PRIVATMEGLEREN
PARK

HASKOLLVEIEN 32 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Vann og avløp

VAledninger

Attester og tegninger

Grunnkart

Reguleringskart

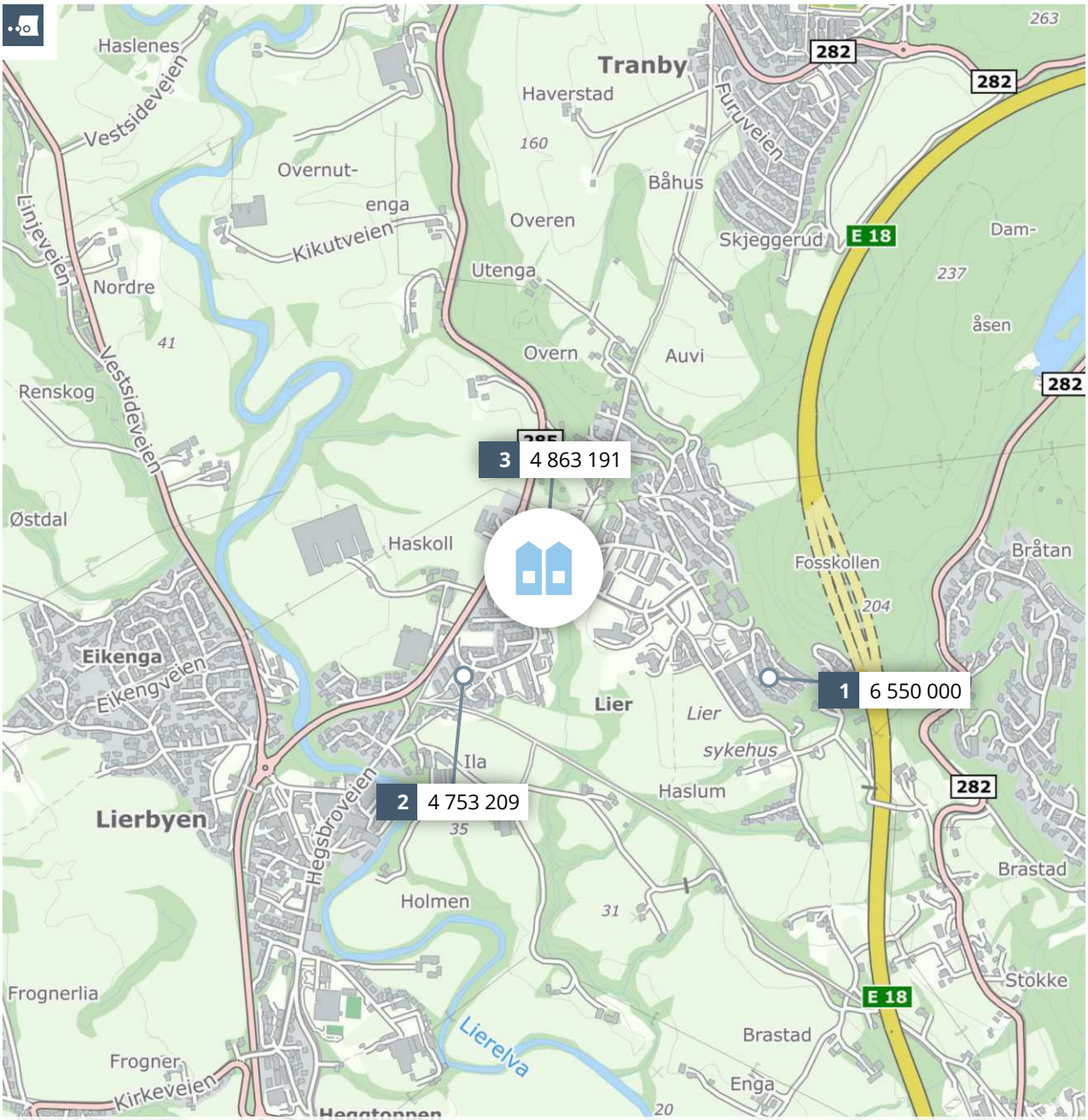
Bygningsvedtekter for Lier

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HASKOLLVEIEN 32 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haskollveien 32 E, 3403 LIER

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 93 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3312 LIER GRUNNKRETS HASKOLL

Verdivurdert til

3 800 000

897 933	4 697 933	32 192
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	9 331
Formue	31 166
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgeveien 27				22.09.2025	6 475 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**52 823**
	124 m²	2025	- m²	3 sov						
2	Haskollveien 10 E				21.10.2025	3 890 000	**3 850 000**	903 209	4 753 209	**37 427**
	127 m²	1969	15,2 daa	3 sov						
3	Haskollveien 34 E				24.02.2025	3 990 000	**3 900 000**	963 191	4 863 191	**44 211**
	110 m²	1969	10,7 daa	3 sov						

Rekkehuset i Haskollveien 32E har barnevennlig og sentral beliggenhet nær Lierbyen, med kort vei til butikk, helårs turterreng, skoler og barnehager, samt lekeplasser. Området har gode bussforbindelser til Drammen og Oslo, og det er enkel påkjøring til E18 med kjøretid til Drammen på ca. 15 min og Oslo på ca. 40 min.

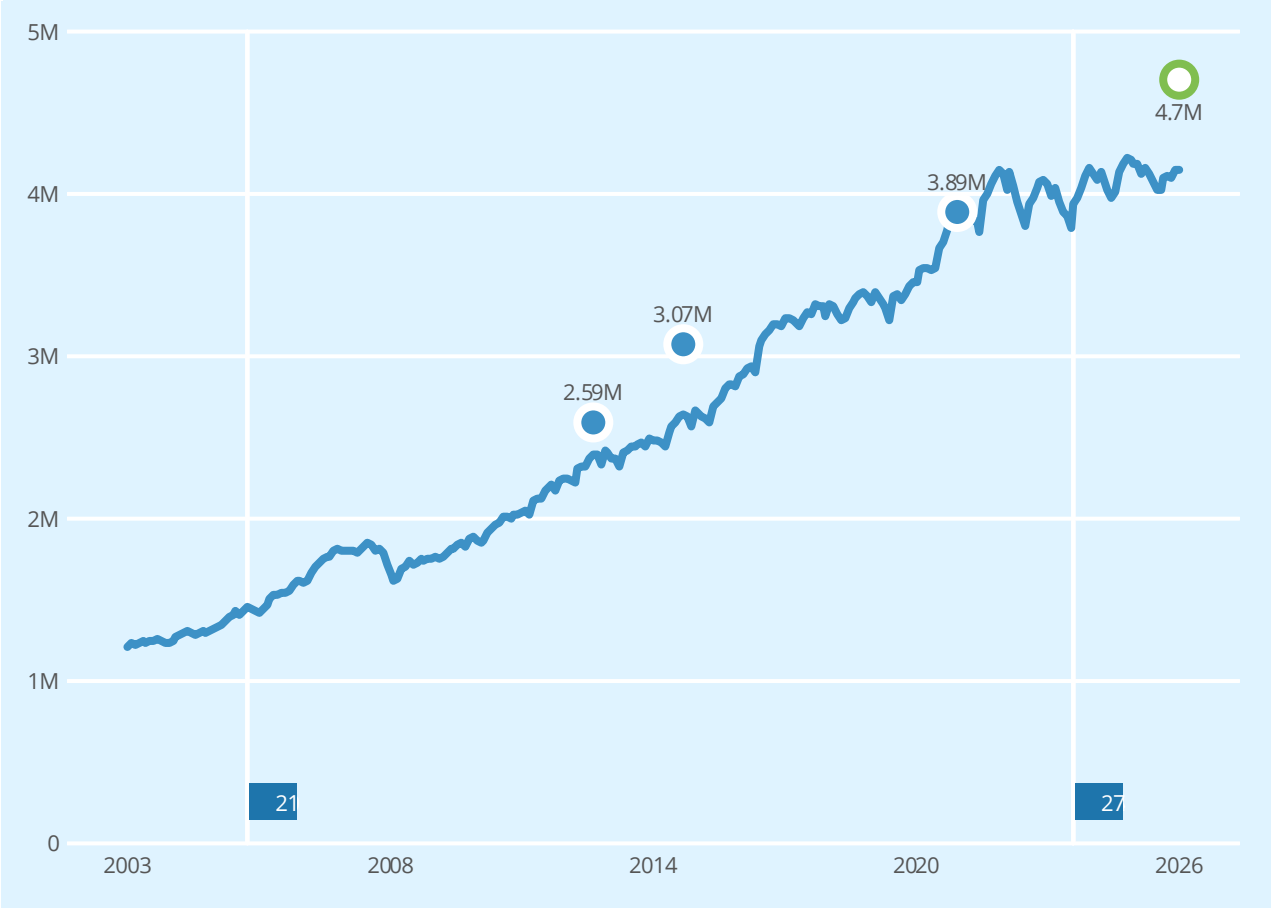
Boligen går over 3 plan, og har fin planløsning for den moderne familien.Utendørs byr boligen på en stor og svært solrik terrasse, godt skjermet for innsyn og med direkte adkomst til felles lekeplass. .

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
2
3
4
5
6
7

+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.05.2021	14.06.2021	26.08.2021	3 400 000	3 620 000	270 905	3 890 905	28
02.05.2015	11.05.2015	25.08.2015	2 490 000	2 880 000	193 620	3 073 620	
03.05.2013	14.05.2013	04.09.2013	2 100 000	2 450 000	144 877	2 594 877	

28 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. ..

Rekkehus til salgs i 3403 LIER nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

120
dager

Rekkehus solgt i 3403 LIER siste 9 mnd

16
rekkehus solgt

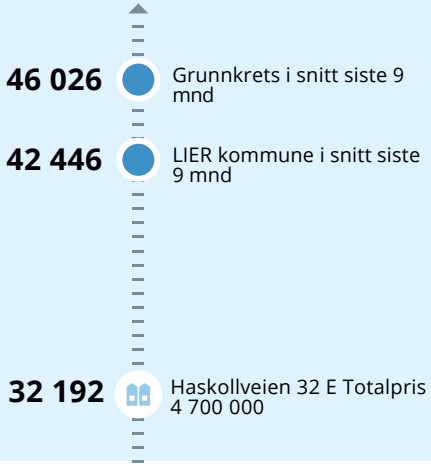


Solgt i snitt i løpet av

88
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HASKOLLVEIEN 32E, 3403 LIER

Gnr: 93 Bnr: 37 3312 Lier kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	19/02/2026
Utskriftsdato:	20/05/2026
Oppdragsnummer:	98970
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehusleilighet i borettslag. Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Garasjeplass for en bil i felles garasjerekke.

Standard

Boligen fremstår som utvendig godt vedlikeholdt. Innvendig har boligen eldre standard og det må påregnes vedlikeholds- og oppgraderingsbehov av enkelte innvendige bygningsdeler.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2021: Modernisering av kjøkkeninnredning med nye skapfronter, integrerte hvitevare og laminat benkeplate med skyllekum i kompositt.
– Montert automatisk vannstopper i kjøkken, utført av Rørlegger Robert Thorgersen AS
2022: Montering av varmepumpe i stue, utført av Varmepumpe Energy AS
2024: Service på varmepumpe, utført av Varmepumpe Energy AS

Referansenivå

Boligen er oppført i 1970, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar (Vaskerom / Kjeller)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Kjeller)
- Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Takkonstruksjon
- Vinduer
- Innvendige dører
- Gulv på grunn
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Våtromsvegger (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 150 000 – 350 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gunn-Karin Evensen
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Gunn-Karin Evensen ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3312 Lier Gnr: 93 Bnr: 37
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	10728 m²
Hjemmelshaver:	Fosskoll Borettslag
Adresse:	Haskollveien 32E, 3403 LIER

Andelsleilighet

Selskap:	Fosskoll Borettslag
Organisasjonsnr:	952 943 154
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Gunn-Karin Evensen
Andelsnummer:	53

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	19/02/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 11.02.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	19/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	19/02/2026	Godkjente byggetegninger er ikke mottatt.	Godkjente byggetegninger er ikke fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1970

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	41	0	0	0
1. etasje	43	4	0	0
2. etasje	43	0	0	0
Sum bolig:	127	4	0	0
Sum BRA:	131			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Bod, Innredet rom, Trapperom		
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Gang	Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Wc, Gang, Tre soverom, Kott		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	2006

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	15	0	0
Sum bolig:	0	15	0	0
Sum BRA:	15			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Brannskille

Beskrivelse: Det er ved befaring ikke påvist tilfredsstillende brannskillende konstruksjon på loft mellom boenhetene. Utførelse og tetting fremstår ikke i samsvar med forventet brannmotstand mellom brannceller, noe som kan innebære avvik fra gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Forholdet kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for brann- og røykspredning, og er vurdert i henhold til NS 3600. Nærmere undersøkelse og eventuell utbedring anbefales utført av kvalifisert fagforetak.

Lovlighet

Beskrivelse: Krav til rømning: (Branntekniske forskrifter). Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er eneste rømningsvei. Branntekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene under befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere i regi av eier de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider utført i regi av borettslaget.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Forhold rundt drenering, fallforhold og bortleding av takvann rundt grunnmur er ikke kjent, fordi dette var dekket med snø på befaringsdagen. Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2023, ifølge eier. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Tilstandsvurdering:	Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terrengforhold rundt boligen er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Eventuelt fall mot bygningen medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, med tilhørende risiko for fuktproblematikk. Forholdet er ikke undersøkt pga. at terrenget var dekket med snø. TG: IU

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon og skillevegg mellom boligene i murkonstruksjon. Yttervegger er etterisolert i følge eier i regi av borettslaget i 2023.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert musesperre oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen. Eier opplyser om at kledningen ble byttet i 2023 i regi av borettslaget.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Delvis gangbart gulv på loftet. Eier opplyser om at loftet ble etterisolert i regi av borettslaget i 2023.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på hele loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt gangbart gulv. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp. Yttertaket er i følge eier tekket om i 2023 i regi av borettslaget.
Tilstandsvurdering:	Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Tilstandsvurdering er derfor kun basert på alder. Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drensrør. Øvrige beslag i metall. Eier opplyser om at alt av beslag ble byttet av regi av borettslaget i 2023.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det er montert beslag/takstige/snøfangere på yttertaket. Beslag/takstige/snøfangere på yttertaket er ikke undersøkt da dette var dekket med snø på befaringstidspunktet, og derfor ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Tilstandsvurdering:	Taket var dekket med snø under befaringen, og eventuelt utstyr på tak er derfor ikke besiktiget. Det må utføres videre undersøkelser av utvendig beslag når taket er snøfritt og eventuelle kostnader tilknyttet utbedringer må påregnes. TG: IU

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2024.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vindu med tolags isolerglass i bod, produsert i 2024. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer i tre med doble glass i koblet utførelse i innredet rom.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Malt eldre boddør mot vaskerom. Malte glatte dører for øvrig. 1. etasje: Dør med glassfelt mellom gang og entré. 2. etasje: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag og levegger mot naboer i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Terrassen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. TG: IU

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
- trapperom og innredet rom.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i trapperom og ca. 11 mm i innredet rom. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Eier har ikke kjennskap til når kjelleren ble innredet.
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Hulltaking er utført i følgende rom: Bod og innredet rom

Tilstandsvurdering: Under befaringen ble det utført fuktmåling med piggelektroder på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk), og det ble målt 23 % (bod), noe som indikerer fukt over normalverdiene. Et fuktinnhold i treverk på over 20 % innebærer en betydelig risiko for fuktskader som sopp og råte, som ofte fører til dårlig inneklima. Det anbefales å fjerne veggens utlekting og behandle veggene med uorganiske materialer.

Hulltaking er utført i følgende rom: Bod og innredet rom. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 23 % (bod) i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring.
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i trapperom.

Tilstandsvurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.
Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og soilrør. Stakeluke er lokalisert i vaskerom. Ledningsnett for vann i plast i vaskerom. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato for øvrig. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i vaskerom og har normal funksjon.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2000, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegger i oppholdsrom. Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert forsert mekanisk avtrekk fra kokesone på kjøkkenet. Manglende avtrekk kan medføre spredning av matos, fettpartikler og fukt til øvrige rom, noe som kan gi økt fuktbelastning og forringet inneklima. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten avtrekk i kjøkkenet. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong mellom etasjene. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue, kjøkken, gang og soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 17 mm i kjøkken, ca. 11 mm i stue og ca. 12 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med rekkverk i tre ned mot kjeller. U- trapp i tre med rekkverk i tre mot 2.etasje.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert noe knirk i trappen ved normal gange. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk tilknyttet innvendige trapper.
Tilstandsvurdering:	For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Håndlist skal være i høyde 0,9 m over gulv/trinn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2015. Modernisert i 2021 med nye skapfronter, integrerte hvitevare, laminat benkeplate med skyllekum i kompositt og montert automatisk vannstopper.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Vinylbelegg i bod. Laminatgulv for øvrig. 1. etasje: Flislagte overflater i entré. Laminatgulv for øvrig. 2. etasje: Laminatgulv.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte steder med manglende gulvlister. I stue er det påvist fuktskjolder i laminatskjøter samt enkelte glipper mellom skjøtene. Det er videre registrert knirk i gulvoverflater ved normal gange. Forholdene er vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Stritapet mot en vegg i bod. Malt trepanel for øvrig. 1. etasje: Malt trepanel, pusset og malte overflater. 2. etasje: Malt strie, malt trepanel og pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med rissdannelser, bobler av tapet og skjolder. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Malt strie, pusset og malte overflater 1. etasje: Pusset og malte overflater. 2. etasje: Malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speil- og glatte fronter i stort soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang (1.etasje). Det er montert varmepumpe i stue. Varmekabler i entré, bad og wc-rom. Samsvarserklæring signert av Krøderen Elektro AS og datert 13.09.2021 er fremvist for følgende arbeider: - Henge opp tv for kunde, Flytte stikkontakter på kjøkken, Ny kurs til stekeovn kjøkken, Henge opp speil med lys i kjeller, flytte stikkontakt i kjeller og utvide med en stikkontakt til. Samsvarserklæring signert av Elmannelektro AS og datert 30.09.2021 er fremvist for følgende arbeider: - Montering og tilkobling av lampe over spisebord i stue. Montering av speil på vegg ved trapp ned mot u.etasje. Samsvarserklæring signert av BDM Elektro AS og datert 03.05.2022 er fremvist for følgende arbeider: - Kjøkken: dobbelstikk. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Vaskerom av ukjent årstall. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke registrert membran eller dokumentert tettesjikt i våtrommets våtsone. Manglende tettesjikt innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. For å oppnå forskriftsmessig utførelse må det etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt, og alle arbeider knyttet til våtsone, sluk og gjennomføringer må dokumenteres i henhold til gjeldende krav. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at fukttett sjikt i våtsoner etablers og overflatene flislegges. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Våtromsvegger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke registrert membran eller dokumentert tettesjikt i våtrommets våtsone. Manglende tettesjikt innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. For å oppnå forskriftsmessig utførelse må det etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt, og alle arbeider knyttet til våtsone, sluk og gjennomføringer må dokumenteres i henhold til gjeldende krav. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at fukttett sjikt i våtsoner etablers og overflatene flislegges. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i av plast.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert ufagmessig utførelse av vannledninger og avløpsrør. I tidligere salgsoppgave er det opplyst at arbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Anlegget bør sjekkes av fagperson. TG: 2

Ventilasjon – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, ikke tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Tilstandsgrad 2 er gitt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra trapperom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier oppgradert/rehabilitert 2004 av tidligere eier.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Tg 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Takessplater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjkabinett og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i boligen. TG: 1

Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjeplass for en bil i felles garasjerekke. Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Leddport med elektrisk portåpner.

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260249
Addresse	Haskollveien 32 E		
Postnr.	3403	Sted	LIER
Selgers navn	Gunn-Karin Evensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Sep 21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år og 8 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt opp vask

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Satt opp vask

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle rekkene er totalrenovert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

POB

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer og dører er byttet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

POB

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2015

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort gjennom borettslaget

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Etter isolert

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

POB

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt opp nye stikkontakter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lagt opp stikkontakter

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Totalrenovering med isolasjon, nye dører, vinduer, tak, rakrenner. Utvidet terrasse i 2022 på dugnad

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe lytt mellom enhetene

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Snakket om å øke fellesutgifter med ca 250 kr fra april og 260 kr fra aug. Dette pga økte kommunale avgifter, tv/Internett, renter, styrehonorar etc

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann har borret i kjeller ut mot forsiden. Viste fukt ut mot vei på 23%

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ny varmepumpe i 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.05.2026

Signert av *Gunn-Karin Evensen*

Initialer selger:
G E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Haskollveien 32E, 3403 LIER**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297242**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300351239**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1970**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **212,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 555 kWh**



Haskollveien 32E, 3403 LIER

Detaljering

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

Haskollveien 32E, 3403 LIER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

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: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Fosskoll Borettslag		**Vår ref.:**	231/68	**Fødselsdato eier:**	26.11.1968
Haskollveien 32E		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3403 LIER		**Eiere:**	Gunn-Karin Evensen		
Organisasjonsnr:	952 943 154	**Andelsnr:**	53		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 331**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	292
	Renter felleslån 2	355
	Renter felleslån 3	2 942
	Felleskostnader	3 691
	Avdrag felleslån 3 - avdragsfritt 1. året	987
	Renter felleslån	484
	Avdrag felleslån 2	580

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

Boligsameiet er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Boligsameiet er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en seksjonseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	897 933	Gjeld siste årsoppg.:	897 933
Klient ajourf. lån:	53 876 002,25	Klient gj. s. årsoppg.:	53 876 002

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367799564, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 19.03.2026: 41 802 581
Andel av saldo: 696 710
Første termin: 30.12.2023Første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2053)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369292238, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 19.03.2026: 6 933 738
Andel av saldo: 115 562
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2045)

Lånenummer: 16369292211, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 19.03.2026: 5 139 683
Andel av saldo: 85 661
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Fosskoll Borettslag	**Vår ref.:**	231/68	**Fødselsdato eier:**	26.11.1968
Haskollveien 32E	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3403 LIER	**Eiere:**	Gunn-Karin Evensen		

Organisasjonsnr: 952 943 154

4: Særskilte opplysninger

Styreleder:	Helge Iversen
Adresse:	Haskollveien 2a
Postnr/-sted:	3403 LIER
Telefon:	Mob.: 90027487
E-post:	fosskoll@hotmail.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	897 933	Andre inntekter:	1 922
Annen formue:	31 166	Utgifter:	49 643		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 000
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1969		
Gårds/bruksnr:	93/37		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10728

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP560927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970	Første innflytting:	01.01.1969
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Kabel-tv fra Viken Fiber. Inkludert i felleskostnadene.

Styret har e-postadresse fosskoll@hotmail.no

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Fosskoll Borettslag	**Vår ref.:**	231/68	**Fødselsdato eier:**	26.11.1968
Haskollveien 32E	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
3403 LIER	**Eiere:**	Gunn-Karin Evensen		

Organisasjonsnr: 952 943 154

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Fosskoll Borettslag

Høringsperiode: Fra: 02.04.2025 09:00 Til: 04.04.2025 09:00
Stemmeperiode: Fra: 07.04.2025 12:00 Til: 09.04.2025 12:00
Usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fosskoll Borettslag

Høringsperiode: Fra: 02.04.2025 09:00 Til: 04.04.2025 09:00

Stemmeperiode: Fra: 07.04.2025 12:00 Til: 09.04.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: For perioden 2022 - 2023 ble det utbetalt 135094,- etter indeksregulering. Vi foreslår at praksisen med indeksregulering fortsetter.

Beløpet for perioden 2023 - 2024 foreslås derfor til 138606,- (2,6% økning)

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Helge Iversen
Styremedlem, Cato Fagerberg
Styremedlem, Fredrik Næss
Styremedlem, Rikke Bruun-Hansen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Elisabeth Bjelland Berg
Varamedlem uten tilgang til Portal, Christoffer Torget Moseng

Se valgkomiteen sin innstilling på side 22

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Cato Fagerberg og Fredrik Næss

Forslag til vedtak: Cato Fagerberg blir valgt for 2 år

Bård Wiliam A. Johnson blir valgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Christoffer Moseng og Elisabeth Bjelland Berg

Forslag til vedtak: Christoffer Moseng blir valgt for 1 år
Elisabeth Bjelland Berg blir valgt for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

På valg: Ragnhild Ask Connell, Jon Øyvind Lærum og Mette Schøne

Forslag til vedtak: Ragnhild Ask Connell blir valgt for 1 år
Jon Øyvind Lærum blir valgt for 1 år
Mette Schøne blir valgt for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret utpeker delegat til generalforsamling i Usbl

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat blant sine medlemmer til generalforsamling i Usbl

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**410 317**	**1 156 241**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-28 641 728	-11 102 746
Tilbakeføring av avskrivning	121 505	121 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	32 950 861	10 235 317
B. Årets endring disponible midler	**4 430 638**	**-745 924**
C. Disponible midler	**4 840 955**	**410 317**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 959 336	7 366 153
Kortsiktig gjeld	-1 118 380	-6 955 836
C. Disponible midler	**4 840 955**	**410 317**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fosskoll Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 233 570	4 472 965	4 389 201	6 846 426
Sum leieinntekt		**6 233 570**	**4 472 965**	**4 389 201**	**6 846 426**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	118 594	0	0
Diverse inntekt	2	0	19 650	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**138 244**	**0**	**0**
Sum inntekt		**6 233 570**	**4 611 209**	**4 389 201**	**6 846 426**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 048	18 330	18 330	19 100
Styrehonorar	3	135 094	130 000	130 000	135 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	121 505	121 505	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		138 887	134 306	164 000	155 000
Kostnad eiendom/lokale	5	324 940	296 699	261 800	249 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 045 695	965 976	1 011 000	1 213 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	18 241	20 063	26 750	30 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	21 157	12 439	11 700	16 500
Reparasjon og vedlikehold	8	29 494 306	11 816 264	190 000	255 000
Revisjonshonorar		6 978	6 664	6 700	7 000
Forretningsførerhonorar		110 487	104 827	110 720	115 100
Andre honorar	9	564 215	856 031	33 200	115 000
Kontorkostnad		4 808	0	0	0
TV/bredbånd		165 787	160 827	180 000	180 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		648	119	0	0
Kontingent og gaver		18 195	18 000	19 000	18 000
Forsikring		381 394	336 546	378 852	433 557
Andre kostnader	10	26 138	19 684	22 000	69 000
Sum kostnad		**32 597 524**	**15 018 278**	**2 564 052**	**3 010 257**
Driftsresultat		**-26 363 953**	**-10 407 070**	**1 825 149**	**3 836 169**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		340 314	74 904	0	0
Rentekostnad		2 618 089	770 580	704 343	3 165 484
Netto finansposter		**2 277 775**	**695 676**	**704 343**	**3 165 484**
Årsresultat		**-28 641 728**	**-11 102 746**	**1 120 806**	**670 685**
Overført til/fra annen egenkapital		-28 641 728	-11 102 746	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-28 641 728**	**-11 102 746**	**0**	**0**

Balanse 2024 Fosskoll Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	189 142	189 142
Bygninger	4	7 076 620	7 076 620
Andre fellesanlegg	4	300 000	300 000
Andre driftsmidler	4	259 716	381 222
Sum anleggsmidler		**7 825 478**	**7 946 984**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		37 236	6 953
Fordringer skader	11	150 010	53 625
Andre kortsiktige fordringer		1 934	43 440
Forskuddsbetalte kostnader		117 334	94 258
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 652 821	7 167 877
Sum omløpsmidler		**5 959 336**	**7 366 153**
SUM EIENDELER		**13 784 814**	**15 313 137**

Balanse 2024 Fosskoll Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		**6 000**	**6 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-46 330 229	-17 688 500
Sum opptjent egenkapital		**-46 330 229**	**-17 688 500**
Sum egenkapital	**12**	**-46 324 229**	**-17 682 500**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	57 490 662	24 539 801
Borettsinnskudd		1 500 000	1 500 000
Sum langsiktig gjeld		**58 990 662**	**26 039 801**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 721	6 778
Leverandørgjeld		942 788	6 722 111
Påløpne renter		17 436	8 862
Annen kortsiktig gjeld		139 435	218 086
Sum kortsiktig gjeld		**1 118 380**	**6 955 836**
Sum gjeld		**60 109 043**	**32 995 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 784 814**	**15 313 137**
Pantstillelser	14	58 990 662	26 039 801

Sted:_____ Dato:_____

Helge Iversen Styreleder	Rikke Bruun-Hansen Styremedlem	Fredrik Næss Styremedlem

Cato Fagerberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 334 724	2 679 840
3618 Leietillegg strøm	95 848	89 785
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 639 358	683 820
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 163 640	1 019 520
Sum	**6 233 570**	**4 472 965**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	0	19 650
Sum	**0**	**19 650**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 048	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	135 094	130 000
Sum	**154 142**	**148 330**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Lekeplass	Drenering	Brannvernutstyr	Smartstrøm ladeanlegg elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 076 620	189 142	124 000	300 000	55 803	131 001
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 076 620	189 142	124 000	300 000	55 803	131 001
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	122 966	0	55 803	96 067
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 076 620	189 142	1 034	300 000	0	34 934
Årets avskrivninger :	0	0	12 400	0	0	26 200
Anskaffelsesår :	1969	1969	2014	2015	2005	2021
Antatt levetid i år :			10		10	5

	Ladeanlegg Elbil	Ladeanlegg Elbil	Ladeanlegg Elbil	Ladeanlegg Elbil	Asfaltering	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	222 969	127 556	70 250	-6 250	302 752	
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	
Årets avgang :	0	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12:	222 969	127 556	70 250	-6 250	302 752	
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	107 768	55 274	30 442	2 708	302 752	
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	
Bokført verdi pr.31.12:	115 201	72 282	39 808	-3 542	0	
Årets avskrivninger :	44 594	25 511	14 050	1 250	0	
Anskaffelsesår :	2022	2022	2022	2022	2005	
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	

Borettslaget eier tomten. Borettslaget består av 60 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 93, b.nr 36 i Lier kommune. Eiertomt på 15 241 kvm og g.nr. 93 b.nr. 37 i Lier kommune. eiertomt på 10 728 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr.SP560927.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 500
6360 Annet renhold	31 378	0
6362 Skadedyrutryddelse	8 317	7 970
6390 Andre driftskostnader	0	499
6391 Snømåking/strøing/feiing	101 099	87 011
6392 Containerleie/tømming	24 853	24 350
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	159 294	175 369
Sum	**324 940**	**296 699**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	2 500
6420 Lisens Bevar vedl.h.og HMS	18 241	17 563
Sum	**18 241**	**20 063**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	8 158	2 697
6540 Inventar	550	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 225	1 817
6552 Driftsmateriell	8 224	7 925
Sum	**21 157**	**12 439**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	29 132 970	11 374 504
6602 Vedlikehold VVS	6 081	41 249
6603 Vedlikehold elektro	114 021	46 038
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	65 625
6610 Andre vaktmestertjenester	1 841	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 316	133 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr og feiing	107 569	55 010
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	102 600	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	18 232	0
6642 Snekkerarbeid	4 676	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	90 589
Sum	**29 494 306**	**11 816 264**

Styret mener at det er gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningnene.
Konto 6601: Rehabilitering av bygget.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 903	22 283
6730 Teknisk honorar	543 313	833 748
Sum	**564 215**	**856 031**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	16 077	11 436
7719 Møter, div. styret	3 569	4 625
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 275	1 300
7770 Betalingskostnader	1 141	1 060
7773 Omkostninger innkreving	2 577	722
7790 Andre kostnader	500	540
Sum	**26 138**	**19 684**

Note 11 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikringssak.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 000	0	6 000
Sum innskutt egenkapital	**6 000**	**0**	**6 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-17 688 500	-28 641 729	-46 330 229
Sum opptjent egenkapital	**-17 688 500**	**-28 641 729**	**-46 330 229**
Sum egenkapital	**-17 682 500**	**-28 641 729**	**-46 324 229**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	SpareBank 1 Sørøst-Norge	SpareBank 1 Sørøst-Norge	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabiltering/vedl				
Lånenummer:	**16367799564**	**24807867470**	**24807601160**	**16369292238**	**16369292211**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2019	2024	2024
Rentesats:	5.55 %	5.64 %	5.64 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.10.2024	30.10.2024	30.09.2045	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	11 250 000	8 100 000	10 000 000	7 169 503	5 621 993
Lånesaldo 01.01:	11 250 000	7 258 558	6 031 243	0	0
Avdrag i perioden:	161 671	7 258 558	6 031 243	45 591	93 572
Opptak i perioden:	33 750 000	0	0	7 169 503	5 621 993
Lånesaldo 31.12:	**44 838 329**	**0**	**0**	**7 123 912**	**5 528 421**
Saldo 5 år frem i tid:	41 169 145	0	0	6 066 809	3 358 816

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367799564	60	747 305	44 838 300
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369292211	60	92 140	5 528 400
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369292238	60	118 732	7 123 920

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	57 490 662
Innskuddskapital	1 500 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**58 990 662**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 565 762**

Borettslagets langsiktige gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet

Resultat og balanse med noter for Fosskoll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fosskoll Borettslag

Styreleder	Helge Iversen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Rikke Bruun-Hansen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Cato Fagerberg (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Fredrik Næss (sign.)	13.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Fosskoll Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fosskoll Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: WSAXY-2DBVG-W22Q0-LYY8B-I5NHX-8PKTL

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets 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 tvil av betydning om borettslagets 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 borettslaget 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WSAXY-2DBVG-W22Q0-LYY8B-I5NHX-8PKTL

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."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-14 13:41:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WSAXY-2DBVG-W22Q0-LYY8B-I5NHX-8PKTL

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Fosskoll Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Helge Iversen
Styremedlem, Cato Fagerberg
Styremedlem, Fredrik Næss
Styremedlem, Rikke Bruun-Hansen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Elisabeth Bjelland Berg
Varamedlem uten tilgang til Portal, Christoffer Torget Moseng

Styret i Fosskoll Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Fosskoll Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Fosskoll Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 952943154

Fosskoll Borettslag består av 60 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Fosskoll Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP560927. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret arbeider systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Fosskoll Borettslag bruker USBL-systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Batteribytte på røykvarslere
- Kontroll/bytte av slokkemidler
- Ekstern kontroll av lekeplasser
- HMS-/vernerunder på lekeplasser og fellesareal
- Kommunisert jevnlige brannvernstips i løpet av desember
- Renset og sjekket alle avtrekksvifter (på loft)
- Fått nytt brannvarslingsanlegg for alle rekker

(Kontroll av ildsteder og piper, som noen har hatt, er det brannvesenet som planlegger og gjenomfører)

Styrets arbeid

Styrets møtevirksomhet:

Styret har i perioden hatt korte digitale protokollførte styremøter annenhver uke. Naturlig nok, har vedlikeholdsprosjektet vært hovedfokuset. I vedlikeholdsperioden var det "byggemøter" hver 14. dag. I tilegg har det vært møter med leverandører og USBL. Vi avholdt også et digitalt beboermøte ifm. vedlikeholdsprosjektet, den 18/2-25.

Generalforsamling 2024:

Denne generalforsamling har vi valgt å avholde digitalt, da det ikke er noen innkomne saker akkurat nå som kvalifiserer til å at vi bør møtes for å presentere og diskutere - og som nevnt, vi har akkurat hatt et digtalt beboermøte.

Vedlikeholdsprosjektet:

Tilbake til vedlikeholdsprosjektet: Vi har etterisolert, byttet kledning, vinduer, dører, takbelegg, fått takutsikk m/ lys m.m. Styret har deltatt på nesten alle byggemøter i prosessen; Bidratt til planlegging og koordinering, bidratt til å følge opp ferdig-resultat, fremdrift og behandlet saker fra beboere og entreprenør, ofte med god hjelp fra USBL Prosjekt. Styret har samarbeidet tett med disse, og POB, i prosjektet. Prosjektet ble ferdigstilt ved årsskifte. Ett-årsbefaring kommer en gang i 2025.

Detaljer om hva som er utført, økonomien, det nye brannvarslingsanlegget, og annet "nyttig og vite", ble presentert på det digitale beboermøte i februar i år. Vi har, som avtalt, refinansiert eksisterende lån for å få bedre rente og vi skal tilbakebetale på lånet, det vi har lånt for mye i forhold til hva vi brukte i prosjektet. Presentasjonen fra møtet ligger forresten på Bonabo.

Annet:

I tillegg til daglig drift av borettslaget og alt arbeidet med det store prosjektet, vil styret nevne bidag i disse sakene/tiltakene:

- Koordinert og fulgt opp vedlikehold av felles-/grøntarealer
- Planlagt og koordinert maling av garasjer, på dugnad, på begge felt
- Koordinert høstdugnad, nedre felt
- Fått oppgradert el-installasjoner i tilfluktsrommene (bla. nye sikringsskap og nytt lys)
- Montert noe ekstra belysning av fellesarealer
- Rens og kondensatorbytte avtrekksvifter, loft
- Rettet opp noe asfalt (sunket grunn) på øvre- og nedre felt

Avslutningsvis:

Det har vært omsatt to (2) boenheter i borettslaget i perioden. Styret vil ønske de nye beboerne velkommen, og håper de finner seg vel til rette i det vi oppfatter som et godt nabofellesskap her i Fosskoll Borettslag. Spesielt velkommen tilbake til rekke 36. Vi håper alle er fornøyde med hvordan byggene våre er blitt etter vedlikeholdet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

Lier, 21.3.25

Innstilling fra valgkomiteen

Styret:

Helge Iversen, styreleder (ikke på valg)

Rikke Bruun-Hansen, styremedlem (ikke på valg)

Cato Fagerberg, styremedlem (gjenvalg to år)

Bård Johnson, styremedlem (velges for to år)

Varamedlemmer

Christoffer Moseng, gjenvalg ett år

Elisabeth Bjelland Berg, gjenvalg ett år

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

Mette Schøne Ragnhild Ask Connell Jon Øyvind Lærum

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fosskoll Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Helge Iversen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall andeler som har avgitt stemme: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 138 606,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Cato Fagerberg og Fredrik Næss

Vedtak:
Cato Fagerberg ble valgt for 2 år

Bård Wiliam A. Johnson ble valgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:Christoffer Moseng og Elisabeth Bjelland Berg

Vedtak:
Valgt ble:Christoffer Moseng for 1 år

Valgt ble: Elisabeth Bjelland Berg for 1 år

5.3 Valg av valgkomite

På valg: Ragnhild Ask Connell, Jon Øyvind Lærum og Mette Schøne

Vedtak:
Valgt ble: Ragnhild Ask Connell, Jon Øyvind Lærum og Mette Schøne for 1 år

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styret utpeker delegat til generalforsamling i Usbl

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat blant sine medlemmer til generalforsamling i Usbl

Protokoll for Fosskoll Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ida Gislerud (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Ida Gislerud (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Helge Iversen (sign.)	09.04.2025

Mønsterdokument fra NBBL
19.01.2004

Vedtekter for Fosskoll borettslag

org nr 952 943 154 tilknyttet USBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.september 1968, sist endret den 06.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Fosskoll borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lier kommune og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Andelseiere som lader bil, herunder el-, plug-in- og hybridbil, på borettslagets eiendom skal installere og benytte lader tilpasset borettslagets infrastruktur. Laderen skal monteres fast på vegg i garasje og tilkobles infrastrukturen av autorisert elektriker. Andelseier må selv besørge og bekoste installasjon av slik lader og evt oppgradering av lader hvis oppgradering i infrastruktur krever det. Dokumentasjon for installasjon av lader skal fremvises for styret. Laderen er andelseierens eiendom.
Det er ikke tillatt å lade bil fra vanlig stikkontakt/skjøteledning, verken i garasje eller på borettslagets eiendom for øvrig.

Andelseiere som ønsker å installere elbillader må kontakte styret for installasjonsdetaljer.

(7) Andelseiere som lader bil som nevnt i (6) skal betale strømkostnadene for lading. Betaling for lading skjer via en betalingsløsning valgt av styret.
Styret fastsetter pris for strøm og oppdaterer dette i betalingsløsning. Strømpris fastsettes månedlig. Som grunnlag for strømpris brukes totalbeløpene på de tre garasjestrømfakturaene for foregående måned dividert med samlet antall KW brukt i garasjene. Strømprisen for lading inkluderer alle postene på strømfakturaen, inkludert nettleie, el-avgift og eventuell strømstøtte.

I tillegg kan leverandør fakturerer andelseier en fastpris og/eller %-pris pr måned.

Styret kan bytte leverandør av ladestrømstyringssystem hvis det er nødvendig eller hensiktsmessig. Hvis dette skjer eller ved endring i avtale med valgte leverandør, skal andelseier fortsatt betale de faktiske utgiftene for ladestrøm og eventuelle lisenser/avgifter el.l som leverandøren krever pr lader/bruker. Styret kan da endre betingelsene i dette punktet uten generalforsamlingens samtykke, men må legge frem endringen på første generalforsamling. Andelseiere skal varsles om endringen i forkant.

(8) I tillegg til strøm for elbillading, er det lagt opp et felles strømanlegg i garasjene. Anlegget er beregnet og dimensjonert for typiske «garasjeaktiviteter» som garasjeportåpner, lys, motor-/kupevarmer osv. Det må monteres stikkontakt til for eksempel garasjeportåpner og lys, dette skal gjøres av autorisert elektriker. Skjøteledning i garasjen skal kun brukes i korte perioder og beboer skal være tilstede.

(9) Beboere kan benytte loft til lagring. Fastmontert inventar er ikke tillatt. Det må ikke lagres slik at ventilasjon og utlufting på loftene forringes. Lukene i gavlveggene må ikke blokkeres. Det skal være fri ankomst til pipe, røykvarsler og dens elektroniske enhet.

(10) Borettslaget har rett til å hente strøm til brannvarslingsanleggene fra boenhet 2A, 4A, 6A, 10F, 32A, 36F, 38F og 40A. Borettslaget kompenserer andelseierne i disse boenhetene for utgift til strøm med samme strømpris som beskrevet i pkt 4-1 (7) – lading av elbil. Det er montert egen strømmåler for å dokumentere forbruket. Andelseier leser av strømmåleren ved årsskifte og borettslaget utbetaler kompensasjonen årlig. For ytterligere detaljer, kontakt styret.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, verandadør, ytterdør og garasjeport inkl glidemekanisme, «åpne/lukkemekanismer» og lignende, dørstokker, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

Avtrekksvifte fra bad over tak skal installeres og benyttes for å unngå fuktskader.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra og med koblingspunkt til fellesrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, kjøkkenvifte, avtrekksvifte på bad, kjøkkeninnredning, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, ildsteder frem til pipeløp, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og utvendig terrasser med skillevegger.

(3) Installasjoner og utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har anskaffet selv, er andelseiers ansvar å drifte, vedlikeholde, skifte ut og avhende.
Dette gjelder for eksempel elektriske garasjeportåpner, elbillader, varmepumper med evt innkassing, takoverbygg på veranda, markiser og annen solskjerming.

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

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

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

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

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

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

(10) Utvendig større installasjoner, slik som parabolantenner og lignende, skal ikke monteres på yttervegg.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at to av styrets medlemmer er fra nedre felt (Haskollvn 2-10) og to fra øvre felt (Haskollvn 32-40)

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsmeldingen fra styret legges frem til etterretning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Supplerende skriftlige regler og retningslinjer i Fosskoll Borettslag

Som vedlegg til vedtektene er det utarbeidet regler for uteareal i Fosskoll borettslag. Se vedlegg 1

Styret avgjør søknader ang vanlig forvaltning og vedlikehold av utearealer som ikke er beskrevet i disse reglene.

Styret avgjør også søknader om mindre fasadeendringer og kan utarbeide retningslinjer for dette hvis styret ser behov for det.

Styret fastsetter regler for godt naboskap («husordensregler, jft 4-1 (5)

Skriftlige regler /retningslinjer skal være datert med vedtaksdato fra styret og være tilgjengelig for medlemmene på den digitale plattformen borettslaget benytter. Andelshavere som ikke har tilgang til den digitale plattformen, skal informeres på annen måte.
Endringer i regler/retningslinjer skal kommuniseres til andelshaverne.

Temaer som ikke er beskrevet skriftlig, tolkninger av regler, tvilstillerfeller vs regler o.l. avgjøres i første instans av styret, jfr pkt 8.

VEDLEGG 1: Regler for uteareal for Fosskoll borettslag

Regler for uteareal for Fosskoll borettslag

Regler for uteareal for Fosskoll borettslag er utarbeidet med utgangspunkt i vedtak på ekstraordinær Generalforsamling 24/6 2010. Reglene er revidert og tatt inn som vedlegg 1 til Borettslagets vedtekter på Generalforsamlingen 11. mai 2022, og erstatter vedtaket fra 24/6 2010. Sist endre 06.05.2024

1. **Mellom boenhetene:**
   Det skal være enighet mellom naboer dersom det ønskes endring fra hekk til gjerde eller motsatt, mellom hagene. Det skal søkes styret om dette. Utseende på evt gjerde skal følge eksisterende skillevegger. Høyden skal holdes på 90-120cm.

   Skillevegger, gjerder og vegg mot fellesareal (for endreleilighetene) skal ha følgende farge: beis, Drygolin plus oljedekkbeis, farge 1434 Labrador S7502Y.

2. **I enden av hagen eller mot fellesarealet (for endeleilighetene):**
   Andelseierne i en rekke bør tilstrebe et felles uttrykk. Ved nyplanting eller nyoppsetting av gjerde må dette hensyntas. Makshøyde på 120cm kan overstiges for å hindre innkikk. Dette må uansett ikke være til sjenanse for andre naboer (f.eks redusert sol/lysforhold). Endringer fra dagens høyder skal søkes godkjent fra styret.

3. **Hagedekke:**
   Hver andelseier kan velge hvorvidt de skal ha hagedekke av stein/heller, platting eller gress. Ønskes platting oppbygd over bakkeplan eller den enkelte boenhets flate parti, må det søkes styret om dette.

4. **Størrelsen på disponibelt uteareal:**
   En juridisk hovedregel er at alt utenomhusareal regnes som fellesareal – også deler av hage som naturlig tilligger boligene. Ingen andelseier har eksklusiv bruksrett til nærmere angitt areal.
   Ingen rekke har helt lik lengde på utearealet. Slik har det vært siden rekkene ble bygd. Årsak er forskjeller i terrenget. Lengdene varierer fra ca 7m til ca 13m, de fleste ligger mellom 10m og 12m. (Nøyaktig lengder er oppgitt i protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 24/6 2010).
5. **Arealutvidelse endeleilighetene – takoverbygg, samt vedlikehold**
   Der forholdene ligger til rette for det og det vil være naturlig i nåværende terreng, kan endeleilighetene utvide sitt utvendige bruksareal med inntil 2,5m i en lengde tilsvarende opprinnelige skillevegger.
   Det kan også settes opp et mindre takoverbygg på den utvidete delen. Endeskilleveggen skal i så fall tilsvare nåværende skillevegg for rekken.
   Søknad med målsatte tegninger om utvidelse av bruksareal og/eller oppsetting av takoverbygg skal, sammen med nabovarsel fra alle andelseierne i rekken, sendes styret til avgjørelse.
   Takoverbygg, terrasser, skillevegger, hekker, gjerder osv er den enkelte andelseiers vedlikeholdsansvar. Der hvor gjerder, hekker og annet grenser mot flere, er de felles ansvarlige.

6. Andelseiere som ønsker andre permanente installasjoner på det disponerte arealet, som for eksempel badestamp, drivhus, pergola eller baldakin må sende søknad med målsatt tegning til styret for godkjenning før installasjon.

REGLER FOR GODT NABOSKAP.

Fosskoll borettslag skal være et borettslag der det er trygt og trivelig å bo for alle. Hver enkelt beboer har ansvar for bomiljøet – og kan påvirke dette positivt ved å vise hensyn til de andre beboerne i laget.
Nedenfor følger noen retningslinjer som skal hjelpe oss å medvirke til et godt naboskap.

1) Kjøring på stikkveiene skal bare forekomme ved av – og pålessing. Da skal det kjøres i gangfart.

2) Bilen skal stå i garasjen. Parkering av campingvogner, bobiler, tilhengere og uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt på oppmerkede plasser.
Det er bileiers ansvar å sørge for at parkerte biler ikke hindrer brøyting og annet vedlikehold.
Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på biler som står på parkeringsplassene.
Tomgangskjøring skal ikke forekomme.

3) Barna våre skal kunne bruke fellesområdene til trygg lek.
Det er viktig å lære dem å ta vare på beplanting og annen eiendom. Beboere som skader beplanting og eiendom kan holdes ansvarlig for skadene.

4) Vis hensyn til naboene dine. Dette er særlig viktig i forhold til støyende aktivitet, spesielt på kvelds- og nattestid.
Snekring, plenklipping og annen aktivitet som medfører støy bør ikke utføres etter kl. 21.00 på hverdager, heller ikke mellom lørdag kl. 18.00 og mandag kl.07.00, samt andre helligdager. Det er viktig at du informerer naboen dersom du er **nødt** til å utføre slikt arbeid i ovennevnte tidsrom.
En god naboregel er også å melde fra på forhånd dersom du skal ha selskap som kan medføre noe støy utover natten.
Dette frigjør deg, imidlertid, ikke for ansvar, se straffelovens § 350.

5) Montering av parabol, varmepumper o. l. må ikke gjennomføres før du har innhentet skriftlig tillatelse fra styret, jfr. vedtektene pkt. 5.8.

6) Klesvask skal ikke henge ute på tørkestativene på søn- og helligdager.

7) Det er lov å ha kjæledyr i borettslaget (eks. hund eller katt). Dette bør begrenses til ett dyr pr. boenhet. Hunder skal ikke stå i bånd, løpe fritt eller luftes på fellesområdene. Katter bør også, så langt det er mulig, være under oppsikt av eier.

Vi ønsker et trivelig bomiljø for alle i borettslaget.

(Settes i rød infoperm. Erstatter tidligere ”Regler for godt naboskap”.)

Utskriftsdato: 19.03.2026

Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3312	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haskollveien 32E, 3403 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
5498620077	8779	16.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	537	-
5498620073	12215	12.09.2025	Avlesning - målt	1148	12.09.2025
08089333	172	10.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	1148	-
5498620071	11130	17.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	1142	-
27047369	14466	31.12.2025	Stipulert forbruk	867	-
27046983	13834	25.03.2025	Avlesning -VM Avlesning	932	25.03.2025
08089347	634	14.12.2025	Avlesning -VM Avlesning	932	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

0100 Eiendomsbetegnelse

Gårdsnr:	**93**	Bnr:	**37**	|Fnr.		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Haskollveien 32E, 3403 Lier**						
Eier:	**Haskoll Borettslag**						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):			**Beregnet areal: 10728 m2**				

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

0200 Bygningsstatus

Bruksareal:	**? M2. Må måles opp.**
Byggtype:	**Rekkehusleilighet.**
Angivelse av alder:	**1968 + garasjer i 2005 og fasadeendring i 2024.**

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:	Nei
Om bygningene er byggeanmeldt:	Ja

Merknad:

Lier kommune

Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest

(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr.
503.1 - 93/37

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 93 br.nr. 37 br.navn Fosskollen Borettslag
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Lierbyen

Lier bygningsråds sak nr. 457/68
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre: Lier Boligbyggelag v/G.Tviberg

Byggemelder: Buer & Buer A/S

Ansvarshavende: D.S.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Rekkehus B (6 leiligheter)

Gebyr kr. 811,- er betalt den 5. nov 1968

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 3. juni 1970

Anmerkninger:

Ovennevnte byggearbeid er utført. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

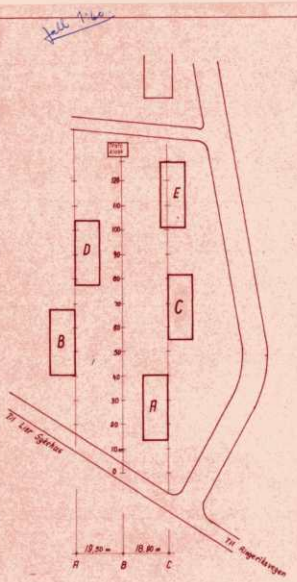
3400 Lierbyen, den 9. juni 1970

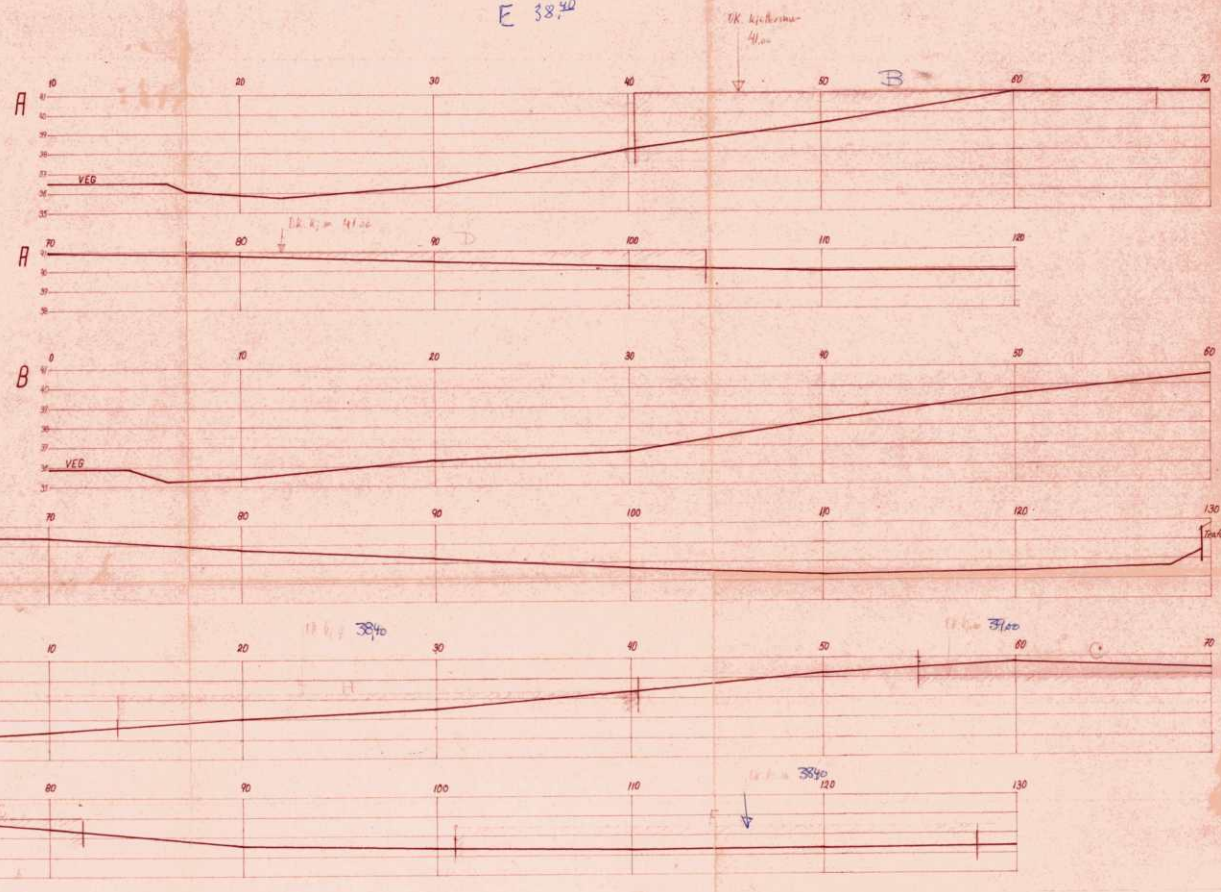
A. Frøystadvåg
bygn.kontrollør/saksbehandler

2500 - 12-68 - Ekspresstr.

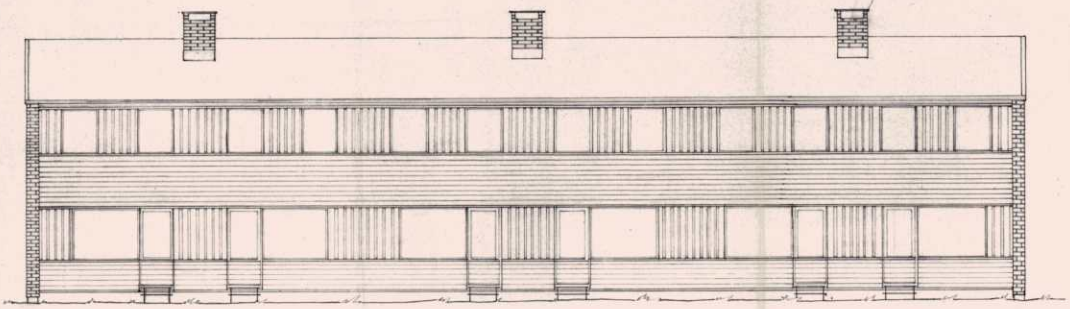
HAFSKJOLDJORDET , LIER	1:1000	25-3-87 R.Lunde
Profiler , byggefelt nord.	1:125	
BUER & BUER A/S		

A 38.40
B 41.20
C 39.-
D 41.20
E 38.40

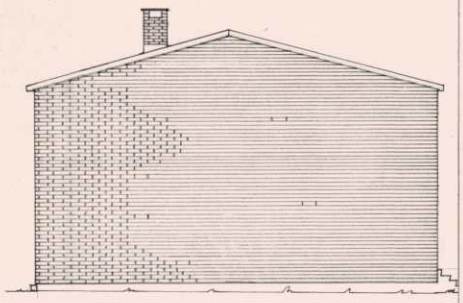




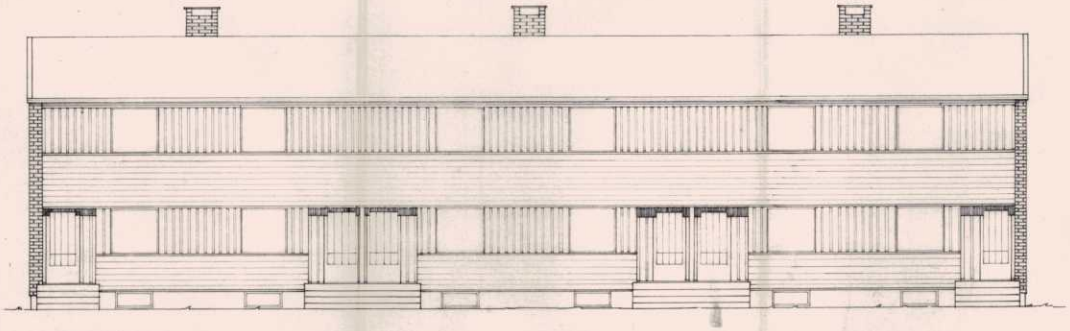
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE HAVESIDE



FASADE GAVL



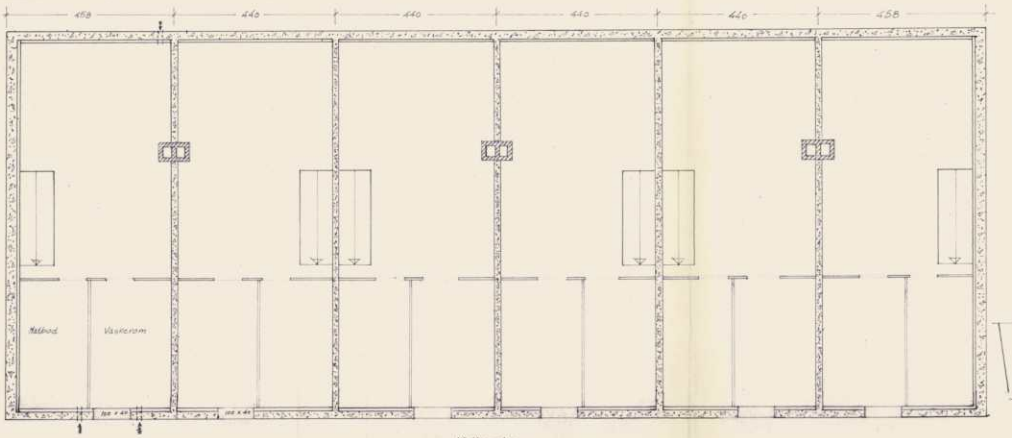
FASADE INNGANGSIDE

GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM AVTORT I
BYGNINGSRÅDSAK NR. 457/68

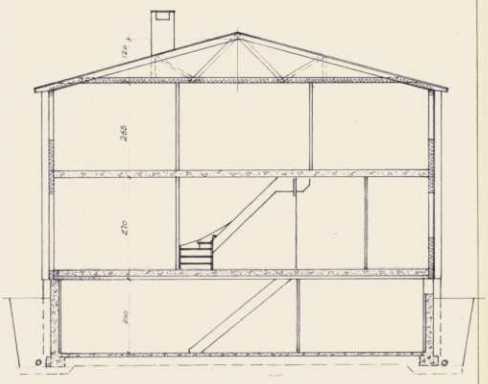
BYGNINGSTJENESTEN I OSLO
GODKJENT
AUG. 1968

FORANDRINGER			
LER BOLIGBYGGELAG	MÅL	TEGN.	67-68 CH
Rekkehus på Holtekjoldjordet	1:50	SK. GODK.	
FASADER		DATO	
Buer & Buer A/S Entreprenørforretning		TEGN. NR.	5.

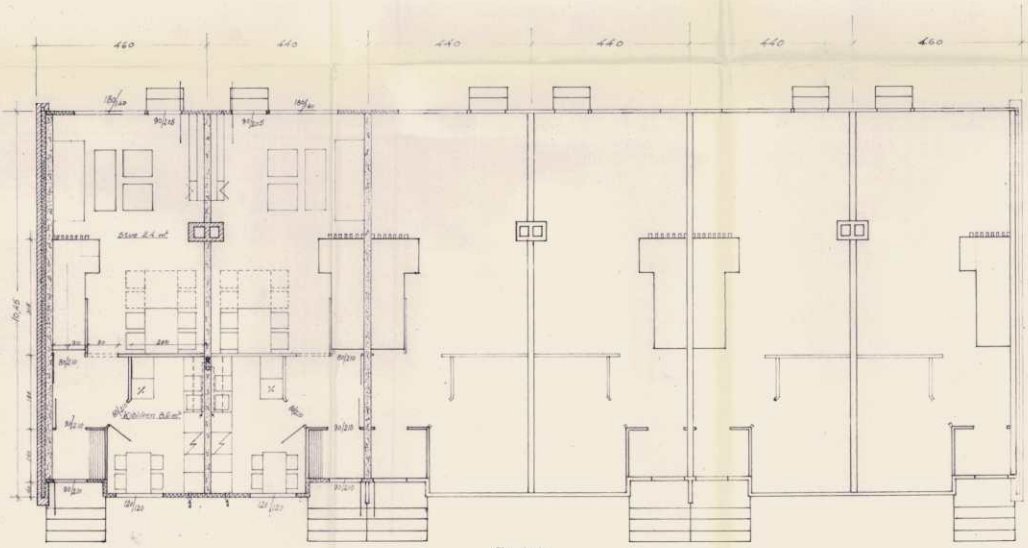
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Kjellerplan.



Snitt.



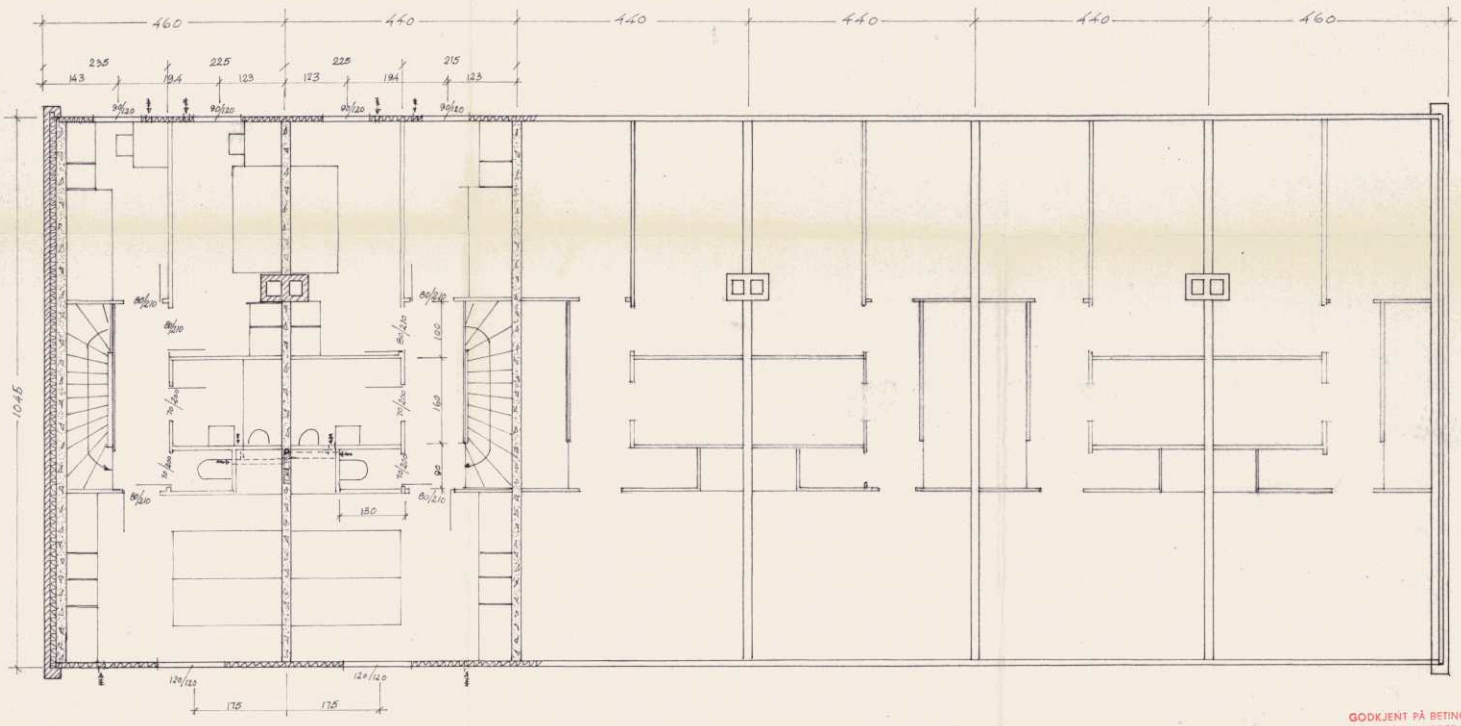
Plan 1 etg.

GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANGITT I VS
BYGNINGSRÅDSAK NR.

BYGNINGSTEKNISK ETAT
DATO
KONT.

TEGNINGENS INNHOLD	
LIER BOLIG BYGGELAG. Rekkehus på Hafskjold jordet. Kjellerplan, etasjeplan 1etg.	1:50
UTFØRT AV	TEGN. NR.
Buer & Buer A/S Entreprenørforretning	3.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Plan 2 etg.

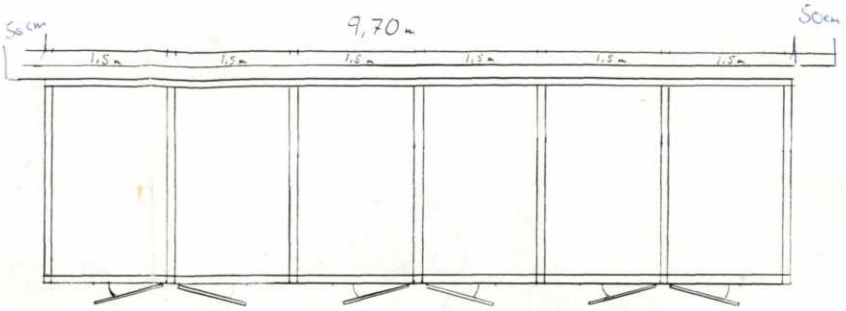
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I 457/68
BYGNINGSRÅDSSAK NR.

BYGNINGSSJEFEN I LIER
-2 SEP. 1968
ARKIV 503.1 93/68

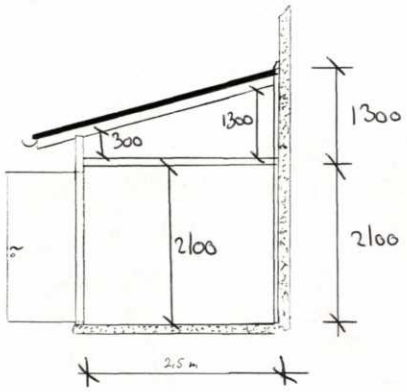
DATO	FORANDRINGER		
LIER BOLIBYGGELAG. REKKEHUS på HAFSKJOLDJORDET Plan 2.etg.	MÅL 1/50	TEGN.	41-68 Eddl
		BEREGN.	
		KFR.	
Buer & Buer A/S Entreprenørforretning	TEGN. NR. 4.		

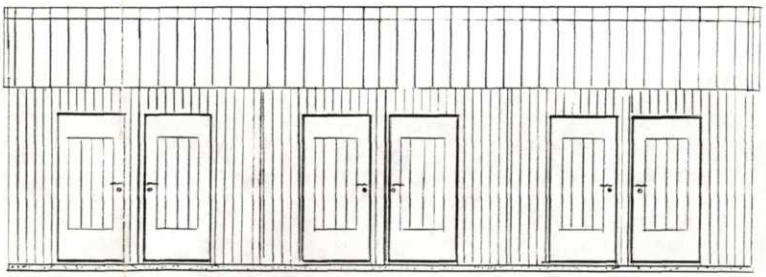
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

MÅL 1:50



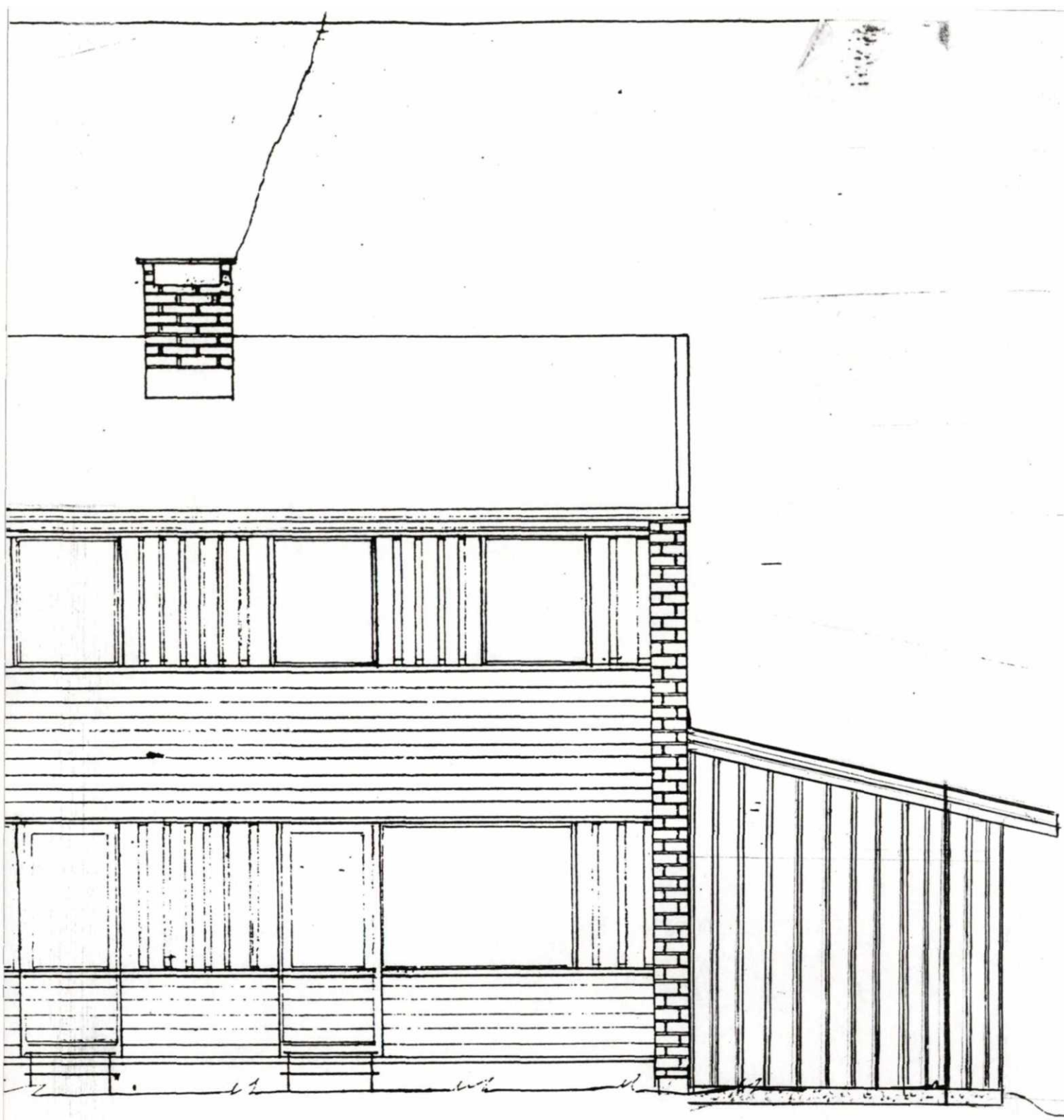
Takvinkel = 15°





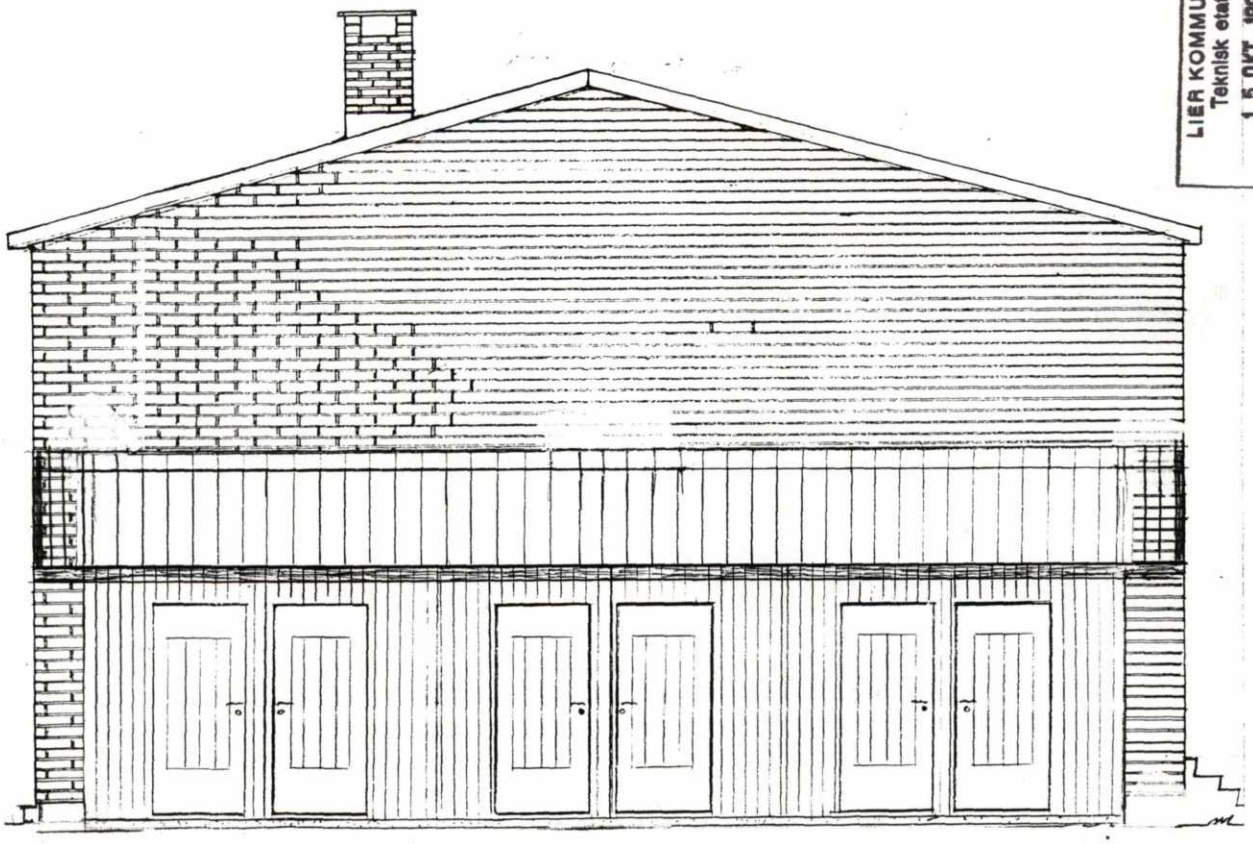
N.B
MATRIALISTE VEDLAGT.

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5359 B-93/37
Til
Sakstab.



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 2355 B-93/37
Til .....
Sakabeh. .....

LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5365 B-93/37
Til .....
Saksbeh. .....



FASADE GAVL

Lier kommune

PLANKOMPANIET AS
Att.Tore Lunde
Strømsø Torg 4
3044 DRAMMEN

Vår ref: SWB/2023/6209-6 Deres ref: Dato: 14.11.2024

Ferdigattest

Vedtaksnr: 636/24 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Haskollveien 32A, 3403 LIER	Gnr/Bnr:	93/37
Tiltakshaver:	FOSSKOLL BORETTSLAG	Adresse:	c/o Usbl Lier, 3401 LIER
Tiltakets art:	Fasadeendringer	Haskollveien	32, 34, 36, 38 og 40
Tillatelse gitt:	13.02.2024	Vedtaksnr:	89/24

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert og mottatt komplett 14.11.2024.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 godkjenner kommunen søknad om ferdigattest for fasadeendringer.

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra **PLANKOMPANIET 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 Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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 2023/6209.

Med hilsen

Sanna Aas Rognstad
Virksomhetsleder
Byggesak

Stian With Bjørnstad
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

FOSSKOLL BORETTSLAG c/o Usbl Lier



1:100 Fasade Øst



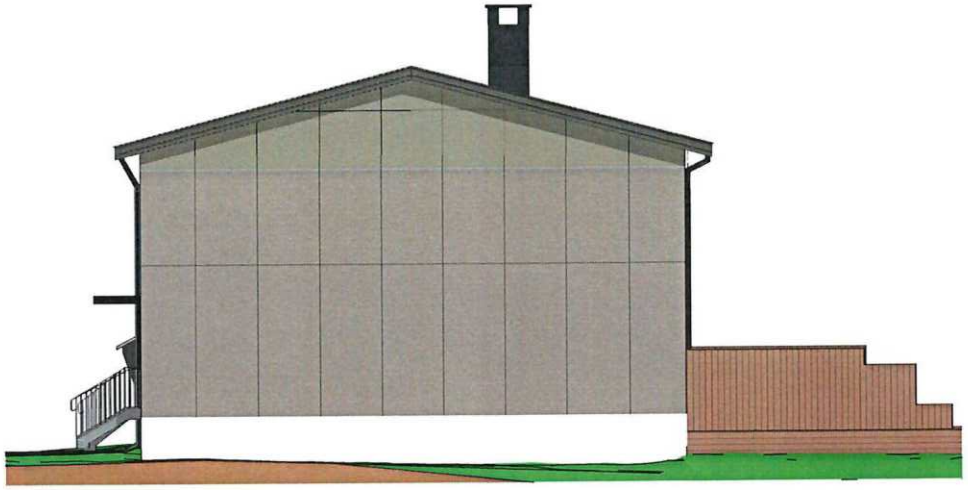
1:100 Fasade Sør

Prosjekt: **Fasadeendring**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Fosskoll borettslag** Haskollveien 32 3400 Lier	Gnr./Bnr./Festenr.: **93/37**
Prosjekterende: **Plankompaniet AS** Strømsø Torg 4 3044 Drammen	PLANKOMPANIET
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **15.09.23**
Tegning: Fasade Sør og Øst	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-02** Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Fillokasering: C:\Users\Bryn\OneDrive - Plankompaniet\Prosjekter\23048 - Haskollveien\3. Gjeldende tegninger\Haskollveien 32.pln



1:100 Fasade Vest



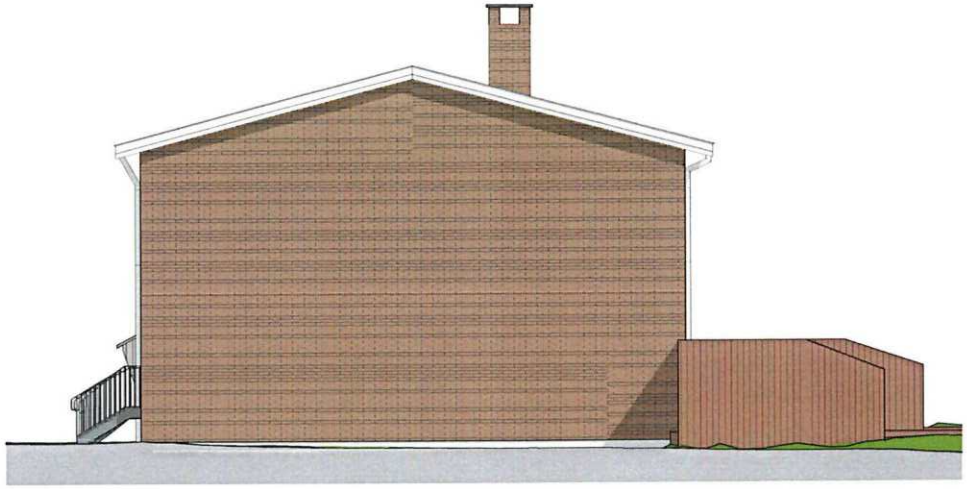
1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **Fasadeendring**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Fosskoll borettslag** Haskollveien 32 3400 Lier	Gnr./Bnr./Festenr.: **93/37**
Prosjekterende: **Plankompaniet AS** Strømsø Torg 4 3044 Drammen	PLANKOMPANIET
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **15.09.23**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-01** / Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\bryn\OneDrive - Plankompaniet\Prosjekter\23048 - Haskollveien\3. Gjeldende tegninger\Haskollveien 32.pln



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Prosjekt: **Fasadeendring**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Fosskoll borettslag** Haskollveien 32 3400 Lier	Gnr./Bnr./Festenr.: **93/37**
Prosjekterende: **Plankompaniet AS** Strømsø Torg 4 3044 Drammen	PLANKOMPANIET
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **08.09.23**
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **A40-01** Rev.: **.**

BIM med ArchiCAD 21 NOR Filplassering: C:\Users\BrkVikesland\OneDrive - Plankompaniet\Prosjekter\23048 - Haskollveien\3. Gjeldende tegninger\Eksisterende tegninger\Haskollveien 32 Eksisterende.pln

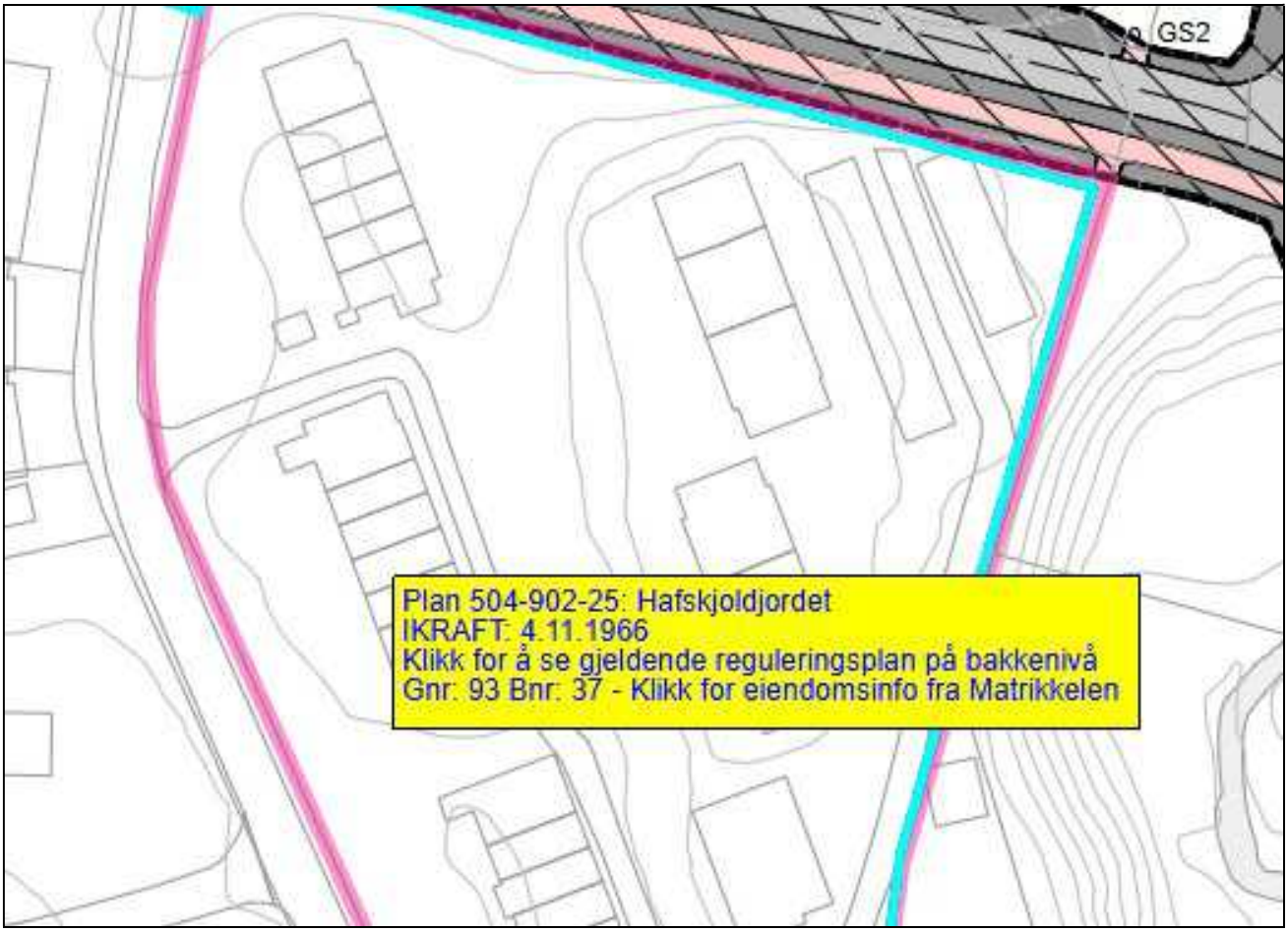
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**93**	Bruksnr.	**37**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Haskollveien 32E, 3403 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

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:	**93**	Bnr.	**37**	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	**Haskollveien 32E, 3403 Lier**						

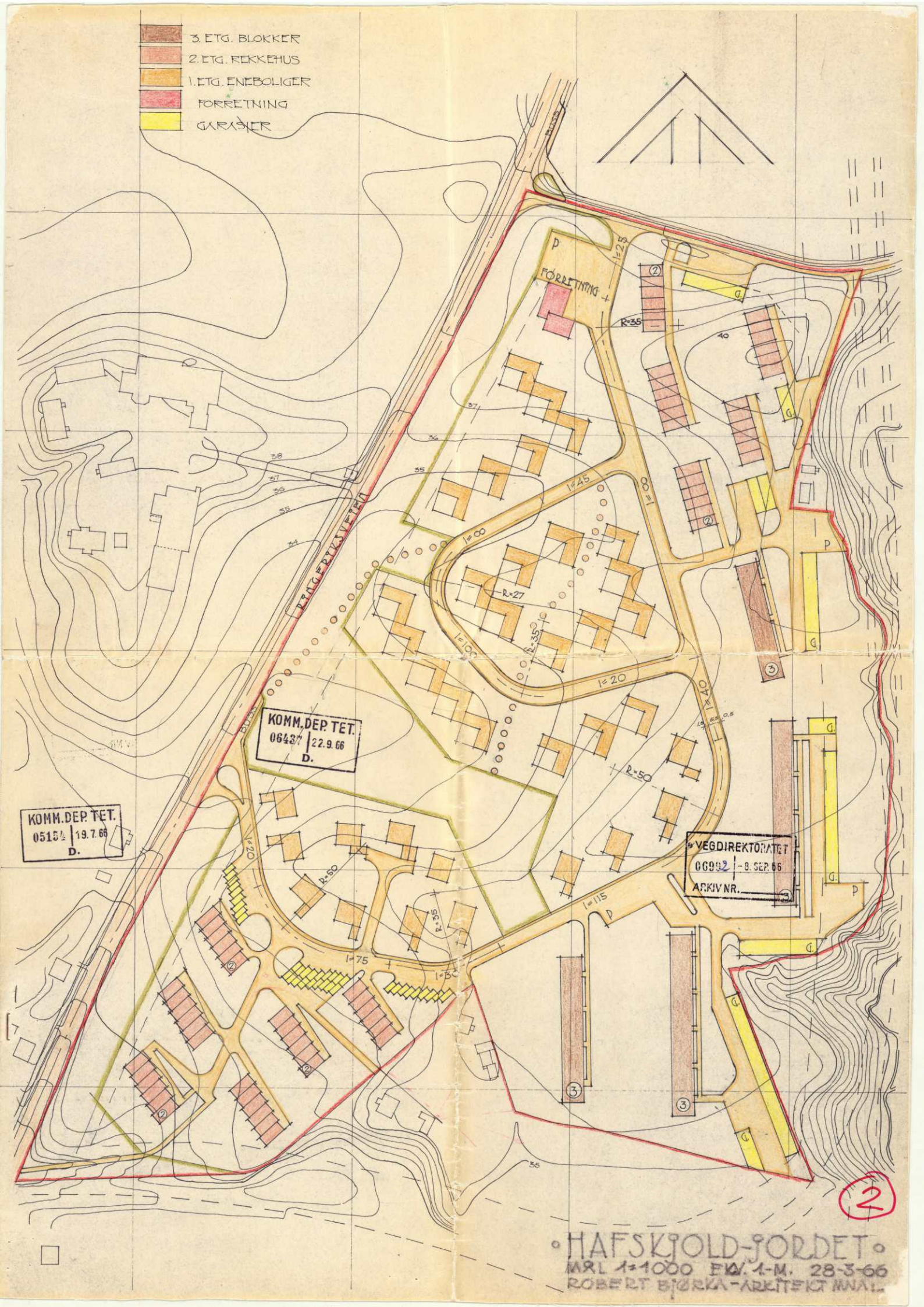
1350 Reguleringsplan

	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.



HAFSKJOLD-FJORDET

MRL 1=1000 FM. 1-M. 28-3-66

ROBERT BJØRKA - ARKITEKT MNAL.

2

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 5. november 1952

BYGNINGSVEDTEKTER FOR LIERBYEN

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Lier herredsstyre i møte 8. april 1952 om regulering av Lierbyen, Lier herred, Buskerud fylke.

Videre har departementet i henhold til lovens § 3 stadfestet Herredsstyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

A. BYGGEFELT

1. Det område reguleringsplanen omfatter er vist med rød strek.

2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus, ikke over 2 fulle etasjer, samt uthus, herunder også garasjer. På hver tomt må det bare oppføres et våningshus. Hvor særlige grunner taler for det og hvor bygningsrådet finner det tilrådelig på grunn av terrengforholdene, bygningens størrelse og beliggenhet, kan bygningsrådet tillate at enkelte hus oppføres i inntil 3 etasjer når de oppføres av brannfaste materialer. Innenfor den med blått-streket tegnede begrensning skal bebyggelsen utføres av brannfaste materialer.

3. Husenes plassering og art samt tomtedeling må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

4. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. For 1 etasjes våningshus må gesimshøyden ikke være over 4 meter.

5. Uthusets størrelse og plassering bestemmes av bygningsrådet i hvert tilfelle.

6. Takoppbygg tillates bare på 1 etasjes våningshus. Vinduer og nedskjæringer i takflater unntatt takluker, tillates ikke. Takformen skal være sadeltak eller valmtak med takhelling mellom 25 og 40 grader.

7. Butikker, lager, mindre verksteder for håndverk m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de områdene. Det kan også tillates anlagt bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

8. Bygningens farge, samt farge på gjerdet skal avstemmes rolig og harmonisk med stedets og bebyggelsens øvrige karakter. Bygningsrådet kan nekte å tillate en farge som etter dets skjønn ikke tilfredsstiller dette punkt.

9. Forhagen mellom byggeflukt og regulert veg og arealer mellom frittliggende bygninger, gårdsrom m.v., skal gis en pen utforming og behandling ved planering, planting av trær og liknende. Tørkestativer og søppelkasser må plasseres så de ikke sjenerer naboene. Bygningsrådet kan bestemme plasseringen.

10. Hvor innkjørselsveger til parseller tar av fra regulert veg, må disse ligge i samme plan mellom regulert vegkant og parsellenes gjerdelinje.

11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende og skjemmende for naboer.

12. Bygningsrådet kan tillate at det over to naboeiendommer oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede grunnflate ikke overskrider 150 kvm.

B. INDUSTRIAREALET

13. Det areal som utlegges til industri, er på planen vist med rødstreket begrensning. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessige former.

14. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til andre deler av det regulerte industriareal eller til et annet område.

15. Det i planen viste isolasjonsbelte kan ikke bebygges. Dette skal behandles parkmessig og tillates ikke nyttet til lagring.

16. Bebyggelsen som skal være brannfast, kan oppføres i inntil 2 etasjer. Fra denne bestemmelse kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven. Lagerbygninger kan oppføres av tre når grunnflaten ikke overskrider 250 kvm.

17. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

C. FELLESBESTEMMELSER

18. Bygnignsrådet skal ved sin behandling av byggesøknader ha for øye at bebyggelsen får en god og harmonisk form som går godt inn i helhetsbildet, og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming, også hva takvinkel angår.

19. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

20. Mindre vesentlige unntak fra disse vedtekter kan - hvor særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for Lier kommune.

21. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Lier over det regulerte område.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3312-93/37, Haskollveien 32A, 3403 LIER

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	11.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	11.05.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	11.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

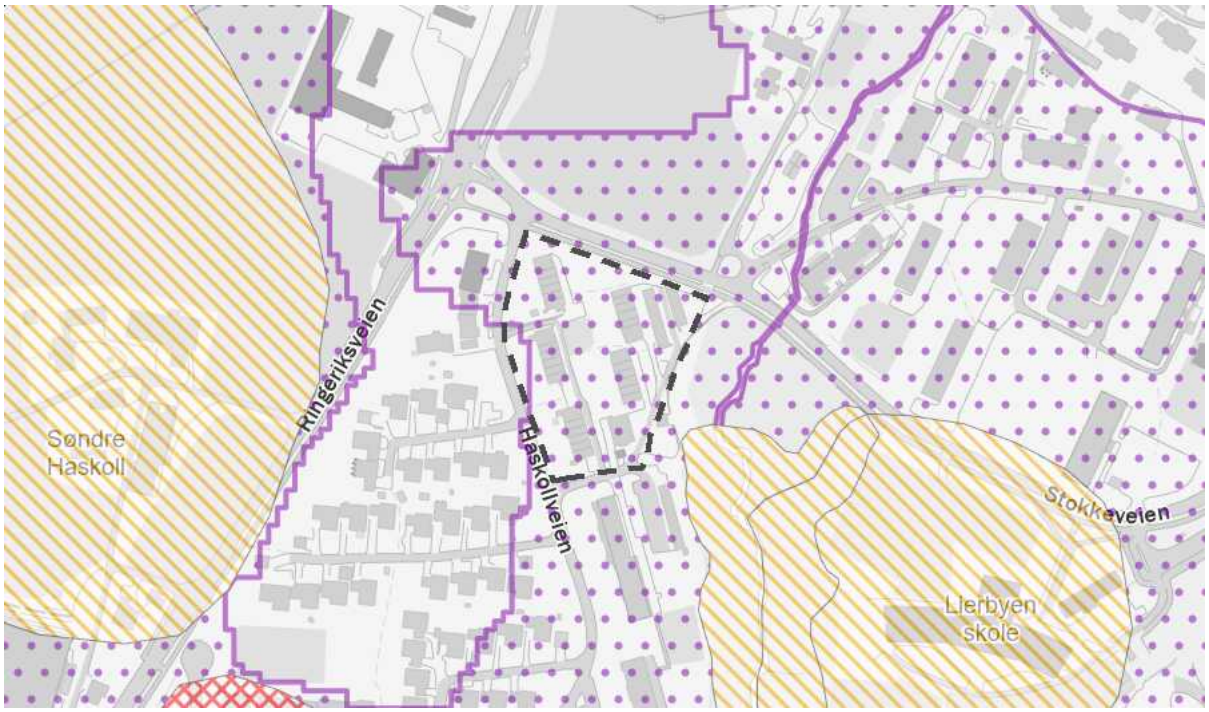
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.19 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.38 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.56 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	11.05.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.05.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	11.05.2026	Ikke funnet	8.2 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	1.8 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	11.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	11.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	11.05.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Haskollveien 32E

Nabolaget Gommerud/Haskoll - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hegg skole (1-7 kl.) 531 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	9 min 5.6 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringeriksveien 175 - Lier kommune	4 min
Fosshagen - Lier kommune	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lier E-verk Linje 61, 62, 66, 71, 72, 169	4 min 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	8 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Foss barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Lier Natur og Landbruks barnehage ... 57 barn	8 min 0.7 km
Bakkeli barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lierbyen	15 min
Kiwi Lierbyen	15 min

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

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Lier	12 min
Liertoppen Vinmonopol	9 min

SPORT

Lierbyen skole	4 min
Hegg skole	19 min
Fresh Fitness Lier	12 min
Actic Liertoppen	9 min

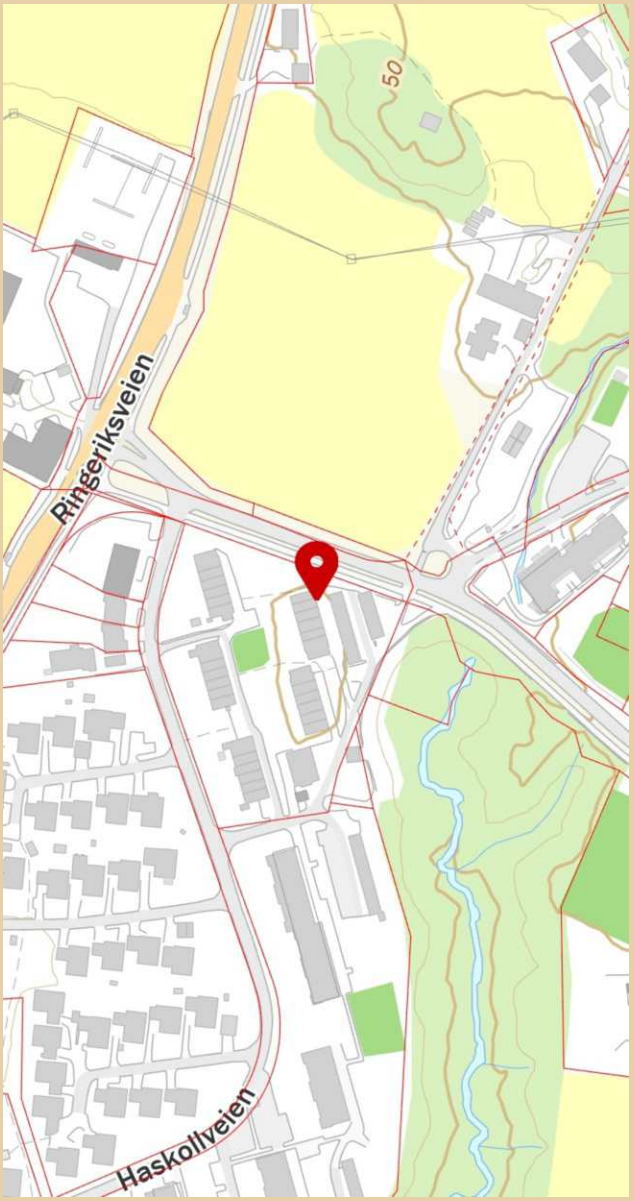
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Haskollveien 32E

Nabolaget Gommerud/Haskoll - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hegg skole (1-7 kl.) 531 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	9 min 5.6 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringeriksveien 175 - Lier kommune	4 min
Fosshagen - Lier kommune	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lier E-verk Linje 61, 62, 66, 71, 72, 169	4 min 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	8 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Foss barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Lier Natur og Landbruks barnehage ... 57 barn	8 min 0.7 km
Bakkeli barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lierbyen	15 min
Kiwi Lierbyen	15 min

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

VARER/TJENESTER

Liertoppen Kjøpesenter	9 min
Vitusapotek Lier	12 min
Liertoppen Vinmonopol	9 min

SPORT

Lierbyen skole	4 min
Hegg skole	19 min
Fresh Fitness Lier	12 min
Actic Liertoppen	9 min

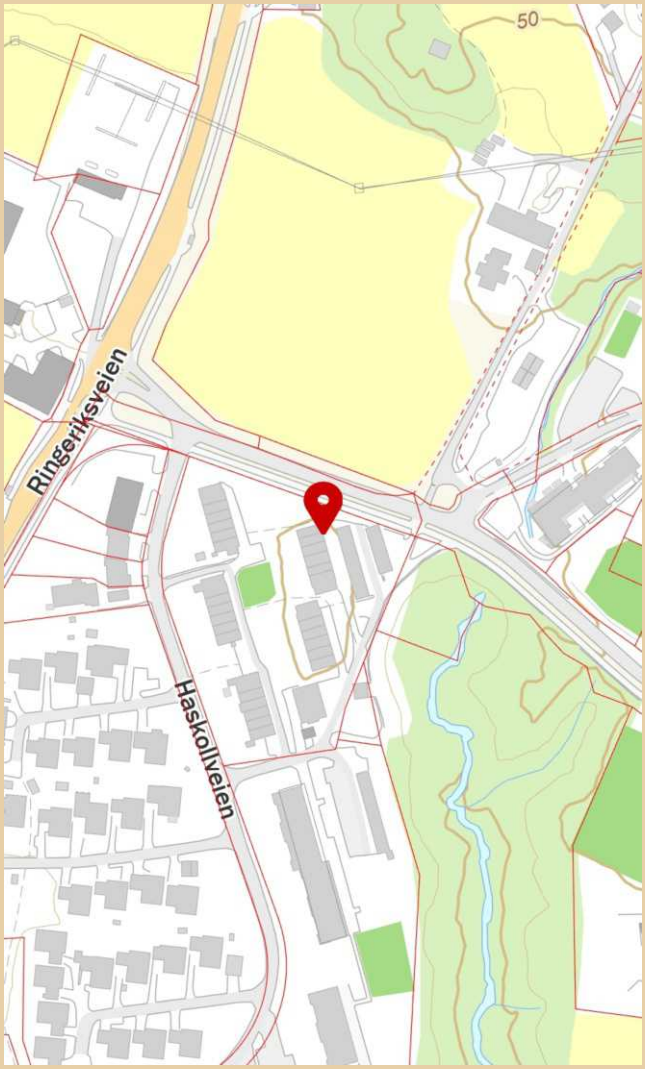
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Haskollveien 32E

Nabolaget Gommerud/Haskoll - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hegg skole (1-7 kl.) 531 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Lierbyen skole (8-10 kl.) 259 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	9 min 5.6 km
Lier videregående skole 550 elever	9 min 6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ringeriksveien 175 - Lier kommune	4 min
Fosshagen - Lier kommune	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lier E-verk Linje 61, 62, 66, 71, 72, 169	4 min 0.3 km
Lier stasjon Linje L1, R13	8 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

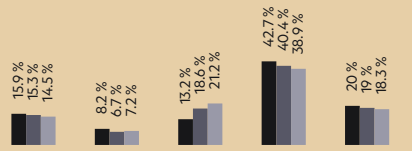
BARNEHAGER

Foss barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Lier Natur og Landbruks barnehage (... 57 barn	8 min 0.7 km
Bakkeli barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lierbyen	15 min
Kiwi Lierbyen	15 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Gommerud/Haskoll	15.9 %	8.2 %	13.2 %	42.7 %	20 %
Lierbyen	15.3 %	6.7 %	18.6 %	40.4 %	19 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Gommerud/Haskoll	789	338
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Lierbyen skole	4 min
Hegg skole	19 min
Fresh Fitness Lier	12 min
Actic Liertoppen	9 min

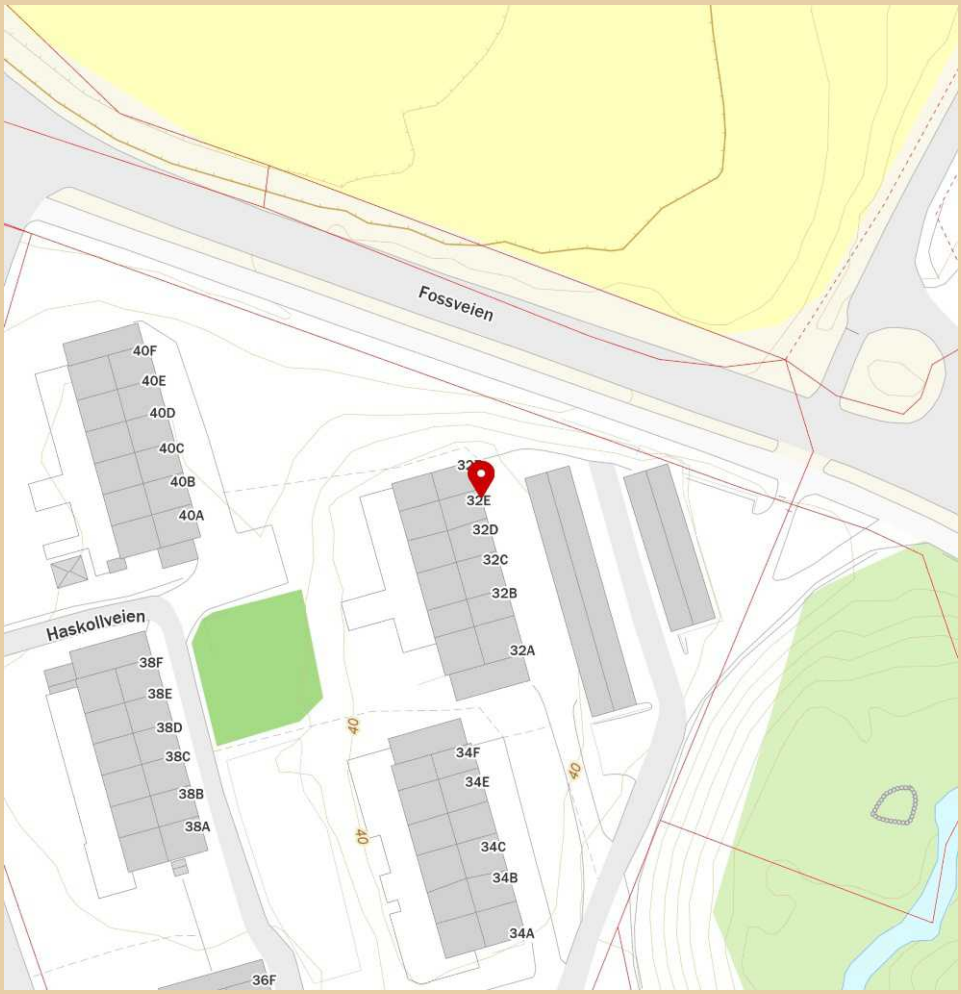
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



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

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:
Haskollveien 32 E, 3403 Lier
Gnr. 93, Bnr. 37, andelsnr. 53 i FOSSKOLL BORETTSLAG, Lier kommune.

Oppdragsnummer:
6260249

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@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.
