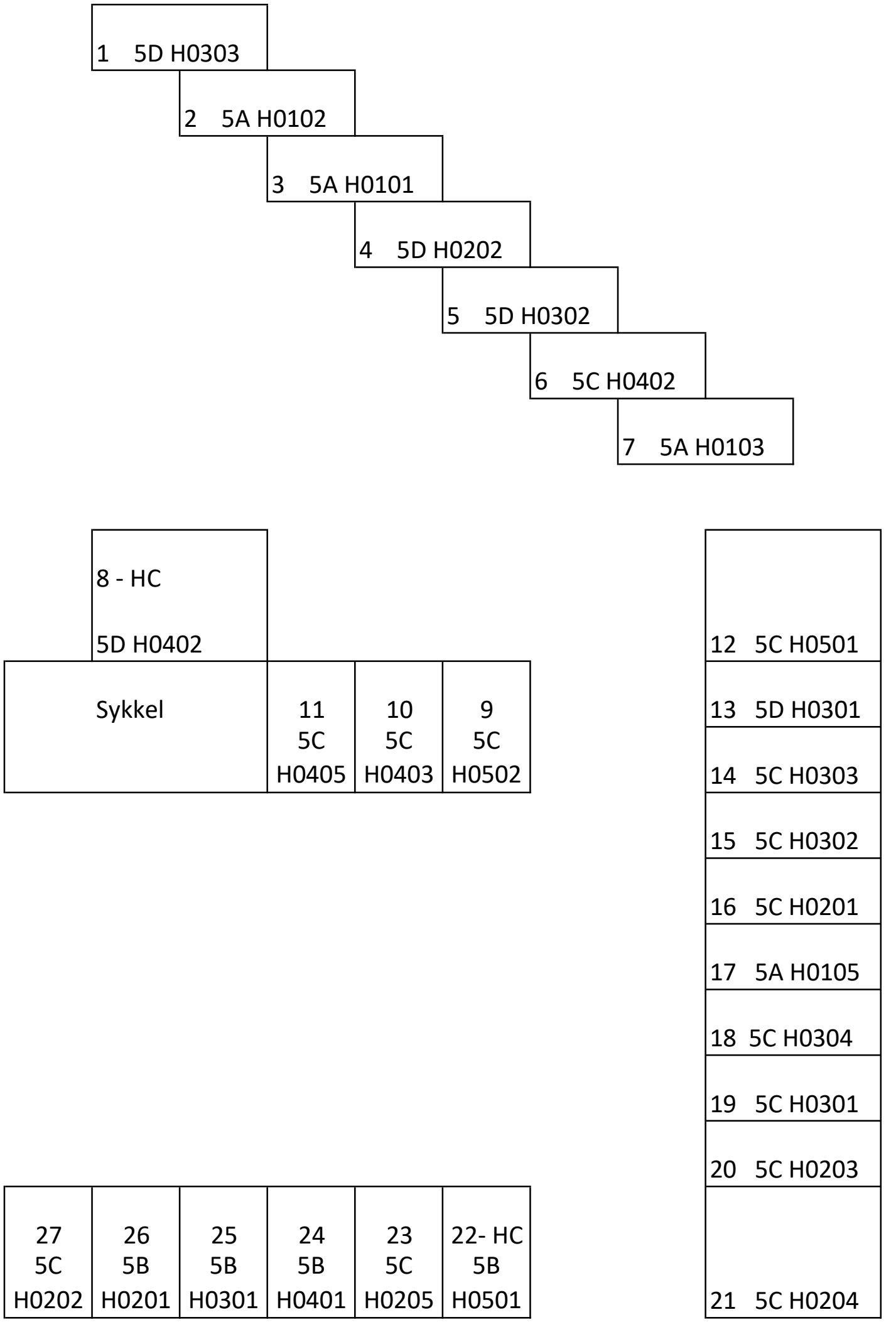
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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


1 5D H0303
2 5A H0102
3 5A H0101
4 5D H0202
5 5D H0302
6 5C H0402
7 5A H0103
8 - HC
5D H0402
Sykkel
11
5C
H0405
10
5C
H0403
9
5C
H0502
12 5C H0501
13 5D H0301
14 5C H0303
15 5C H0302
16 5C H0201
17 5A H0105
18 5C H0304
19 5C H0301
20 5C H0203
21 5C H0204
27
5C
H0202
26
5B
H0201
25
5B
H0301
24
5B
H0401
23
5C
H0205
22- HC
5B
H0501

Fossbakken 5 Boligsameie

Årsmøte 27. mai 2024 kl 1830

Fosshagen

1. Valg av møteleder
   Jørgen Fredriksen ble valgt

2. Valg av referent
   Kjell Warholm ble valgt

3. Valg av seksjonseier for å undertegne protokollen sammen med møteleder
   Ann Kristin Fosse-Erlandsen ble valgt

4. Opptelling av antall stemmeberettigede til stede / med fullmakt
   22 stemmeberettigede var representert, herav 1 fullmakt.

5. Godkjenning av innkallingen
   Beslutning: Godkjent

6. Godkjenning av sakslisten
   Beslutning: Godkjent

7. Styrets årsmelding (til orientering)
   Årsmøtet tok presentert informasjon til etterretning.

8. Regnskap 2023 (til behandling / godkjenning)
   Årsregnskapet for 2023 ble avsluttet med et underskudd på NOK 102.119,-
   Beslutning: Godkjent

9. Vederlag til styret
   Beslutning: NOK 30.000 ble godkjent.

10. Budsjett 2024 (til orientering)
    I presentasjonen av budsjettet ble det påpekt at det i forbindelse med snømåking og strøing hadde påløpt kostnader ut over opprinnelig budsjett. Konsekvensen av dette er at det for andre halvår i 2024 vil bli en økning i felleskostnadene med fra NOK 500 – NOK 1.000 per boenhet avhengig av leilighetenes størrelse.

    Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

11. Fellesarealer – overtagelse / status
    Arbeidet med ferdigstillelse av fellesarealer i Fossbakken 5 har som kjent blitt sterkt forsinket. Utbygger har kalt inn til en sluttbefaring og overtagelsesmøte fredag 31. mai.

    Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

12. Sameiet Lier Hageby Fellesarealer (informasjon)

Solon Eiendom arbeider med plan for realisering av fontene. Det har tidligere blitt presentert en fullverdig løsning basert på innhentet tilbud av Hønefoss Eiendom som utbygger fant for dyrt. Dette ble fulgt opp av en mindre løsning basert på innhentet tilbud av Solon Eiendom. Det er et absolutte krav at fontene og vannspeil har installasjoner for rensing av vann og at anlegget har «timer»-funksjon for stenging av vannfontene på nattestid. Det avventes løsningsbeskrivelse fra Solon Eiendom ultimo mai måned.

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

13. Innkomne saker

a. Plan for fremtidig vedlikehold / avsetning til fond for vedlikehold

Styret vil arbeide for å trekke til seg ressurs som kan beskrive et forventet vedlikeholdsbehov for årene som kommer. Basert på dette vil styret fremme forslag om årlige beløp som vil ble lagt til fellesutgiftene for oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Årsmøtet tok informasjonen til etterretning.

14. Valg

a. Styre

Styreleder:
Jørgen Fredriksen (fortsetter)
Styremedlemmer:
Kjell Warholm (fortsetter)
Gry Anette Fossum (ny)
Tone Unhjem (ny)
Sindre Mellesmo (ny)
Varamedlemmer:
Christina Andersson (tidligere styremedlem)
Rolf Sværen (fortsetter)

b. Valgkomite

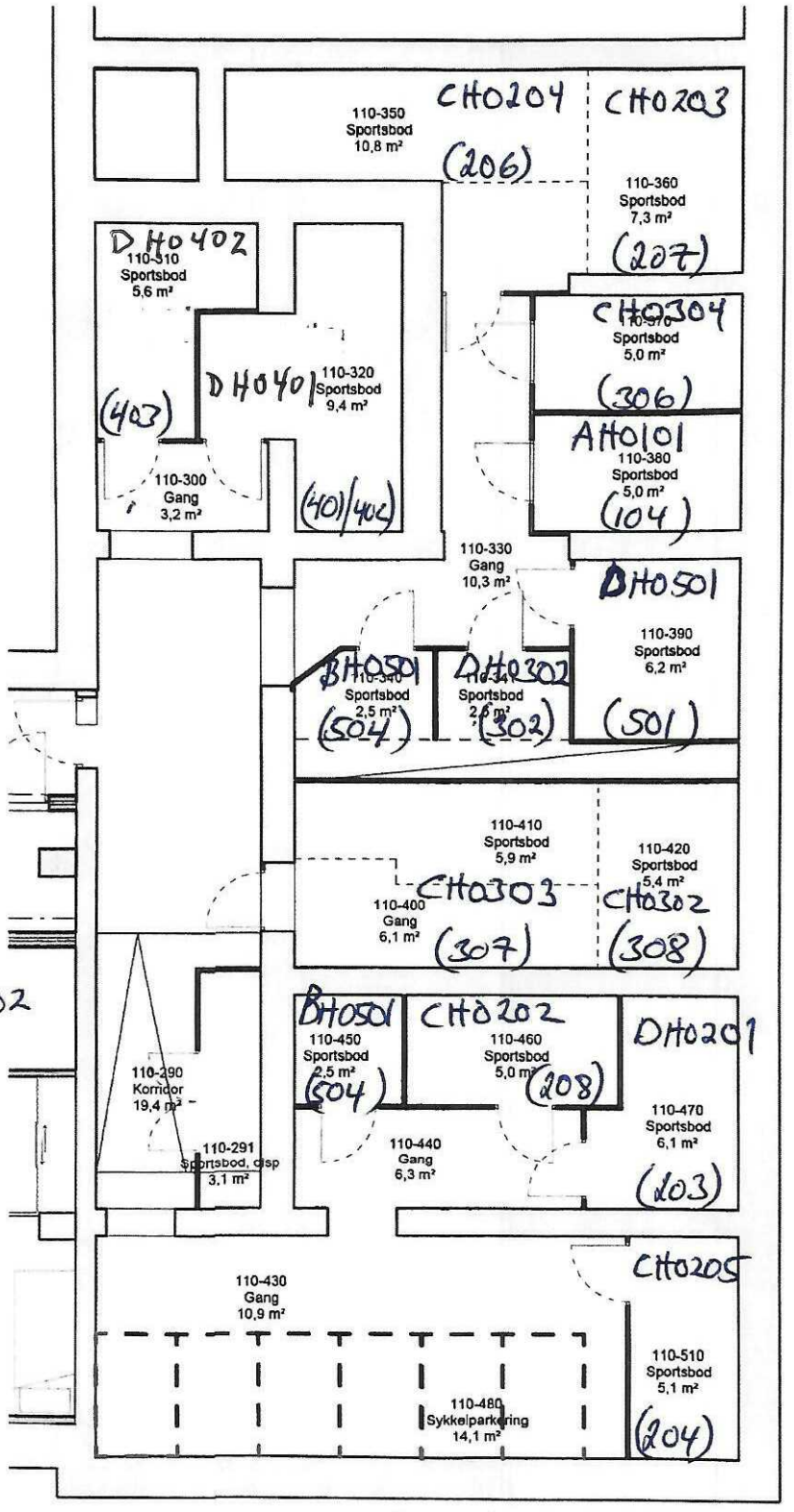
Leif Ekle (fortsetter)
Geir Lindberg (ny)

Andre saker

a) Det ble formalisert at oppmøtested ved utløst brannalarm skal være ved vannspeilet.
b) Det oppleves at temperatur i fellesarealer er unødvendig høy. Noen justerer termostater ned, mens andre justerer temperaturen opp igjen. Styret har ansvar for å finne ut om termostater kan låses til en temperatur avhengig av hvilken sesong man er i, eventuelt at det settes opp varsler om at termostater ikke skal justeres uten godkjenning fra styret eller den styret bemyndiger. Tiltak gjøres for å holde oppvarmingskostnader på et akseptabelt nivå.

Jørgen Fredriksen
Møteleder

Ann Kristin Fosse-Erlandsen
Seksjonseier



LEIL AH0105/AH0102 (105)(103) UTENFOR I KORRIDOR

1. etg

1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

A A

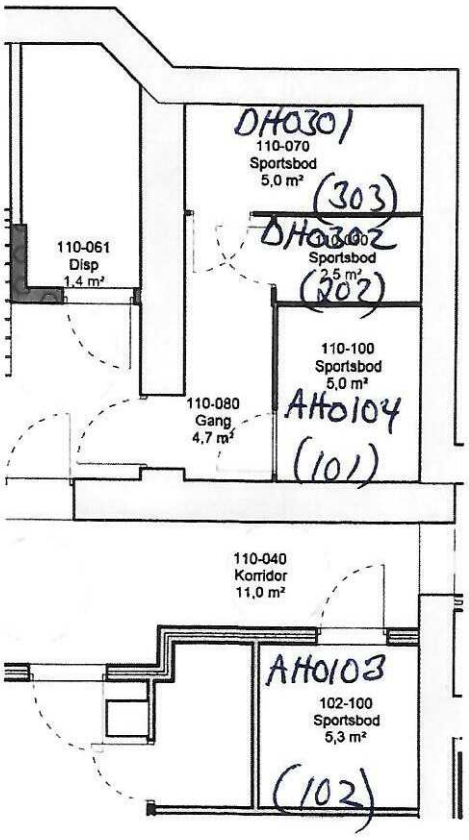
F G

6 7 8

J

Opg. D

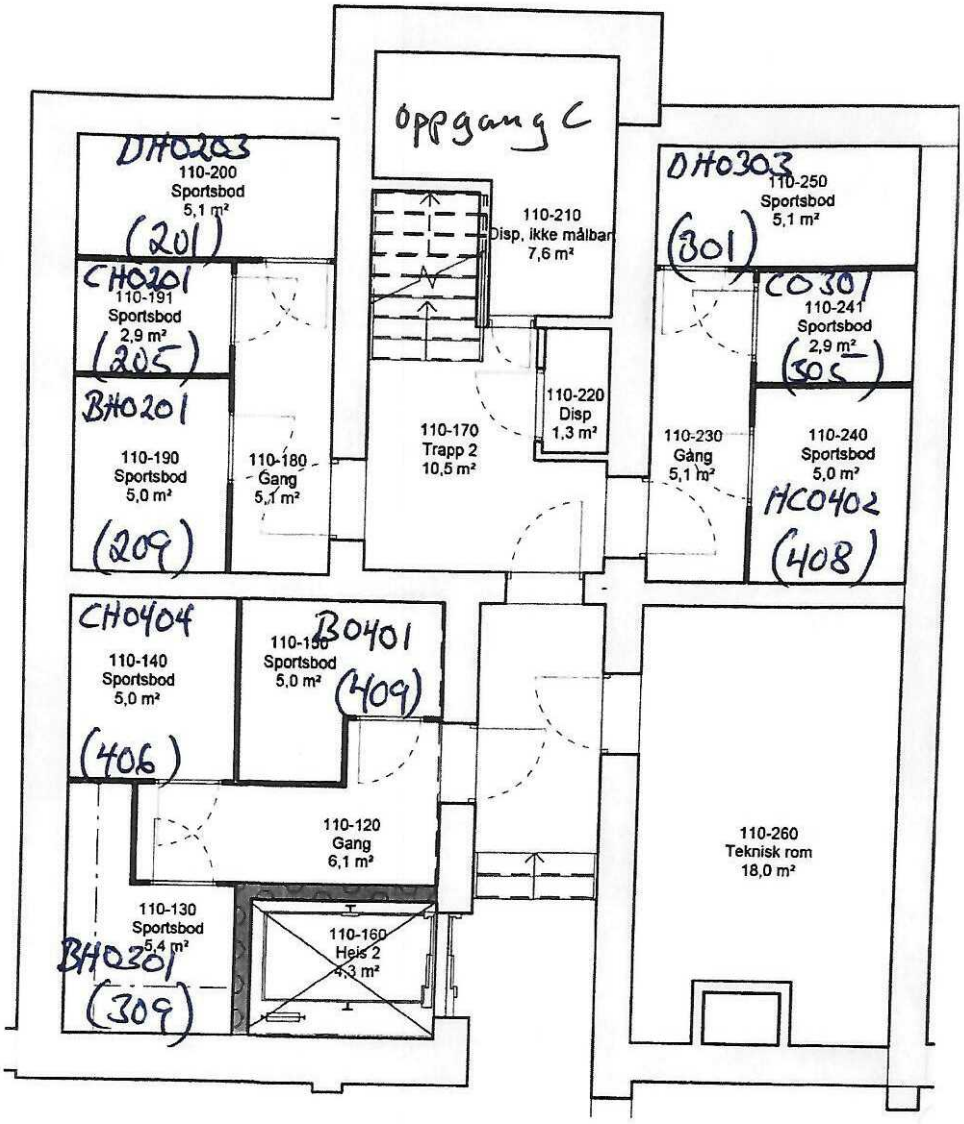
E



1. etg

3

1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

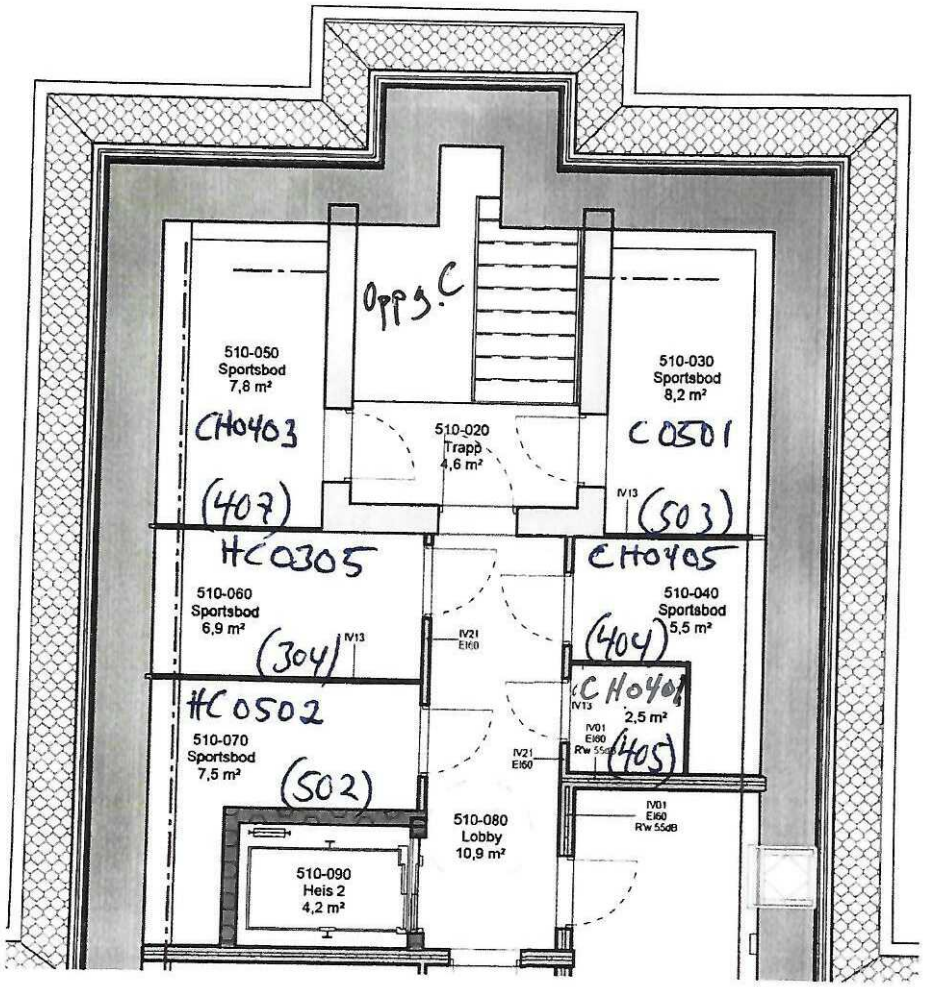


1. etg

4

5

1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8



5. etg

H

G

4

5

1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m



Utskriftsdato: 20.02.2026

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.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Fossbakken 5D, 3403 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
05012341	355	16.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	132

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.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3312	Gnr: 95	Bnr: 153	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse: Fossbakken 5 D				
Referanse: 83260066				
Avtalenummer: 1214162				
Dato: 25.02.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 182044				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: februar				

Kommentar: Pr.25.02.2026. Felles faktura for sameiet/borettslaget.

Utskriftsdato: 20.02.2026

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.**	153	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Fossbakken 5D, 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	8 304,09 kr
Vann	5 677,12 kr
Sum	**13 981,21 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**

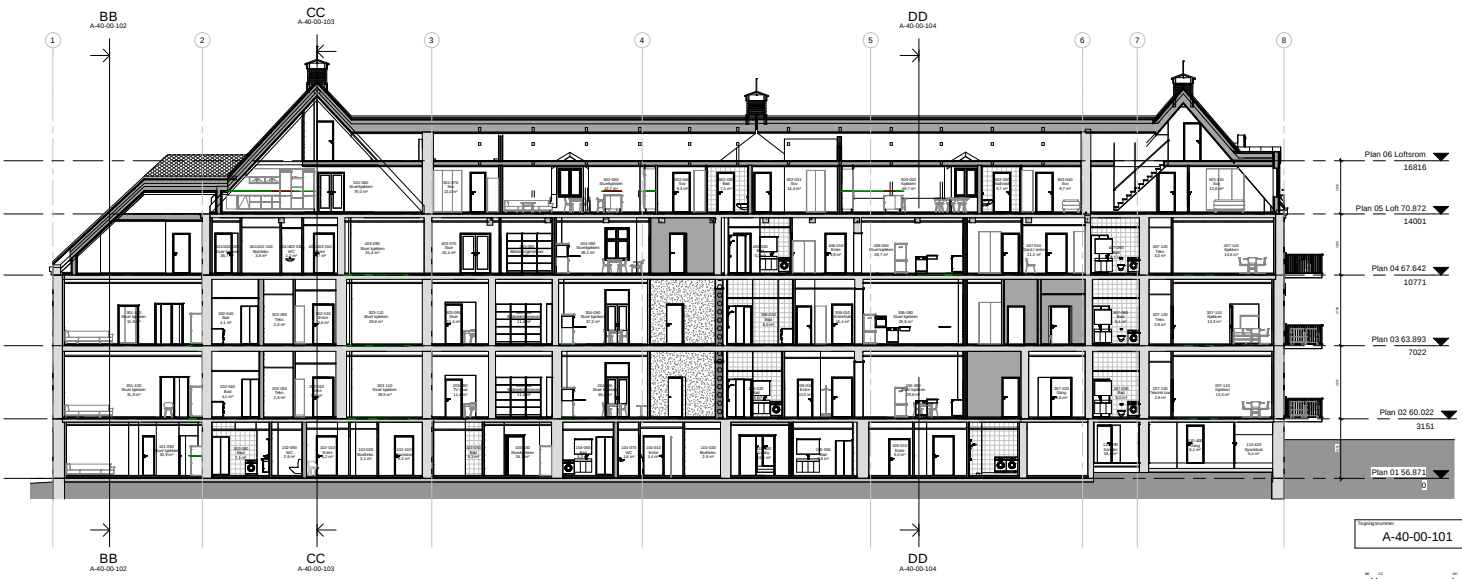
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

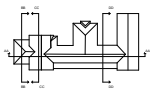
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-101	Z1





Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Z1	2022-09-22	Som bygget	inlov	vibkal	vibkal

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

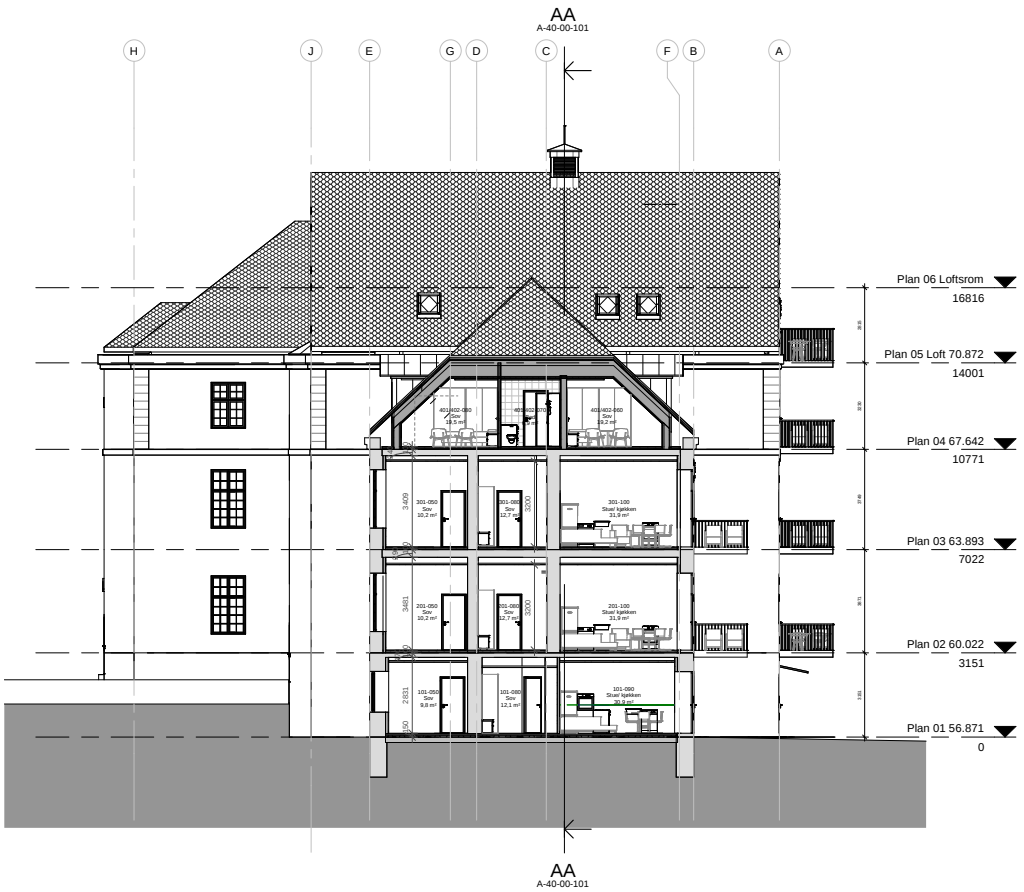
Målestokk (gjelder A1/A3)
1:100/1:200

Lier Hageby Eiendomsselskap AS

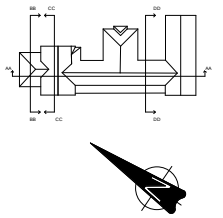
Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153
Snitt 1-100 AA

Som bygget

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-40-00-101	Z1



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-102	Z1



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Z1	2022-09-22	Som bygget	inlov	vibkal	vibkal

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

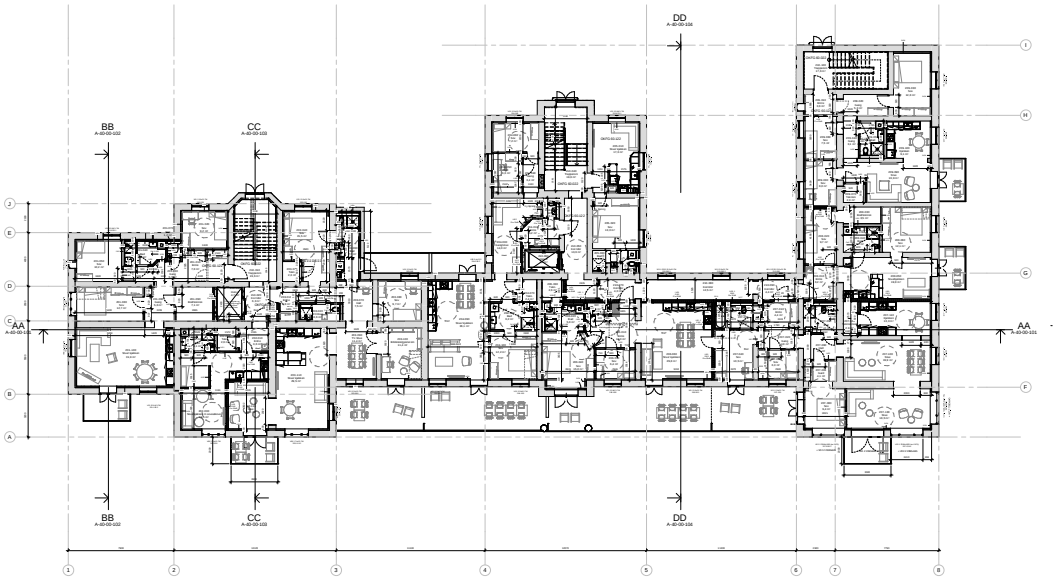
Lier Hageby Eiendomsselskap AS

Målestokk (gjelder A2/A4)
1:100/1:200

Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153
Snitt 1-100 BB

Som bygget

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-40-00-102	Z1



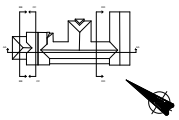
INNERVEGGER

IV01
IV01.1
IV02
IV03
IV04
IV05
IV06
IV07
IV08
IV09
IV10
IV11
IV12
IV13
IV14
IV15
IV16
IV17
IV18
IV19
IV20
IV22

NB! Eksisterende vegger som skal fjernes i våtrom må kvernes håndtering av fukt, utfallende må dokumenteres valgt løsning.

NB! DØRER I VEGGER MED BRANNKRAV SKAL MONTERES IHT MONTASJEANVISNING FRA LEVERANDØR
- for dørtyper, se leverandør

NB! Vegger mot yttervegg tilpasses eksisterende åpninger hvis oppgitte mål kommer i konflikt med åpning.



Tegningsnummer	Revisjon
A-20-02-100	Z1

Z1	2022-09-27	Som bygget		
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført	Kontrollert

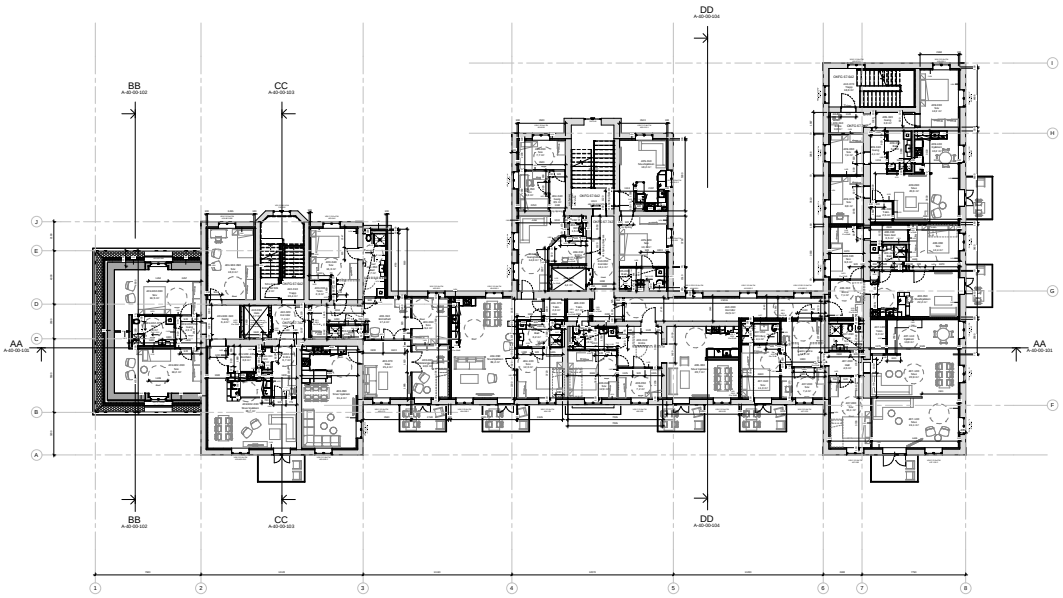
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av en oppdragsavtale. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig for andre uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS som oppdragsansvarlig foretak, og må ikke brukes eller gjøres tilgjengelig på annen måte uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS.

Lier Hageby Eiendomsselskap AS	Målestokk ved A1-format: 1:100/1:200

Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153
Plan 02

Som bygget

Norconsult	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-20-02-100	Z1



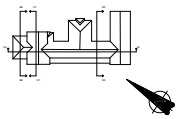
INNERVEGGER

IV01
IV01-1
IV02
IV03
IV04
IV05
IV06
IV07
IV08
IV09
IV10
IV11
IV12
IV13
IV14
IV15
IV16
IV17
IV18
IV19
IV20
IV22

NB! Eksisterende vegger som skal fjernegjøres i våtrom må kvernes håndtering av fukt, utførende må dokumentere valgt løsning.

NB! DØRER I VEGGER MED BRANNKRAV SKAL MONTERES IHT MONTASJEANVISNING FRA LEVERANDØR
- for dørtyper, se leverandør

NB! Vegger mot yttervegg tilpasses eksisterende åpninger hvis oppgitte mål kommer i konflikt med åpning.

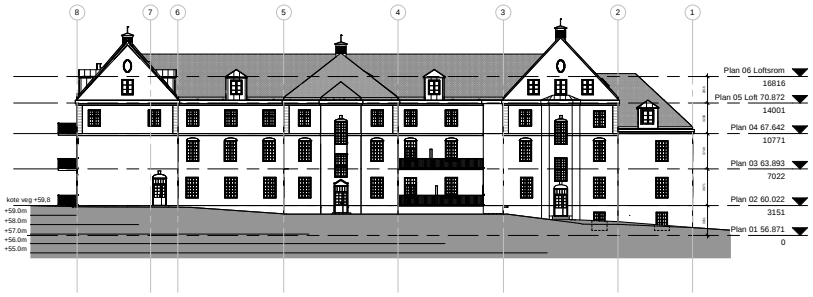


Tegningsnummer	Revisjon
A-20-04-100	Z1

Rev	Dato	Beskrivelse	Utført	Kontrollert	Godkjent
Z1	2022-09-27	Som bygget			

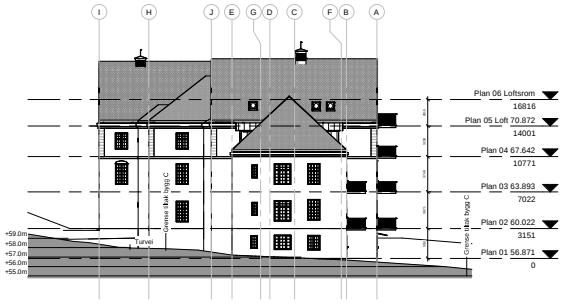
Dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet av Norconsult AS som det er vist oppført som copyright innehaver. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet kan ikke kopieres, endres eller overføres til tredjemann uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS. Brudd kan medføre erstatningsansvar.

Lier Hageby Eiendomsselskap AS	Målestokk (ved utskrift på A1) 1:100/1:200
Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153 Plan 04	
Som bygget	
Norconsult	Prosjektnummer 5200649 / Tegningsnummer A-20-04-100 / Revisjon Z1



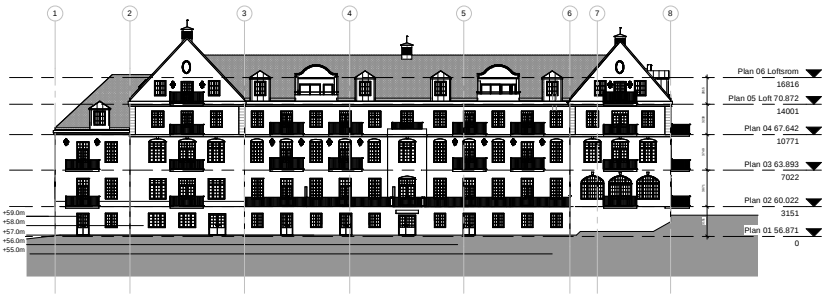
Fasade nordøst ny

1 : 200



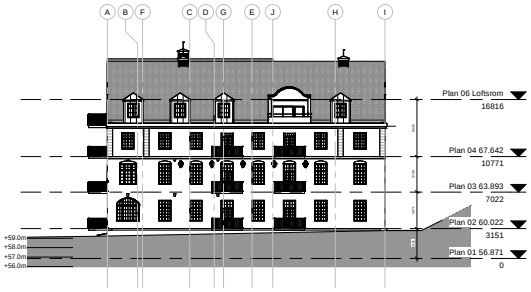
Fasade nordvest ny

1 : 200



Fasade sydvest ny

1 : 200



Fasade sydøst ny

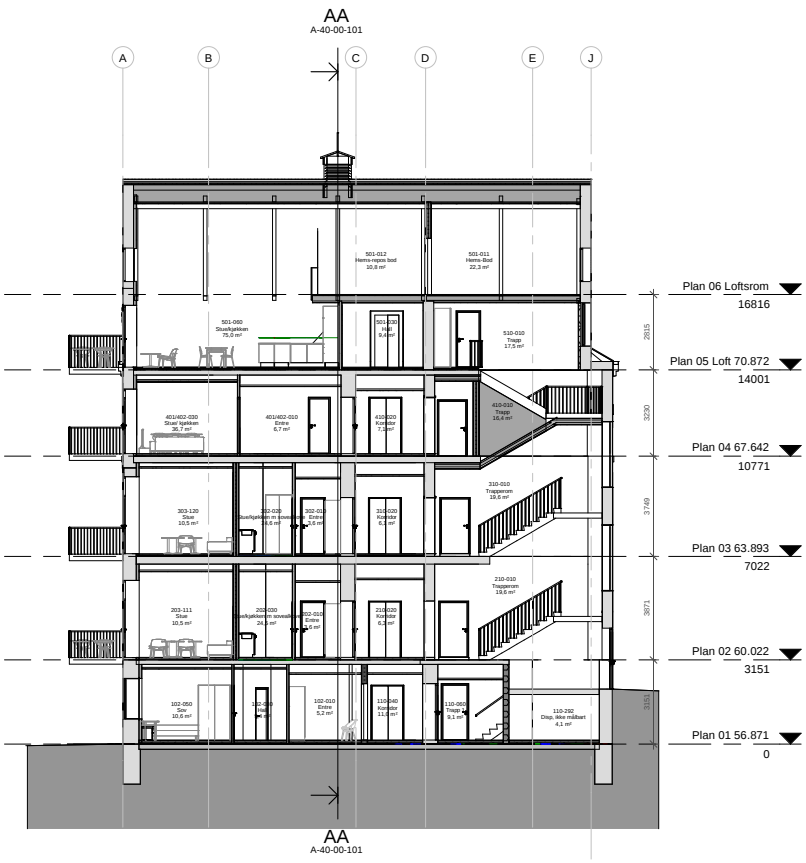
1 : 200

21	2022-09-22	Som bygget		inlov	vibkal	vibkal
Rev.	Dato	Beskrivelse		Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

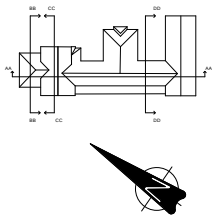
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Lier Hageby Eiendomsselskap AS	Målestokk (gjelder A1): 1 : 200
Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153 Fasader Som bygget	

Norconsult	Oppdragsnummer: 5200649	Tegningsnummer: A-43-01-01	Revisjon: 21



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-103	Z1



Z1	2022-09-22	Som bygget	inlov	vibkal	vibkal
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

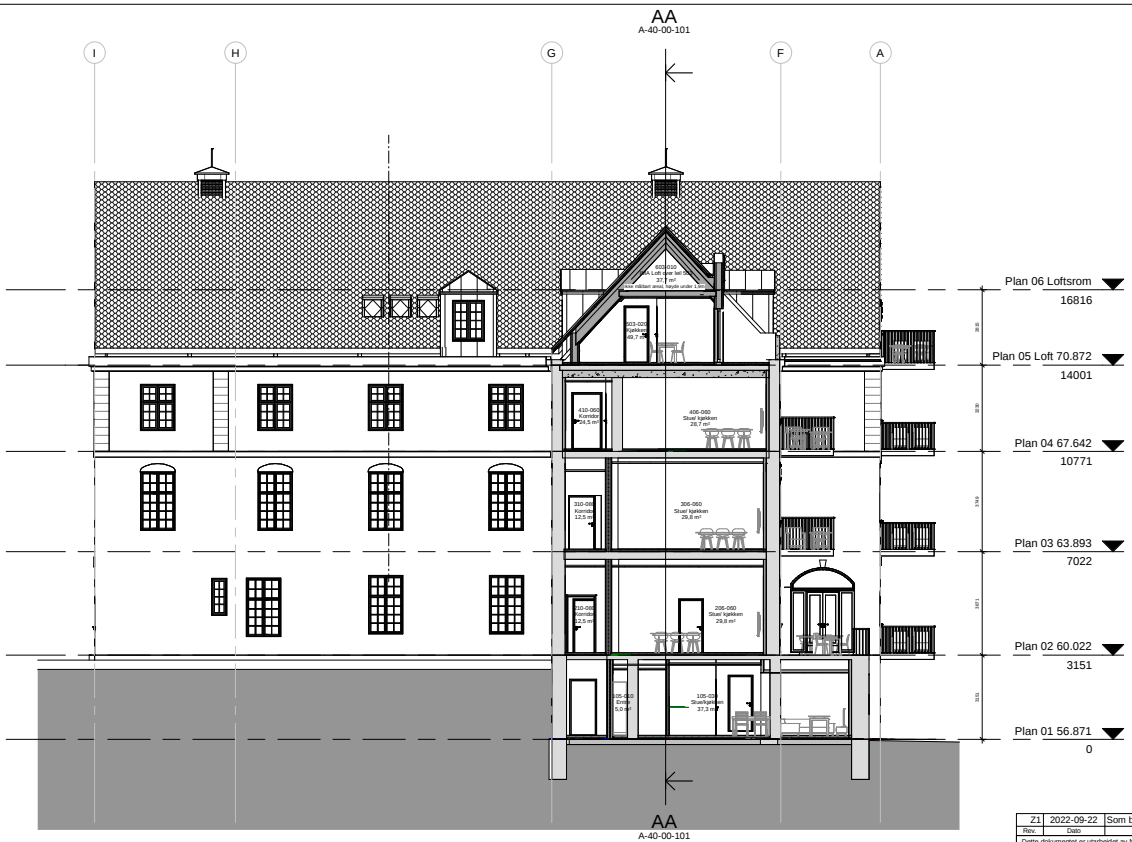
Lier Hageby Eiendomsselskap AS

Målestokk (gjelder A2/A4
1:100/1:200

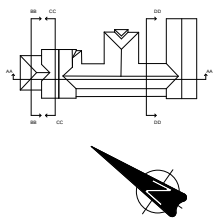
Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153
Snitt 1-100 CC

Som bygget

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-40-00-103	Z1



Tegningsnummer	Revisjon
A-40-00-104	Z1



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Z1	2022-09-22	Som bygget	inlov	vibkal	vibkal

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

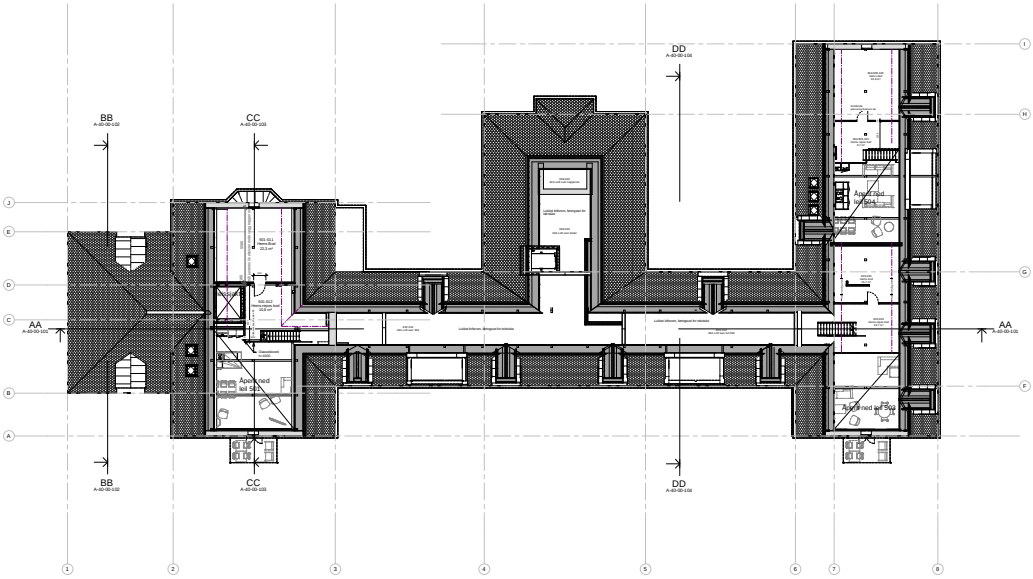
Lier Hageby Eiendomsselskap AS

Målestokk (gjelder A2/A4: 1:100/1:200

Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153
Snitt 1-100 DD

Som bygget

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-40-00-104	Z1



INNERVEGGER

IV01 IV01.1 IV02 IV03 IV04 IV05 IV06 IV07 IV08 IV09 IV10

IV11 IV12 IV13 IV14 IV15 IV16 IV17 IV18 IV19 IV20 IV22

Nb! Eksisterende vegger som skal fjernegjøres i våtrom må kvarnta håndtering av fukt, uttørrende må dokumenteres valgt løsning

NB! DØRER I VEGGER MED BRANNKRAV SKAL MONTERES IHT MONTASJEANVISNING FRA LEVERANDØR
- for dørtyper, se leverandør

NB! Vegger mot yttervegg tilpasses eksisterende åpninger hvis oppgitte mål kommer i konflikt med åpning.

- areal med høyde under 2100mm
- målsvendig areal 1900+600mm
- innvendig liv murvegg, referansehøyde m/bluming
- c/c takstoler innmål av byggherre

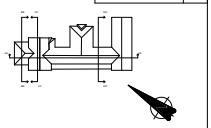
NB! ALLE KONSTRUKSJONER MÅ TILPASSES EKSISTERENDE TAKKONSTRUKSJONER

KONFERER BRANNTEGNING FOR KRAV OG PLASSERING TIL SKILLE MELLOM BOENHETER OG LOFT OVER BOENHETER

TRAPP TIL HEMSER OPPFYLLER IKKE KRAV TIL TRAPP, DA DE ER FOR BRATTE. DET MÅ GJØRES PRAVIN

HEMS OG BODER IKKE ROM FOR VARIG OPPHOLD DA DET IKKE ER RØMNINGSVEG NR TO FRA PLAN 06. KAN IKKE INNREDES TIL BRUK AV BEBOER

Tegningsnummer: A-20-06-100 | Revisjon: Z1



Z1	2012-09-27	Som bygget			
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført	Kontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er opphavsrettslig beskyttet av Norconsult AS som det er vist opplysningen som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet kan ikke kopieres eller overleveres til noen som ikke har skriftlig tillatelse fra Norconsult AS. Overtredelse kan medføre erstatningsansvar.

Lier Hageby Eiendomsselskap AS

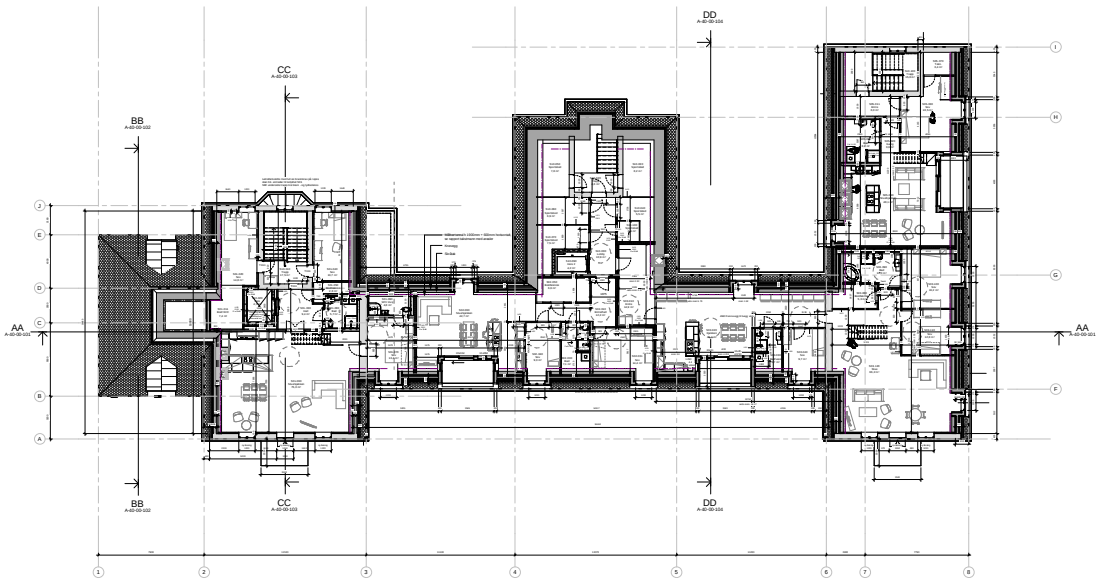
Målestokk (ved A1-format): 1:100/1:200

Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153 Plan 06 Loft

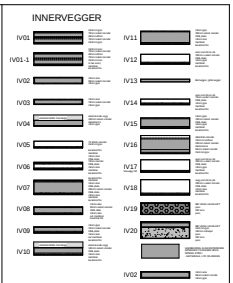
Som bygget

Norconsult

Oppdragsnummer: 5200649 | Tegningsnummer: A-20-06-100 | Revisjon: Z1



INNERVEGGER



Alle eksisterende vegger som skal fjernes i våtrom må kvantu fåndtering av fukt, uttørende må dokumenteres valgt løsning.

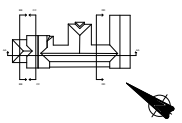
NB! DØRER I VEGGER MED BRANNKRAV SKAL MONTERES IHT MONTASJEANVISNING FRA LEVERANDØR
- for dørtyper, se leverandør

NB! Vegger mot yttervegg tilpasses eksisterende åpninger hvis oppgitte mål kommer i konflikt med åpning.

- areal med høyde under 2100mm
- målsvendig areal 1900×600mm
- brannvegg iht. murvegg, referansetrinn målsetting
- c/c takstoler innrått av byggherre

TRAPP TIL HENSER OPPFYLLER IKKE KRAV TIL TRAPP, DA DE ER FOR BRATTE. DET MÅ SØKES FRAVIK

HØNS OG BOD ER IKKE ROM FOR VARIG OPPHOLD DA DET IKKE ER RØMNINGSVEG NR TO FRA PLAN 06 KAN IKKE INNREDES TIL BRUK AV BEBOER



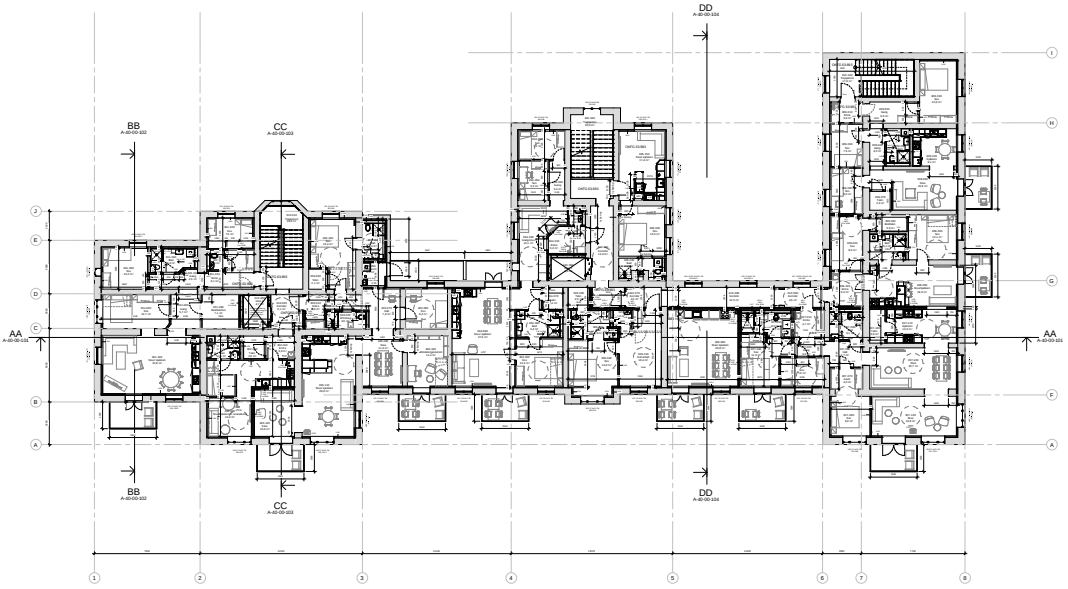
Tegningsnummer	Revisjon
A-20-05-100	Z1

Z1	2022-09-27	Som bygget			
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført	Kontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av en oppdrags som beregått mellom Oppdragsgiver/Bistand Norconsult AS. Dokumentet kan ikke uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte til andre enn oppdragsgiver eller hans bistand/rådgivere.

Lier Hageby Eiendomsselskap AS	Målestokk ved A1 / A3: 1:100/1:200
Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153 Plan 05	
Som bygget	

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-20-05-100	Z1



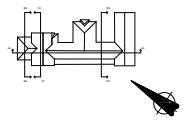
INNERVEGGER

IV01 IV01.1 IV02 IV03 IV04 IV05 IV06 IV07 IV08 IV09 IV10 IV11 IV12 IV13 IV14 IV15 IV16 IV17 IV18 IV19 IV20 IV22

NB! Eksisterende vegger som skal fjernes i våtrom må kvarta håndtering av fukt, utførende må dokumentere valgt løsning.

NB! DØRER I VEGGER MED BRANNKRAV SKAL MONTERES IHT MONTASJEANVISNING FRA LEVERANDØR
- for dørtyper, se leverandør

NB! Vegger mot yttervegg tilpasses eksisterende åpninger hvis oppgitte mål kommer i konflikt med åpning.



Tegningsnummer	Revisjon
A-20-03-100	Z1

Z1	2022-09-27	Som bygget		
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført	Kontrollert

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av en tjeneste- som leveranse. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet kan ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte for andre enn den som har mottatt det fra Norconsult AS, med mindre opphavsmannen fastslår noe annet. Ingen bruksrettigheter overføres, og ingen deler av dokumentet kan endres uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS.

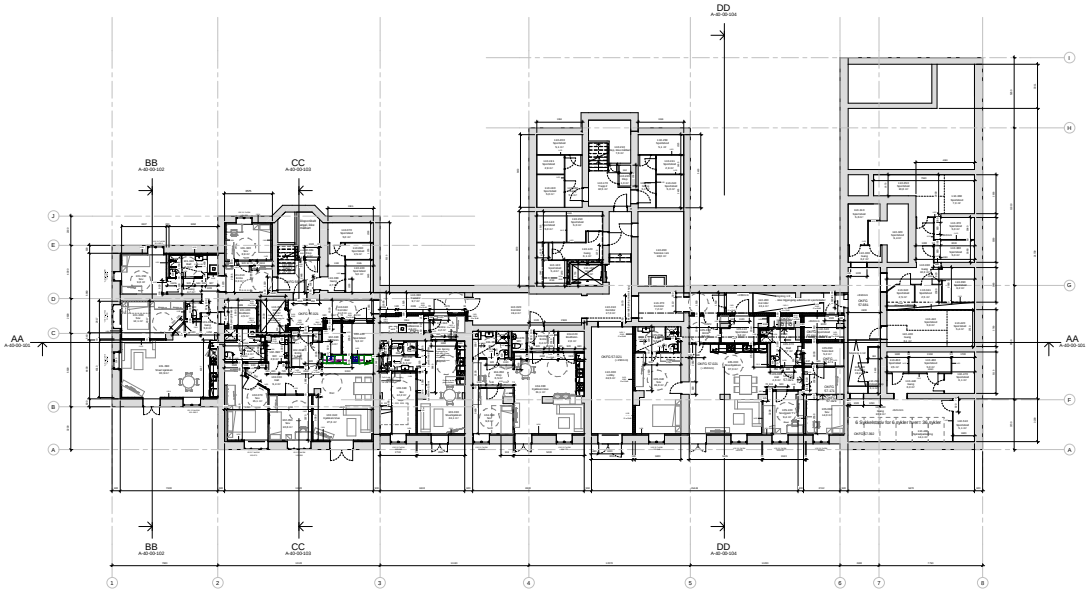
Lier Hageby Eiendomsselskap AS

Målestokk (ved utskrift på A1) 1:100/1:200

Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153 Plan 03

Som bygget

Norconsult	Prosjektnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-20-03-100	Z1



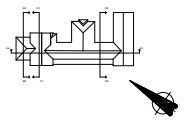
INNERVEGGER

IV01
IV01-1
IV02
IV03
IV04
IV05
IV06
IV07
IV08
IV09
IV10
IV11
IV12
IV13
IV14
IV15
IV16
IV17
IV18
IV19
IV20
IV22

NB! Eksisterende vegger som skal fjernegjøres i våtrom må kvantu fuktmåling av fukt, uttørrende må dokumenteres valgt løsning.

NB! DØRER I VEGGER MED BRANNKRAV SKAL MONTERES IHT MONTASJEANVISNING FRA LEVERANDØR
- for dørtyper, se leverandør

NB! Vegger mot yttervegg tilpasses eksisterende åpninger hvis oppgitte mål kommer i konflikt med åpning.



Tegningsnummer	Revisjon
A-20-01-100	Z1

1.0	2022-09-27	Som bygget		
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført	Kontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av en oppdragsavtale. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte for andre enn oppdragsgiver uten skriftlig samtykke fra Norconsult AS.

Lier Hageby Eiendomsselskap AS

Målestokk (ved utskrift på A1) 1:100/1:200

Lier Hageby - Bygg C Lier kommune Gnr 95/ Bnr 153
Plan 01

Som bygget

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5200649	A-20-01-100	Z1

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:	**153**	Fnr.		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fossbakken 5D, 3403 Lier**						
Eier:	**Bjørn Erik Lindberg og Lene Meinich Lindberg**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):	**Beregnet areal: 3810 m2**						

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**M2? Må måles opp.**
Byggtype:	**Leilighet i boligblokk.**
Angivelse av alder:	**Ombygget og bruksendret i 2021.**

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:

Lier kommune

NORCONSULT AS
Att.Nina Krogstad
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår ref: JUWH/2020/9949-84 Deres ref: Dato: 12.09.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 616/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Fossbakken 5, 3403 Lier	Gnr/Bnr:	95/153
Tiltakshaver:	LIER HAGEBY EIENDOMSSELSKAP AS	Adresse:	Fossveien 3, 3510 HØNEFOSS
Tiltakets art:	Ombygging og bruksendring, 35 boenheter	Bygningsnr.:	160855630
Tillatelse gitt:	08.03.2021	Vedtaksnr:	222/21

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 15.08.2023 og mottatt samme dag.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for ombygging og bruksendring av 35 boenheter.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Norconsult 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 2020/9949.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Judith W Høgset
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

LIER HAGEBY EIENDOMSSELSKAP AS	Fossveien 3
VIKEN FYLKESKOMMUNE	Postboks 220
LIER VEI, VANN OG AVLØP KF	Postboks 205
DRAMMENSREGIONENS BRANNVESEN IKS	Langes gate 11

Lier kommune

NORCONSULT AS
Att.Nina Krogstad
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår ref: JCS/2020/9949-61 Deres ref: Dato: 29.08.2022

Midlertidig brukstillatelse

Vedtaksnr: 507/22 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Fossbakken 5, 3403 Lier	Gnr/Bnr:	95/153
Tiltakshaver:	LIER HAGEBY EIENDOMSSELSKAP AS	Adresse:	Fossveien 3, 3510 HØNEFOSS
Tiltakets art:	Ombygging og bruksendring, 35 boenheter	Bygningsnr.:	160855630
Tillatelse gitt:	08.03.2021	Vedtaksnr:	222/21

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd godkjenner kommunen søknaden om midlertidig brukstillatelse for ombygging og bruksendring av Bygg C, gamle Lier sykehus, 35 boenheter, datert 03.08.2022 og mottatt komplett 28.08.2022.

VILKÅR

- Rehabilitering av overvannsledning OV600 i Park (o_GP1) skal være sluttført innen 15.11.2022.
- Innsending av «as-built»-tegninger skal være sendt til kommunen innen 15.10.2022.
- Mindre resterende utomhusarbeider og beplanting anvist som uteoppholdsarealer til bygg C i reguleringsplanen skal være sluttført 15.11.2022.
- Utemøblering i parkarealet f_BUT1 med 8 stk benker skal være sluttført innen 30.09.2022.
- Når arbeidene med rehabilitering av OV600 er ferdigstilt skal det gjennomføres befaring med *Park, idrett og friluftsliv* for å påse at det

anleggstekniske- og grøntfaglige i parken (o_GP1) er tilfredsstillende tilbakeført. Bekreftelse på gjennomført befaring skal sendes kommunen.

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.

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:

- Produksjon og gjennomgang av «as-built»-tegninger med foreslått frist til sluttføring 15.10.2022
- Rehabilitering av overvannsledning OV600 (dersom kommunen vurderer det slik at denne rehabiliteringen må ferdigstilles før det kan gis ferdigattest) med foreslått frist til sluttføring 15.11.2022
- Ev. ferdigstilling av utearealer rundt bygg C (2020/3107) og park i felt f_BUT1. Med tanke på at dette i reguleringsplanen er anvist som uteoppholdsareal for bygg C (bebyggelse i BKB1) med foreslått frist til sluttføring 15.11.2022.

Den relativt lange fristen (15.11.2022) foreslås på bakgrunn av noe usikkerhet vedr. tidspunktet for når rehabiliteringen av overvannsledning OV600 kan gjennomføres, samt for å ta høyde for utforutsette forsinkelser i forbindelse med ferdigstilling av parkarealet i felt f_BUT1 samt utearealet rundt bygg C i felt BKB1.

I forbindelse med kommunens befaring tas også følgene vilkår med:

- Utemøblering i parkarealet f_BUT1 med 8 stk benker skal være sluttført innen 01.10.2022.
- Når arbeidene med rehabilitering av OV600 er ferdigstilt skal det gjennomføres befaring med *Park, idrett og friluftsliv* for å påse at det anleggstekniske- og grøntfaglige i park (o_GP1) er tilfredsstillende tilbakeført. Bekreftelse på gjennomført befaring skal sendes kommunen.

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 13 900, og dette fordeler seg på følgende poster i gebyrregulativet:

Post	***Tekst***	***Beløp***
3.2.3	*Midlertidig brukstillatelse*	*4 520 kr*
3.2.5.1	*Tilleggsgebyr for ekstraarbeid inntil 1 dagsverk per ansatt x 2 (veiledning, befaring, innhenting og gjennomgang av tilleggsdokumentasjon)*	*4 690 kr x 2*

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2020/9949.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Janne Celia Seim
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

LIER HAGEBY EIENDOMSSELSKAP AS Fossveien 3

Steinar Hennum v/Kultur og fritid - Park, idrett og friluftsliv

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. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må søknaden begrunnes.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen begrunnelsen mottas.
Innholdet i klagen	I klagen må du presisere – hvilket vedtak du klager på – årsaken til klagen – hvilke endringer du ønsker i vedtaket – eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av 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.

Ligger i boligbebyggelse i kommuneplanen

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.	**153**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fossbakken 5D, 3403 Lier**						

1350 Reguleringsplan

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

Kommentarer:

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.

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 m^2 per boenhet. Av disse kan 20 m^2 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.

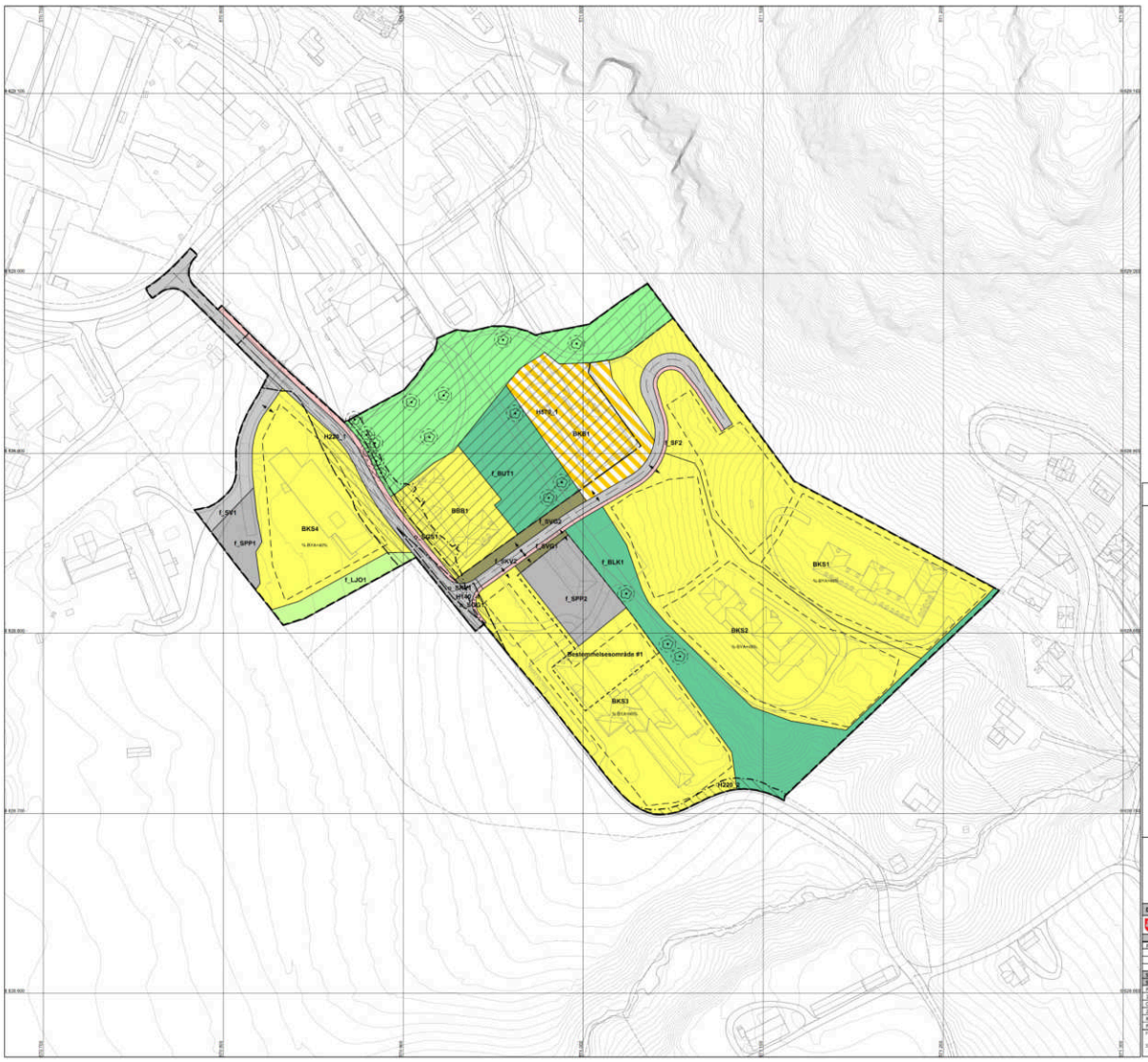
   Søknad om tilbakeføring skal også sendes fylkeskommunen til uttalelse før vedtak fattes.

   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.



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 — Kjørevei (2011)
- SF — Fortau (2012)
- SGS — Gang-/sykkelveg (2015)
- SGG — Gangveg/gangareal (2016)
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- SPP — Parkeringsplasser (2080)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- GP — Park (3050)

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

- LJO — Jordbruk (5111)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

- H220 — Frisikt (140)
- H222 — Gul sone iht. T-1442 (220)
- H570 — Bevaring kulturmiljø (570)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for hensynssoner
- 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 hagaby

PLANID 504-902-13-03-02

Rev.	Dato:	Tekst	Saksnr.
Planutvalget	23.01.2018	Endring - Enklere prosess - felt BKS3 og BKS4	8/2018

Saksbehandling i følge PBL § 12

Saksgang	Dato	Saksnummer	Signatur
Planoppstart kunngjort	12.11.15		GLD
1. gangs behandling i planutvalget	21.02.17	18/2017	GLD
Offentlig ettersyn i tidsrommet	01.03-12.04.17		GLD
2. gangs behandling i planutvalget	13.06.17	64/2017	GLD
Kommunestyrets vedtak	20.06.17	66/2017	GLD
Planvedtak kunngjort	30.06.17		GLD

Forslagsstiller	Utarbeidet av	Plankart datert	Siste revisjonsdato plankart RPR/ vedtak	Kommunens saksnummer
SOLON eiendom AS	Civilas AS HETE AS	18.05.2017	23.05.2018	2015/2554

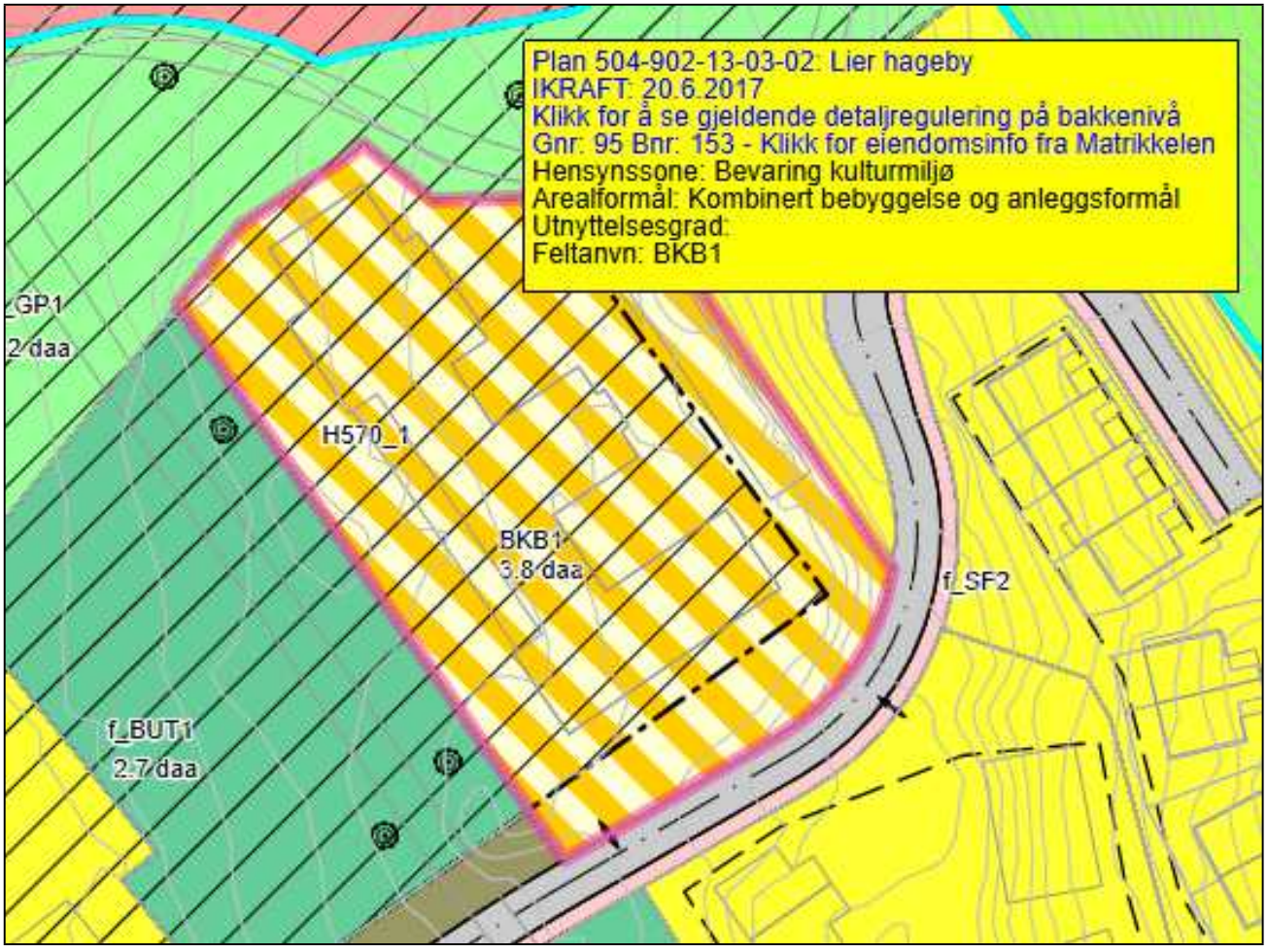
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**95**	Bruksnr.	**153**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fossbakken 5D, 3403 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

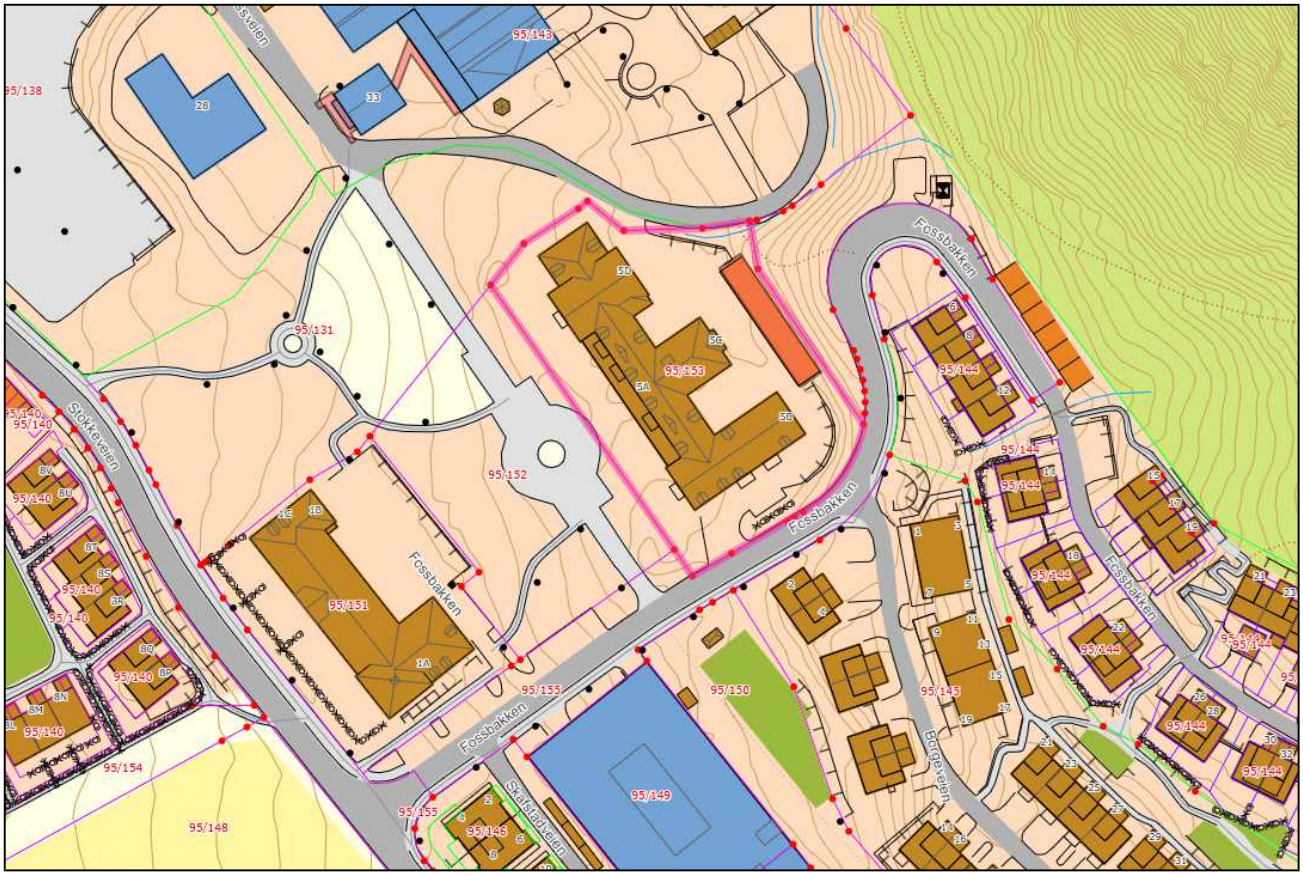
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**95**	Bruksnr.	**153**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fossbakken 5D, 3403 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

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**	Bruksnr.	**153**	Festenr:		Seksjonsnr:	**15**
Adresse:	**Fossbakken 5D, 3403 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

enova

Energiattest



Adresse **Fossbakken 5D, 3403 LIER**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262626**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **160855630**
Gårdsnummer **95**	Bruksnummer **153**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Bio-energi, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **101,18 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **106,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 279 kWh**



Fossbakken 5D, 3403 LIER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Fossbakken 5D, 3403 LIER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

https://www.enova.no

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:
Fossbakken 5 D, 3403 Lier
Gnr. 95, Bnr. 153, Snr. 15, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
83260066

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Morten Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 950 49 850

E-post: morten.liavaag@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.
