

Salgsoppgave

Haskollveien 38A

Prisantydning: 4 100 000 kr
Andel fellesgjeld: 952 968 kr
Omkostninger: 9 318 kr
Totalpris: 5 062 286 kr
Etasje: 3
Byggeår: 1969
Soverom: 3 soverom
Primærrom: 126 m²
Type: Rekkehus
Eierform: Andel
Fasiliteter: Garasje/P-plass,
Balkong/Terrasse og Bod
Fellesutgifter: 9 393 kr
Energimerke: Gul D

Kort om eiendommen

Velkommen til et attraktivt og innholdsrikt enderekkehus som strekker seg over tre etasjer. Boligen ble utvendig totalrehabilitert i 2024 med etterisolering, nytt tak, kledning, dører og vinduer (med unntak av 2 kjellervinduer). Den arealeffektive og praktiske planløsningen inkluderer en stue med sofaområde og spiseplass, et kjøkken med integrerte hvitevarer, og to flislagte bad – ett med dusjhjørne og ett med dusjnisse. I tillegg finnes et praktisk WC-rom i 2. etasje og tre romslige soverom.

Uteområdet består av en stor terrasse på ca. 36 kvm med nyere elektrisk markise og et hyggelig hageområde i tilknytning til terrassen. Boligen har også parkeringsplass i felles garasjerekke med el-bil lader. Fellesarealene inkluderer en lekeplass i umiddelbar nærhet, perfekt for barnefamilier.

Boligen ligger i et meget attraktivt og rolig boligområde, med gangavstand til barnehager, skoler og Lierbyen

sentrum. Området er svært barnevennlig og tilbyr en rekke fasiliteter og fritidsaktiviteter.

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Haskollveien 38A, 3403 LIER
Gårdsnummer 93, bruksnummer 37,
kommunenummer 3049
Andelsnummer 43, Fosskoll borettslag,
organisasjonsnummer 952 943 154

Innhold

Totalt bruttoareal (BRA): 146 kvm
Totalt bruksareal internt (BRA-i): 126
kvm
Totalt bruksareal eksternt (BRA-e): 20
kvm
Totalt Terrasse) (TBA): 35 kvm

Primærrom

Kjelleretasje: 29 kvm: Kjellerstue, gang
og bad.
1. etasje: 42 kvm: Entré, gang, kjøkken
og stue.
2. etasje: 43 kvm: Gang, 3 soverom,
wc og bad.

Sekundærrom

1. etasje: 4 kvm (ekstern bod)
Kjelleretasje: 12 kvm: Kjølerom.
Garasje i felles rekke
Bruksareal (BRA): 16 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke
målbare.

De oppgitte arealene er innhentet fra
tilstandsrapport, Det er bruken av
rommet på befaringstidspunktet som
avgjør om rommet defineres som P-
rom eller S-rom. Dette betyr at rommet
både kan være i strid med
byggeteknisk forskrift og mangle
godkjennelse i kommunen for den
aktuelle bruken, uten at dette vil få
betydning for takstmannens valg.

Byggemåte

Forhold til tekniske- og branntekniske forskrifter: Boligen følger TEK 69 (Byggteknisk forskrift) og Forskrift om brannforebygging fra 1.1.2016, som stiller krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr.

Byggtekniske forhold: Grunnforhold er ukjent, ingen krypkjeller. Grunnmur er mur under terreng, plate på mark i kjeller, etasjeskille av betong ifølge eier. Takkonstruksjon er saltak, kledning/fasade består av stående bordkledning og steniplater i gavelvegg. Boligen er ikke ras- eller flomutsatt, og er ikke fredet eller registrert som kulturminne.

Tomt: Boligen ligger på en flat tomt med opparbeidede grøntarealer for lek og rekreasjon. Fasaden med terrasse/balkong er vestvendt og solrik på ettermiddags- og kveldstid.

Tilstand: Boligen er generelt i god stand og godt vedlikeholdt, men noen avvik og løpende vedlikehold må forventes. Eldre boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport.

TG 3: Oppsummering

Rom under terreng: Under befaring ble det påvist fukt i kjellerveggen, med måleverdier som indikerer behov for tiltak. Fuktmålingene viste verdier på 83,3 % og 51 %, noe som krever videre overvåkning og mulige tiltak for å unngå alvorlige fuktskader. Det er anbefalt å sette inn større ventilrister for økt luftgjennomstrømning og å overvåke fuktutviklingen nøye. Eventuelle behov for utvendig drenering kan ikke utelukkes. Eier har opplyst at tiltak ikke vil bli utført før salg.

TG 2: Oppsummering

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gang/stue mot kjøkken. Det

foreligger ingen samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.

Boligen har el-ovner, peis, varmpumpe, gulvvarme på bad, og oppvarming i hele underetasjen unntatt deler av bod og kjølerom. En forenklet vurdering av det elektriske anlegget er utført av takstingeniør, med tilstandsgrad TG 2 på grunn av UZ sikringer som er utgått på dato.

Varmtvannsbereder: Teknisk levetid er angitt til 15-30 år, med anbefalt brukstid på 20 år. Varmeelementet har normalt kortere levetid enn berederen.

Våtrom i kjeller: Fall til sluk er målt til 25 mm. Det er installert ventil i yttervegg. Det er påvist riss og sprekker i flis/fuger på vegg (TG 2) i hjørnet av badet, lengst unna dusj/våtsone. Sprukket flis anbefales utbedret.

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon vedrørende boligens tilstand.

Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i dokumentene før bud inngis.

Standard

1. etasje:

Entré:

Fliser på gulv, malte flater på vegger, malt tak.

Gang:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt tak.

Kjøkken:

Fliser på gulv, malte flater på vegger, malt tak. Hvit profilert innredning med fliser over benk. Integrert induksjonstopp, stekeovn samt kjøleskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Koselig spiseplass. Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Stue:

Parkett på gulv, tapet på vegger, malt tak. Synlig pipeløp. Utgang til stor solrik terrasseplattning med nyere elektrisk markise. Koselig hageflekk med blomsterbed og bærbusker.

2. etasje:

Gang:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt panel i tak.

Soverom 1:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt panel i tak. Skyvedørsgarderobe.

Wc:

Laminat på gulv, tapet på vegger, malt tak. Wc og servant.

Bad 1:

Fliser på gulv, fliser på vegger, takess i tak. Varmekabler i gulv. Dusj og servant i seksjon. Badet er fra 2004.

Soverom 2:

Laminatgulv, sparklet murvegg, malt panelvegger og -tak. utført i 2021

Soverom 3:

Laminatgulv, sparklet murvegg, malt panelvegger og -tak. utført i 2021. plassbygget køyeseng.

Kjeller:

Kjellerstue:

Rommet er innredet som kjellerstue. Parkett på gulv, malt strie på vegger, malt tak. Varmekabler i gulv. Peisovn. Rommet er ikke godkjent for varig opphold og har lav takhøyde på ca. 1,94 m. Montert vindu i endevegg, utført som rømningsvei.

Gang:

Fliser på gulv, malt panel på vegger, malt tak. Varmekabler i deler av gulv.

Kjølerom:

Hyller. Noorcool kjøleaggregat.

Bad 2:

Fliser på gulv, fliser på vegger, malt tak. Varmekabler i gulv. Dusj, servant i seksjon, wc og opplegg for vaskemaskin. Badet er fra 2001.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Fryser, vaskemaskin, tørketrommel, sko tørker, medfølger ikke.

Oppvarming

Boligen har en gulvstående varmepumpe fra Panasonic i stuen, installert i 2021. Det er en peisovn i kjellerstuen, og varmekabler i gulvet i kjellerstuen, deler av gangen i kjelleren, og på begge bad. Videre er boligen basert på elektrisk oppvarming med panelovner. Dersom det ikke er vegg- eller fastmonterte varmekilder i beboelsesrom ved visning, følger disse heller ikke med.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 09.06.1970, som omfatter oppføring av rekkehus med 6 leiligheter. Og det har blitt utstedt ferdigattest på frittliggende garasjer datert 16.03.2018. Denne kan fås ved henvendelse til selger.

Kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som kjellerrom jf. Godkjente byggetegninger datert 02.09.1968. Innredning av rommet til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette videre. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser, med unntak av:

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Det er tinglyst 1 servitutt på borettslagets eiendom. Servitutten er ikke av direkte betydning for bruken av denne boligen.

Eventuell adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter og konferer selger ved spørsmål.

Energimerking

Gul D - Komplette energiattest vedlagt

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Rekkehus på Haskoll, et attraktivt og rolig boligområde like utenfor Lierbyen sentrum. Området er svært barnevennlig med mange barnefamilier i nærmiljøet. Gangavstand til barnehager, skoler og Lierbyen sentrum, som tilbyr dagligvarebutikker, apotek, restauranter og bussknutepunkt. Kort kjøreavstand til Drammen (ca. 10 minutter), Asker (ca. 15 minutter) og Oslo (ca. 40 minutter). Nærhet til Lierelva, som har blitt vesentlig opparbeidet med en fin elvepark, sittemuligheter, grillplass og

rolige gangveier. Fine tur- og fiskemuligheter langs Lierelva, som også er glimrende for kanopadling. Liermarka, inkludert Eiksetra, ligger en kort tur unna med flotte turmuligheter hele året. Gang- og sykkelstier til Drammen sentrum, ca. 25 minutters sykkelstur unna. Lekeplasser og fotballbaner i nærområdet, samt svømmehall på Stoppen og Reistad hallen.

Stoppen Sportsklubb er et aktivt idrettslag i nærområdet, både sommer- og vinterstid. Sjøstad Vestre Lier og Lier IL tilbyr ski og skiskyting. Ridesenter på Linnsvollen og Holtsmark golfbane i Sylling, en av Østlandets beste golfbaner. Kort vei til Liertoppen kjøpesenter og Drammen sentrum med de fleste servicetilbud. Gangavstand til bussholdeplass langs Ringeriksveien og kort vei til bussknutepunkt i Lierbyen sentrum, med hyppige bussforbindelser til Asker, Tranby, Drammen og Oslo. Lier togstasjon har god togforbindelse til Oslo og Kongsberg. Flytoget fra Drammen til Gardermoen tar ca. 60 minutter.

Adkomst

Se vedlagt kart for nærmere veibeskrivelse.

Barnehager, skoler og fritid

Det er et variert utvalg av kommunale og private barnehager i Lier, inkludert Foss barnehage, Lier natur- og landsbruksbarnehage, og Bakkeli barnehage. Skoler i området inkluderer Hegg barneskole og Lierbyen ungdomsskole. Flere videregående skoler finnes i Asker, Drammen og Lier, samt Universitetet i Sørøst-Norge med campus på Papirbredden i Drammen. Interessenter bør selv undersøke skole- og barnehagetilbud med kommunen.

Beskrivelse av tomt

Boligen ligger på en eiet tomt på 10 728 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplen, hekk, prydbusker og diverse beplantninger. Asfalterte gang- og kjøreveier gir enkel tilgang til boligen.

Fellesarealene er hyggelig opparbeidet med sitteplasser og en lekeplass med lekeapparater, perfekt for barnefamilier. Boligen disponerer en terrasse og et hyggelig hageområde i tilknytning til andelen, ideelt for avslapning og sosiale sammenkomster.

Parkering

Boligen har parkering i en felles garasjerekke med asfaltert dekke, leddport med elektrisk portåpner og innlagt strøm. En Easee lader er montert og tilkoblet sameiets ladeanlegg, som styres via Monta Charge App. Øvrig gjesteparkering er tilgjengelig på borettslagets tomt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei, med private stikkveier som borettslaget har felles vedlikeholdsansvar for. Den er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger, hvor borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av disse til bygningen.

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, i henhold til reguleringsplan for Hafskjoldjordet datert 04.11.1966. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser vedlagt.

Økonomi

Boligens felleskostnader

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter (vann og avløp), renovasjon, renter og avdrag på andel fellesgjeld, kabel-TV/internett grunnpakke, felles vedlikehold, felles driftskostnader, snøbrøyting/plenklipping, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, revisjon- og administrasjonskostnader, styrehonorar og felles bygningsforsikring. Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Felleskostnadene pr. mnd fordeles slik:

- Avdrag på felleslån: kr 261
- Avdrag på felleslån 2: kr 532
- Avdrag på felleslån 3 (avdragsfritt første året): kr 905
- Felleskostnader: kr 3291
- Renter på felleslån: kr 541
- Renter på felleslån 2: kr 416
- Renter på felleslån 3: kr 3447

Totalt beløp: kr 9393

Nåværende eier har et strømforbruk på ca. 16.000 kWh per år. Boligen er tilknyttet Viken fiber Altibox som leverandør av kabel-TV og internett, hvor grunnpakken er inkludert i felleskostnadene. TV-tuner/dekoder medfølger ikke.

Det må regnes med kostnader til strøm og innboforsikring. Disse kostnadene er basert på nåværende eier/husstands forbruk og utgifter de siste årene, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, bredbåndshastighet osv.

Formuesverdi

Formuesverdi for 2024 var kr 968 316,- ifølge skatteetaten. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig). Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) var formuesverdien for 2024 kr 3 873 264,-.

Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Opplysninger om fellesgjeld

Lånegiver DNB Bank ASA

Lån 1:

- Neste termin: 30.06.2025
- Låneopptak: kr 11 250 000
- Rente p.t: 5,55 %
- Siste termin: 30.09.2053

Restgjeld felles: kr 44 669 267

Sum andel: kr 744 487,79

Lån 2:

- Neste termin: 30.06.2025
- Låneopptak: kr 7 169 503
- Rente p.t: 5,55 %
- Siste termin: 30.09.2045

Restgjeld felles: kr 7 076 327

Sum andel: kr 117 938,79

Lån 3:

- Neste termin: 30.06.2025
- Låneopptak: kr 5 621 993
- Rente p.t: 5,55 %
- Siste termin: 30.09.2035

Restgjeld felles: kr 5 432 496

Sum andel: kr 90 541,60

Totaler:

Restgjeld felles: 57 178 090 kr

Restgjeld andel: 952 968 kr

Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

- Tinglygingsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
 - Tinglygingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter kr 545,-
 - Pantattest kr 290,-
 - Refusjon av selgers utlegg til forhåndsutlysning av forkjøpsrett kr 7.938,-
- Totalt: 9318,- kr

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser og Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos selger 2 virkedager før overtagelsen. Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen, og standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr. Oppgjøret håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet via Propr sine tjenester.

Annen viktig informasjon

Eier

Eivind Fosli og Isabel D. Skog

Informasjon om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Fosskoll borettslag.

Borettslaget består av 60 boliger.

Forretningsfører er boligbyggelaget USBL

Årsregnskap for 2024 finnes vedlagt i dokumentet for siste generalforsamling.

Dugnader tilknyttet borettslaget må påregnes.

Dyrehold er tillatt (hund og katt), med mindre det er til sjenanse for øvrige beboere. Dyrehold bør begrenses til ett dyr pr. boenhet. Styret er av den oppfatning at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å opprettholde den bokførte verdien på bygningsmassen.

Foretatte arbeid/påkostninger de senere år:

Fasade, tak, etterisolering, vinduer og dører.

Rørfornyingsprosjekt (fornyelse av avløpsrør og gjennomgående vannrør) som er finansiert ved et nytt låneopptak.

Planlagte arbeid/påkostninger: Styret har vedtatt en langsiktig vedlikeholdsplan for bygningsmassen.

Forkjøpsretten er forhåndsutlyst i USBL. Per 24.04.2025 er ingen interesse meldt (gyldig i 3 mnd). Øvrige andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. I henhold til borettslagslova tar dette 20 dager (5 dager ved forhåndsutlysning) å avklare fra melding om salget er gitt borettslaget. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen. I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Iht. borettslagslova kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

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.

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polisenr.: SP560927.

Dokumenter vedrørende borettslaget er vedlagt.
(Vedtekter og husordensregler m.m.)

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Overtakelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart (forkjøpsretten er forhåndsutlyst), samt at styrets godkjenning er avklart.

Boligselgerforsikring

Selger vil i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring. via Propr sin samarbeidspartner. Vedlagt salgsoppgaven følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter må sette seg inn i dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel ved eiendommen, vil Forsikringsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til selger.

Budgivning

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig, og legitimasjon må være fremlagt sammen med signatur fra budgiver. Vi ber også om at det oppgis kontaktinformasjon til bankforbindelse for verifikasjon av finansiering. Bud kan sendes på epost til selger. Eivind Fosli e.fosli@gmail.com, mob: 92615290 Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes per SMS eller

e-post. Vi anbefaler alltid å kontakte selger per telefon i tillegg, da forsinkelser i SMS og e-post kan forekomme. For at budene skal kunne behandles og videreformidles skriftlig til alle involverte parter i budrunden, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp.

Hvitvaskingsreglene

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at selger kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon og finansieringsbevis.

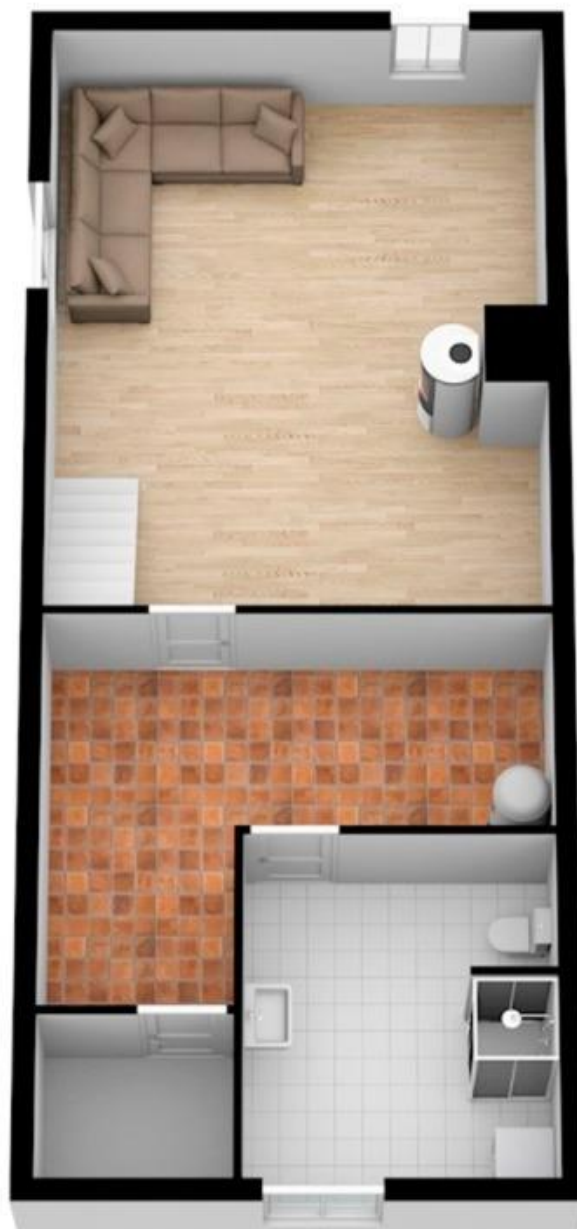
Lovanvendelse

Avhendingsloven

Eiendommen selges "som den er" og overdras slik den fremstår ved visning. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven §§ 3-7, 3-8 og 3-9. Dette innebærer at det først er en mangel ved eiendommen dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven. Det er begrenset levetid på bygningsdeler og tekniske installasjoner, og byggeskikk og teknologi endrer seg stadig. Bruksslitasje og elde er normalt, og kjøper må ta i betraktning at eiendommen har vært benyttet siden byggeår. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig dårligere stand strengt, noe som innebærer at en del avvik fra det som forventes, må aksepteres. Interessenter må sette seg inn i salgsoppgaven, selgers

egenerklærings skjema og øvrige vedlagte dokumenter før bud inngis. I tillegg oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann. Forhold som er eller burde være oppdaget på en visning, er normalt ikke en mangel. Tilsvarende behøver ikke åpenbare eller synlige feil å være beskrevet i salgsoppgaven. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Hvis kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen, må det tas forbehold om dette i budet. Rett til fritt å velge selger. Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Plantegning : Kjeller



Plantegning : 1. etg



Plantegning : 2.etg



Fasade: fremside og plattform



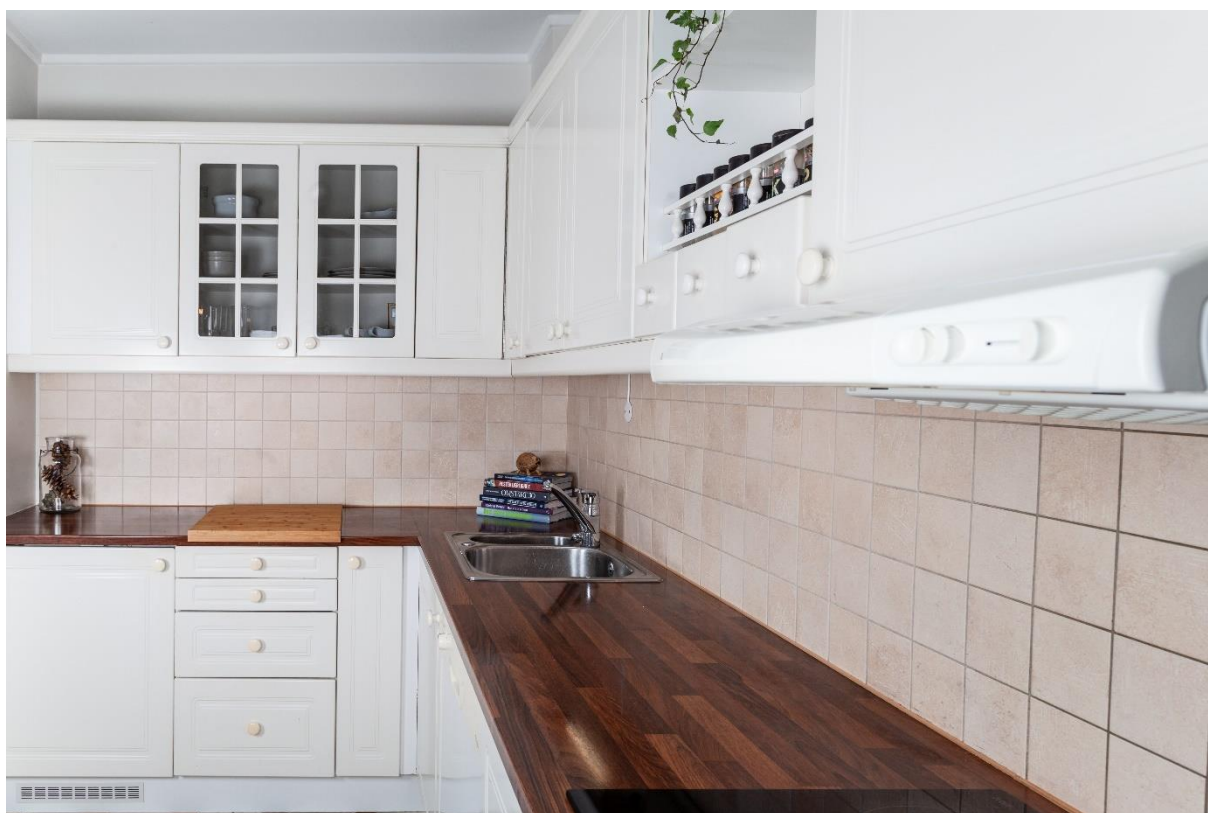
Fasade: fremside hage og fasade inngangsparti



Gang og inngangsdør



Kjøkken, vask, kjøleskap under bank og oppvaskmaskin. Spisekrok



Kjøkken: Induksjonstopp og komfyr, micro og spiseplass. Leder inn til mellomgang med speil



Mellomgang mot inngangsparti og kjøkken



Stue med utgang til plattform. Sofakrok



Stue med plass til spisebord. Trapp opp til 2etg og trapp ned til kjellerstue.



Soverom 3 – 2.etg med plassbygget køyeseng



Soverom 3 – 2.etg med plassbygget køyeseng og plass til oppbevaring



Soverom 1 – 2.etg Stort soverom



Soverom 1 – 2.etg med skyvedørsgarderobe og takluke til loft



Soverom 1. 2etg. Vindu og skyvedørsgarderobe



Gang 2 etg. Med dører til soverom, Bad, WC og trapp ned



Soverom 2. 2etg. Plass til bobbeltseng



WC 2.etg



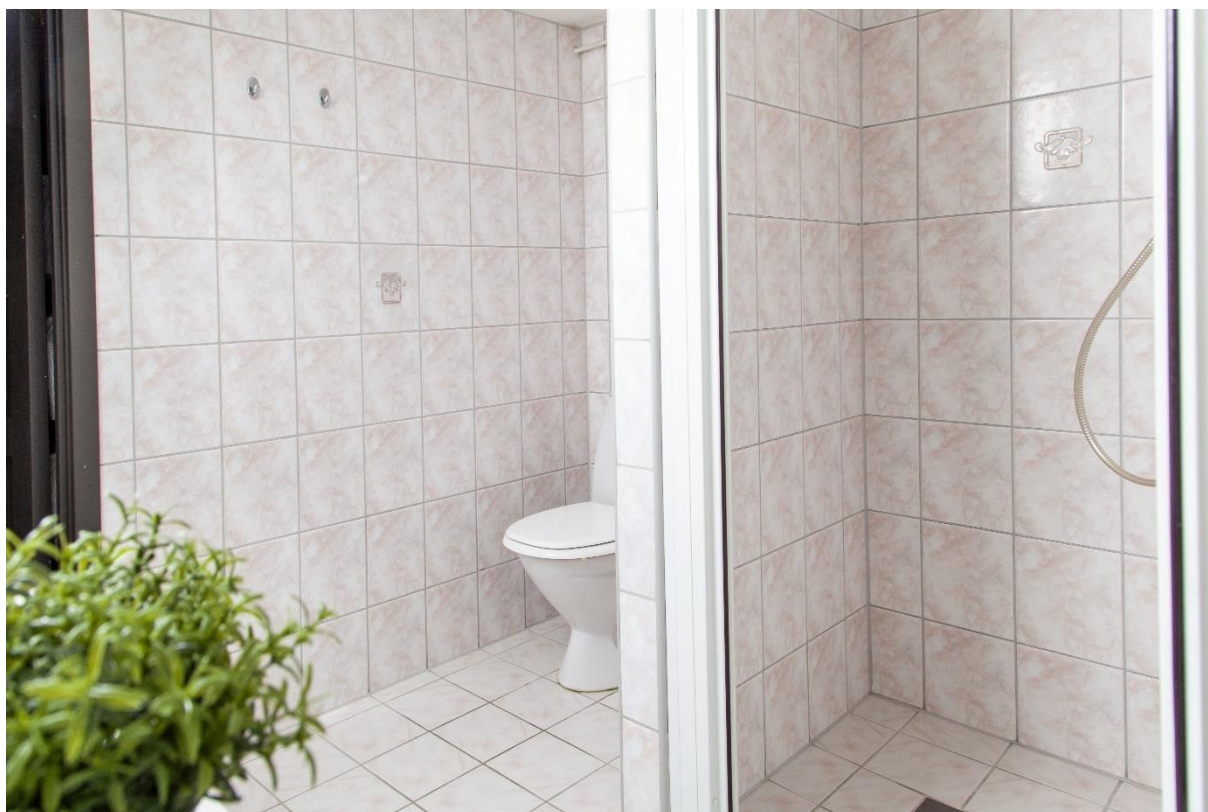
Kjellerstue. 2 vinduer. Hvorav det ene utformet som rømningsvei. Ubruk vedovn



Kjellerstue med dør til Gang/bod videre til Bad/vaskerom og Kjølerom. Bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Bad kjeller. Dusj og WC opplegg for vaskemaskin



Garasje i felles garasjeanlegg. Elektrisk portåpner, el-bil lader. Innredet med Hems og hyller



Haskollveien 38 A

3403 LIER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1969

BRA: 146 m²

BRA-i: 126 m²

Markedsverdi: kr 4 400 000,-

Haskollveien, Norge



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

22

TG-2

3

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29296>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

I.h.t Forskrift til avhendingsloven §2-15 skal hulltaking tas der det erfaringsmessig forekommer fuktskader i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur i bunnsvill, eller i tilfarergulv.

Fuktmåling ble foretatt under befaring med Protimeter MMS3 med følgende måleverdi (TG 3) : 83,3 % RØD sone angir målte fuktverdier over 20 % og fuktinnhold som innebærer av fuktinnholdet ikke kan relateres til luftfuktighet, men definitivt har en fuktkilde. Ytterligere undersøkelser må foretas, og TILTAK anses som nødvendig, og må påregnes for å unngå videre utvikling og alvorlige fuktskader.

Det ble også påvist at utlektet kjellervegg er lagt med dampspærre på innsiden, noe som strider med teknisk utførelse i kjeller under terreng som ikke skal legges diffusjonstett fordi veggen bør kunne "puste". Eier har også opplyst at det i senere tid ble gravd ned et fordelerskap (EL) like utenfor grunnmur der fuktmåling er foretatt.

Det ble derfor under befaringen anbefalt å ta flere hull i utlektet vegg for i etterkant se om flere brudd på dampspærren kunne gi luftgjennomstrømning og få en "opptørkende" effekt.

Det ble derfor foretatt nye fuktmålinger i 3 nye hull 4.4.25 av takstingeniør for videre vurdering og konklusjon.

NY Fuktmåling ble foretatt i samme hull som ved befaring og ga måleverdi (TG 3) : 51 %. Fremdeles i RØD sone, men med betydelig lavere fuktinnhold noe som indikerer opptørking av fukt grunnet etablert luftgjennomstrømning. Ved kontinuerlig tilsig av fukt som skyldes mangler ved utvendig drenering på utsiden av kjellervegg ville sannsynligvis fuktnivå holdt seg stabilt på høyt nivå.

Fuktmåling i de øvrige hull som ble tatt etter befaringen viser med unntak av ett annet måleresultat i gavelvegg på 32%, godkjente verdier som kan relateres til fukt grunnet naturlig diffusjon som skjer mellom kald og varm sone, og nettopp feil prinsipp med lagt diffusjonssperre i kjellervegg under terreng. Også derfor kjellervegg skal kunne "puste".

Imidlertid er tidsaspektet for kort fra 27.03- 4.4.25 for en endelig konklusjon, da det trengs noe mer tid for å se virkningen av "opptørking". Dessuten har det i denne perioden ikke vært nedbør som eventuelt kan øke forutsetningene for fukttillførsel fra utsiden.

Anbefalte tiltak

Eier har signalisert at tiltak ikke er tiltenkt utført i forkant av salg av boligen, blant annet grunnet tidsaspektet nødvendig for endelig konklusjon.

Det anbefales videre overvåkning av fuktutvikling, for en senere konklusjon, og hvorvidt fukt skyldes diffusjon eller mangler ved utvendig drenering. Senere tiltak med hensyn til, og eventuelt behov for utvendig dreneringstiltak kan ikke utelukkes, ei heller eventuelle innvendige tiltak med utlektet kjellervegg.

Som midlertidig tiltak kan det anbefales å sette inn noen større ventilrister for økt luftgjennomstrømning. Senere fuktmålinger for ytterligere avkalkering m.h.t fuktutvikling kan også anbefales. Kostnadsestimatet er satt dersom det kun blir behov for diffusjonstiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap er plassert : I gang/stue i vegg mot kjøkken

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :

El-ovner, peis, varmpumpe, gulvvarme bad, og hele underetg unntatt deler av bod og kjølerom ifølge eier.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre eventuelle påviste avvik.

Det er registrert avvik, eller mangler dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. (TG 2)

Beskriv hva : UZ sikringer (skrusikringer regnes som utgått på dato, hvilket vil si behov for utskifting av sikringsskap når skrusikringer ikke lenger er å få kjøpt)

Varmtvannsbereder

Oppsummering

I.h.t Sintef 700.330 angis teknisk levetid på 15-30, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder.

Brukstiden avhenger av korrosjon, vannets oksygen og klorinnhold. Varmeelementet har normalt kortere levetid enn berederen.

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av overflater

Fall til sluk ble målt til 25mm

Det er installert ventil i yttervegg

Det er påvist riss og sprekker i flis / fuger på vegg (TG 2) i hjørnet på badet, lengst unna dusj- våtsone, og anses ikke som risikofylt.

Konsekvensen av riss og sprekker i flis eller fuger er økt risiko for at fukt trenger inn i fuger, og i verste fall under fliser, som igjen kan medføre at fliser over tid slipper fra underlaget. Videre kan også fuktinnslag i fugene medføre oppsamling og dannelse av sopp og/eller bakterier, som også kan skape en typisk "fuktlukt" på bad selv om badet nylig er blitt rengjort. Imidlertid ble det ikke registrert slik lukt under befaring.

Anbefalte tiltak overflater

Sprukket flis anbefales utbedret.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

Utstyr på tak er ikke vurdert grunnet manglende sikkerhetsmessig tilgjengelighet.

Våtrom: Kjeller

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på våtrommet fordi det ikke er praktisk mulig / hensiktsmessig :

Begrunnelse : Eneste mulige sted for hulltaking er tilstøtende rom bod/teknisk som er våtrommets høyeste punkt, og lengst unna dusjsonen. Lite hensiktsmessig og sjelden fukt avdekkes i et slikt område, da dette krever betydelig lekkasje, som ville

gitt andre indikasjoner på fukt. Det er ikke påvist andre symptomer på fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjellerstue, og bad står ikke merket i.h.t godkjente tegninger. Rom merket i kjelleretasje er kun vaskerom og matbod.

Det er registrert bruksendring av rom til rom for VARIG opphold som ikke er byggemeldt.

Dette gjelder følgende rom :

Rommet er derfor sjekket m.h.t rømningsvei, dagslysflate, takhøyde og vurdert tilfredsstillende.

Det angis i.h.t NS 3600 punkt 13.1 - 13.3 IKKE en tilstandsgrad på denne kontrollen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
11.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Eivind Fosli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Isabel Desiree Skog

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Boligeier har selv bodd i boligen siden :

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Finn-Erik Sørensen

Telefon: 92136658

Firma: Takst og Boligtjenester AS

Epost: finn-erik@takstbo.no

© Takst- og boligtjenester AS

Adresse: Hanseringen 6, 3406 Tranby



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :

Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :

Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.

Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)

Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold snarlig / eller over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skader, utvikling som følge av avviket / skaden. Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til

tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalt vedlikehold eller tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :

En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette. Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terrasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.

Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :

Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstiltak for sikker gjennomføring. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :

Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.

Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse: Haskollveien 38 A, 3403 Lier

Kommunenr: 3312 Gårdsnr: 93 Bruksnr: 37 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 43 Leilighetsnr:

Byggeår: 1969 - Gjeldende TEK 69

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Rekkehus :

Etasjer i boligen : 3

Loft : Ja

Kjeller : Ja

Eksterne boder : 1 bod

Garasje : Tilgang til garasje i felles anlegg

Andre tilbygg : Nei

Balkong - terrasse : Terrasse på mark

El-bil lading : Ja, Easee , aktiveres via app "Monta Charge"

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :

Grunnforhold : Ukjent

Krypkjeller : Nei

Grunnmur : Mur under terreng
Plate på mark : Ja, kjeller
Etasjeskille : Betong iflg eier.
Takkonstruksjon: Saltak
Kledning /fasade : Stående bordkledning, Metallplater i gavelvegg.
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Fredet : Nei, ikke opplyst i kommunale dokumenter
Kulturminne : Nei, ikke opplyst i kommunale dokumenter.

I følge Sameiets / Borettslagets siste protokoll foreligger det ingen planlagte felles vedlikeholds- / oppgraderingsbehov.

Flat tomt :
Boligen er anlagt på en flat tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Vestlig retning :
Boligens fasade med terrasse / balkong er anlagt i vestlig og solrik retning på ettermiddags- / kveldstid.

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "God stand" :
Boligen fremstår som i generelt god stand, og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Noen avvik, og løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2001	Nytt bad i U.etg flislagt på støpt dekke mot grunn	Nei
2004	Nytt bad i 2 etg flislagt	Nei
2020	Nåværende eier mener at nytt gulv i kjellerstue ble lagt i 2019/2020.	Nei
2021	Stue : Ny varmepumpe installert, Alle vegger malt Soverom 2 og soverom 3 : Alle vegger og tak malt, Nytt laminatgulv. Kjellerstue : Alle vegger malt i 2021	Nei
2023	Soverom 1 : Alle vegger malt Gang : Alle flater malt	Nei
2025	Oppgradert flexi-avtrekk, Rør renset Kjøkkenvegger malt Nye vinduer på kjøkken, bad u.etg, soverom 1 og i stue Inkl terassedør. Ny entredør WC i 2 etg malt	Nei

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 4 400 000,-

Med referanse til Propcloud verdivurdering og sammenlignbare salg er markedsverdien justert for oppmålt Primærrom 114, og ikke 126, og at boligen innehar 2 bad, ikke ett som ligger til grunn for Propclouds verdivurdering. Videre er markedsverdien også vurdert m.h.t senere tids prisutvikling i markedet.

Propclouds verdivurdering ligger som vedlegg til denne rapporten.

Type tomt:

Selveier

Boligen er anlagt på felles tomt.

Tomteareal:

10 728 kvm

6. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	42	4	0	35
2. etasje	43	43	0	0	0
Kjeller	41	41	0	0	0
Garasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	146	126	20	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	42	4	Entre, Gang, Kjøkken og Stue	Ekstern bod i motstående gavelvegg
2. etasje	43	43	0	3 soverom, trappegang, bad og toalettrom	
Kjeller	41	29	12	Kjellerstue og bad	Bod / teknisk, og kjølerom (matbod)
Garasje	16	0	16		Garasje i fellesanlegg
Totalt m²	146	114	32		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall, og kan derfor ha mindre avvik.

Merknad til bod i fellesanlegg (BRA-e) :

"Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken."

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iflg eier ble det lagt ny drenering på boligens østside for ca 15-20 år siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med byggegrunn og drenering i.h.t sjekkpunkt 20.1, 20.4, 21.2 og 22.1-22.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med grunnmur, synlig fundament i.h.t sjekkpunktene 20.2 - 20.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

7.3 Rom under terreng



Fuktmåling hull 2 - 4.4.25



Fuktmåling hull 3 - 4.4.25



Fuktmåling Hull 1 under befarig

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Etablert kjellerstue, bad og kjølerom.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

I.h.t Forskrift til avhendingsloven §2-15 skal hulltaking tas der det erfaringsmessig forekommer fuktskader i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur i bunnsvill, eller i tilfargerulv.

Fuktmåling ble foretatt under befarig med Protimeter MMS3 med følgende måleverdi (TG 3) : 83,3 %

RØD sone angir målte fuktverdier over 20 % og fuktinnhold som innebærer av fuktinnholdet ikke kan relateres til luftfuktighet, men definitivt har en fuktkilde. Ytterligere undersøkelser må foretas, og TILTAK anses som nødvendig, og må påregnes for å unngå videre utvikling og alvorlige fuktskader.

Det ble også påvist at utlektet kjellervegg er lagt med dampsperre på innsiden, noe som strider med teknisk utførelse i kjeller under terreng som ikke skal legges diffusjonstett fordi veggene bør kunne "puste". Eier har også opplyst at det i senere tid ble gravd ned et fordelerskap (EL) like utenfor grunnmur der fuktmåling er foretatt.

Det ble derfor under befaringen anbefalt å ta flere hull i utlektet vegg for i etterkant se om flere brudd på dampsperreren kunne gi luftgjennomstrømning og få en "opptørkende" effekt.

Det ble derfor foretatt nye fuktmålinger i 3 nye hull 4.4.25 av takstingeniør for videre vurdering og konklusjon.

NY Fuktmåling ble foretatt i samme hull som ved befarig og ga måleverdi (TG 3) : 51 %. Fremdeles i RØD sone, men med betydelig lavere fuktinnhold noe som indikerer opptørking av fukt grunnet etablert luftgjennomstrømning. Ved kontinuerlig tilsig av fukt som skyldes mangler ved utvendig drenering på utsiden av kjellervegg ville sannsynligvis fuktnivå holdt seg stabilt på høyt nivå.

Fuktmåling i de øvrige hull som ble tatt etter befaringen viser med unntak av ett annet måleresultat i gavelvegg på 32%, godkjente verdier som kan relateres til fukt grunnet naturlig diffusjon som skjer mellom kald og varm sone, og nettopp feil prinsipp med lagt diffusjonssperre i kjellervegg under terreng. Også derfor kjellervegg skal kunne "puste".

Imidlertid er tidsaspektet for kort fra 27.03- 4.4.25 for en endelig konklusjon, da det trengs noe mer tid for å se virkningen av "opptørking". Dessuten har det i denne perioden ikke vært nedbør som eventuelt kan øke forutsetningene for fukttilførsel fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier har signalisert at tiltak ikke er tiltenkt utført i forkant av salg av boligen, blant annet grunnet tidsaspektet nødvendig for endelig konklusjon.

Det anbefales videre overvåkning av fuktutvikling, for en senere konklusjon, og hvorvidt fukt skyldes diffusjon eller mangler ved utvendig drenering. Senere tiltak med hensyn til, og eventuelt behov for utvendig dreneringstiltak kan ikke utelukkes, ei heller eventuelle innvendige tiltak med utlektet kjellervegg.

Som midlertidig tiltak kan det anbefales å sette inn noen større ventilrister for økt luftgjennomstrømning. Senere fuktmålinger for ytterligere avkalking m.h.t fuktutvikling kan også anbefales. Kostnadsestimatet er satt dersom det kun blir behov for diffusjonstiltak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

7.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse over terreng	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terrasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

7.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører skiftet ut i 2025 - 2 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

7.6 Yttervegger

Type fasade Bordkledning, Stående kledning

Plateslått gavelvegg i 2025

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Kaldtloft

Kaldloft med W-takstoler i konstruksjonsvirke :

Gangbart og målbart loft (1,9m) : Nei

Isolasjonsmatter / løsmasseisolasjon på loftsgulv mot underliggende rom

Lufting : i raft

Innredningsbart : Nei

Muligheter for lagring : Ja

Takvindu : Nei

Ark / Opplett : Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på loft i.h.t sjekkpunkt 7.1-7.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-0**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med renner / nedløp i.h.t sjekkpunkt 17.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

7.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med takkonstruksjonen i.h.t sjekkpunkt 17.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.10 Taktekking

Type tkking	Papp
-------------	------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Lagt nytt i 2025	
------------------	--

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av taktekking

TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med taktekkingen i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

7.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Utstyr på tak er ikke vurdert grunnet manglende sikkerhetsmessig tilgjengelighet.

7.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

1 etg 0
Kjeller 10mm
2 etg 3mm

7.13 Ildsted/Skorstein



Network:27. mars 2025, 10:32:18 CET
N 59.7931°, E 10.2543°
Haskollveien, Norge

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Peis i kjeller (ifølge eier er peisen ubrukt, og ser også slik ut)

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på utvendig pipe / skorstein over tak i.h.t sjekkpunkt 9 og 17.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkenbeskrivelse og innhold :

Merke / år : Ukjent

Malte profilerte fronter

Kjøkkenøy : Nei

Høyskapsrekke : Nei

Benkeplate : Laminat

Nedfelt 1 1/2 vaskekum

Standard blandebatteri

Integrerte hvitevarer :

Ovn i benkeskap

Koketopp : Nedfelt

Kjøleskap under benk.

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Frittstående hvitevarer :

Oppvaskmaskin

PS. I beskrivelsen av kjøkken og innhold av hvitevarer er det normalt slik at integrerte hvitevarer følger med boligen, men at frittstående hvitevarer varierer. Avvik kan derfor forekomme, og må avklares med eier i det enkelte tilfelle.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Direkte utluft

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.15 Lovlighet



Brannslukningsapparat



Felles røykvarsleranlegg

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjellerstue, og bad står ikke merket i.h.t godkjente tegninger. Rom merket i kjelleretasje er kun vaskerom og matbod.	
Det er registrert bruksendring av rom til rom for VARIG opphold som ikke er byggemeldt. Dette gjelder følgende rom : Rommet er derfor sjekket m.h.t rømningsvei, dagslysflate, takhøyde og vurdert tilfredsstillende. Det angis i.h.t NS 3600 punkt 13.1 - 13.3 IKKE en tilstandsgrad på denne kontrollen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på boligen datert : 9.6.1970 Det foreligger ferdigattest på garasjen datert : 16.03.2018	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsling via fellesanlegg	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

7.16 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i toalettrom i.h.t sjekkpunktene 3.1-3.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når toalettrommet er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.17 Trapp

Beskrivelse

Tretrapper mellom etasjene

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med innvendig trapp i.h.t sjekkpunkt 10 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.18 Avløpsrør

Type avløpsrør Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Lufting over tak lar seg ikke inspisere av sikkerhetsmessig utilgjengelighet. Grunnet høyde er det heller ikke mulig å observere dette fra bakkeplan.</p>	

7.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>I.h.t Sintef 700.330 angis en teknisk levetid på 25-75 og anbefalt brukstid på 50 år for halvharde kobberrør (15mm), og gjengede rørdeler</p> <p>Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.</p>	

7.20 Elektrisk



Sikringskap i gang

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Installert varmepumpe	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Sikringskap er plassert : I gang/stue i vegg mot kjøkken

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.

Boligen har følgende oppvarmingskilder :

El-ovner, peis, varmepumpe, gulvvarme bad, og hele underetg unntatt deler av bod og kjølerom ifølge eier.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.

En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandsvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre eventuelle påviste avvik.

Det er registrert avvik, eller mangler dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. (TG 2)

Beskriv hva : UZ sikringer (skrusikringer regnes som utgått på dato, hvilket vil si behov for utskifting av sikringskap når skrusikringer ikke lenger er å få kjøpt)

7.21 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank

Plassering bereder

Gangrom i kjeller, flislagt med sluk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

Ca 200liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

I.h.t Sintef 700.330 angis teknisk levetid på 15-30, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder. Brukstiden avhenger av korrosjon, vannets oksygen og klorinnhold. Varmeelementet har normalt kortere levetid enn berederen.

7.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i yttervegg alle soverom, stue og kjellerstue.

Mekanisk avtrekk til toalett og bad, Flexit. Ikke kjøkken som har direkte utluft i yttervegg

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

7.23 Våtrom: 2 etg



Bad 2 etg



Innredning



Sluk bad 2 etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagte gulv og vegger. Malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nytt bad i 2004

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Profilerte fronter, laminat benk med nedfelt vask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0). % Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

7.24 Våtrom: Kjeller



Bad i kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte gulv og vegger, Malt betong i tak	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etablert nytt bad i 2001	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei



Innredning



Høyde til sluk



Sluk

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fall til sluk ble målt til 25mm

Det er installert ventil i yttervegg

Det er påvist riss og sprekker i flis / fuger på vegg (TG 2) i hjørnet på badet, lengst unna dusjvåtsone, og anses ikke som risikofylt.

Konsekvensen av riss og sprekker i flis eller fuger er økt risiko for at fukt trenger inn i fuger, og i verste fall under fliser, som igjen kan medføre at fliser over tid slipper fra underlaget. Videre kan også fuktinnsig i fugene medføre oppsamling og dannelse av sopp og/eller bakterier, som også kan skape en typisk "fuktlukt" på bad selv om badet nylig er blitt rengjort. Imidlertid ble det ikke registrert slik lukt under befarig.

Anbefalte tiltak overflater

Sprukket flis anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Profilerte fronter og singel heldekkende vask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Det er en liten avskalling på heldekkende vask, men som ikke anses som vesentlig.</p> <p>Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
<p>Det er ikke foretatt hulltaking på våtrommet fordi det ikke er praktisk mulig / hensiktsmessig : Begrunnelse : Eneste mulige sted for hulltaking er tilstøtende rom bod/teknisk som er våtrommets høyeste punkt, og lengst unna dusjsonen. Lite hensiktsmessig og sjelden fukt avdekkes i et slikt område, da dette krever betydelig lekkasje, som ville gitt andre indikasjoner på fukt. Det er ikke påvist andre symptomer på fukt.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

7.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



PropCloud

Verdivurderingsrapport

Adresse:

Haskollveien 38A, 3403 LIER

3312-93-37-0-0

Rapport generert:

11. april 2025













Totalvurdering verdiestimat

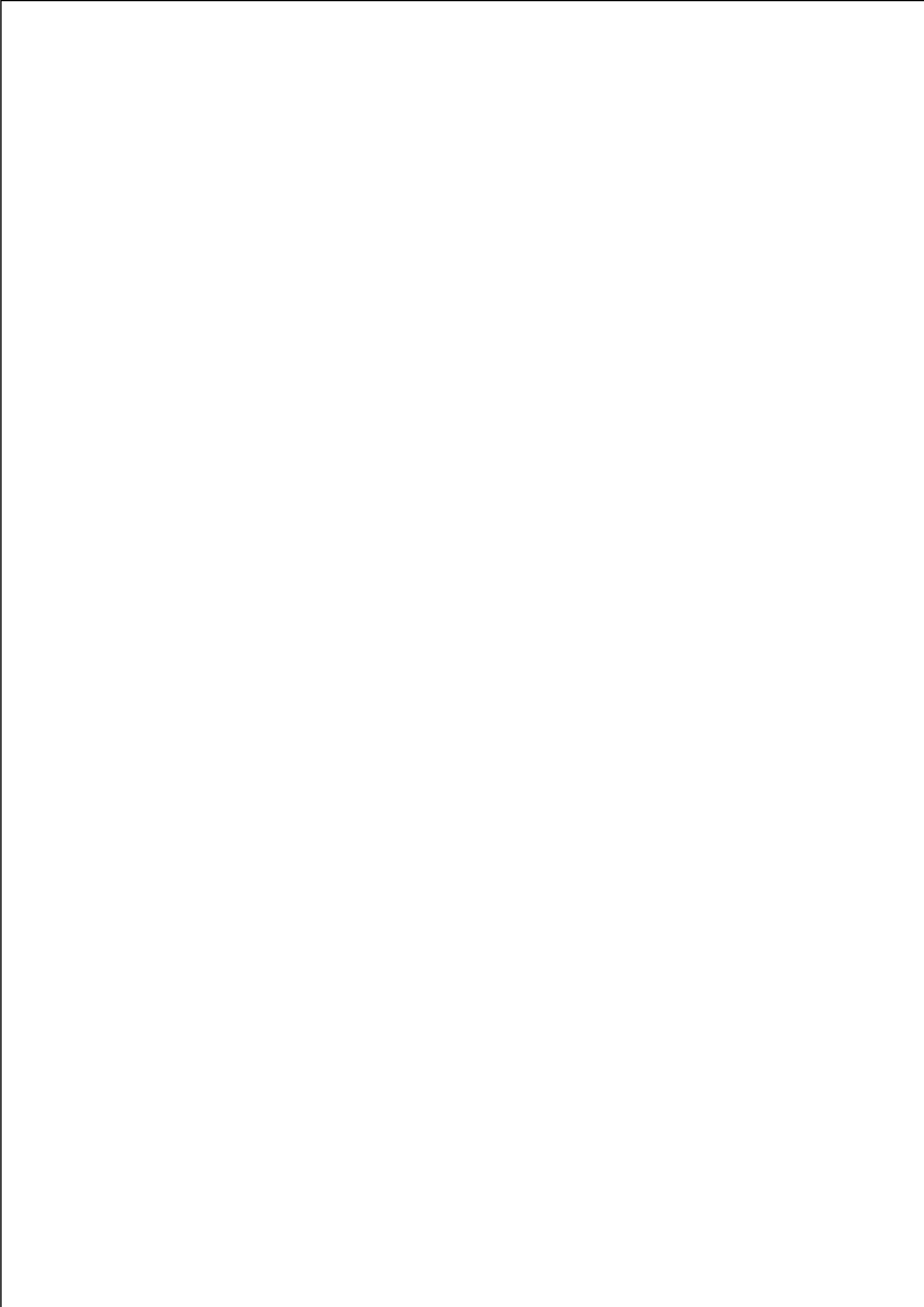
4 758 774 Kr

(Pris per m²: 37 768 kr/m²)

Totalvurderingen ovenfor er basert på snittet av PropCloud's verdivurderingsmodeller. Du vil kunne lese mer om metodene bak disse på de neste sidene.

Detaljer boenhet

 Boligtype	Rekkehus	 Etasjer	3
 Primærom	122	 Byggeår	1969
 Bruttoareal	136	 Antall rom	4
 Bruksareal	126	 Antall soverom	3
 Tomteareal	10728	 Antall bad	1
 Etasje	---	 Energieffektivitet (A - G)	G



Estimat PropCloud-modellen

5 030 000 Kr

(Pris per m²: 39 920 kr/m²)

PropCloud-modellen er en matematisk modell som benytter kunstig intelligens på et stort historisk datasett av tidligere boligtransaksjoner til å lage verdiestimer. Vi har også generert leieestimer basert på leiepriser i området.

Estimert salgspris:

5 030 000 Kr

(39 920 Kr/m²)

Estimert prisintervall:

▼ Lavt ▲ Høyt
4 780 000 Kr 5 280 000 kr

Nøyaktighet:

Månedlig leieestimat:

22 000 Kr

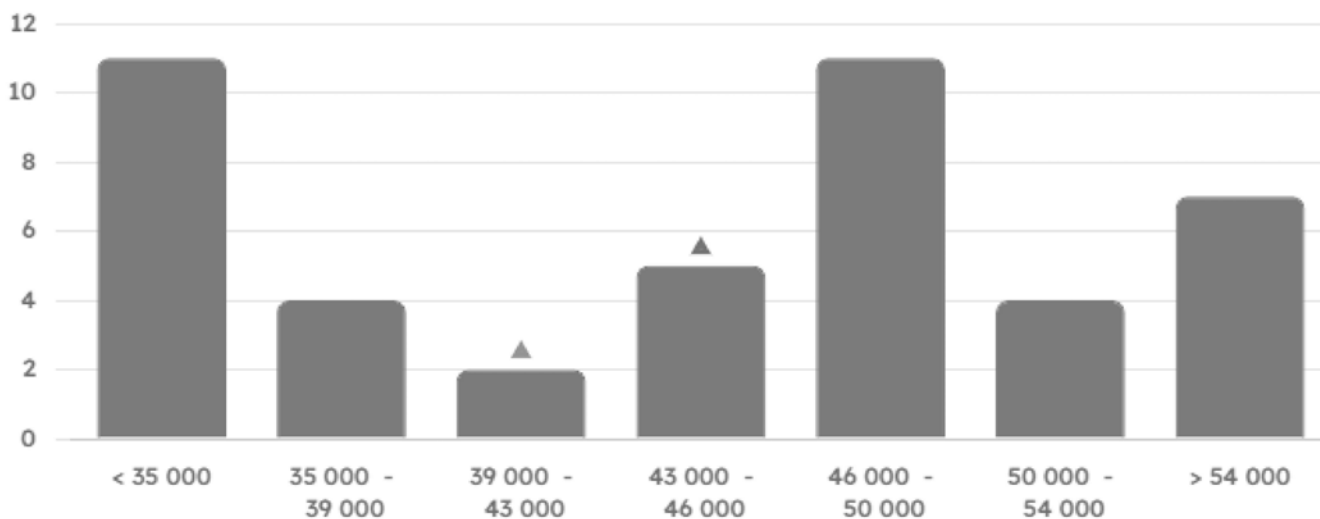
(174 Kr/m²)

Estimert prisintervall:

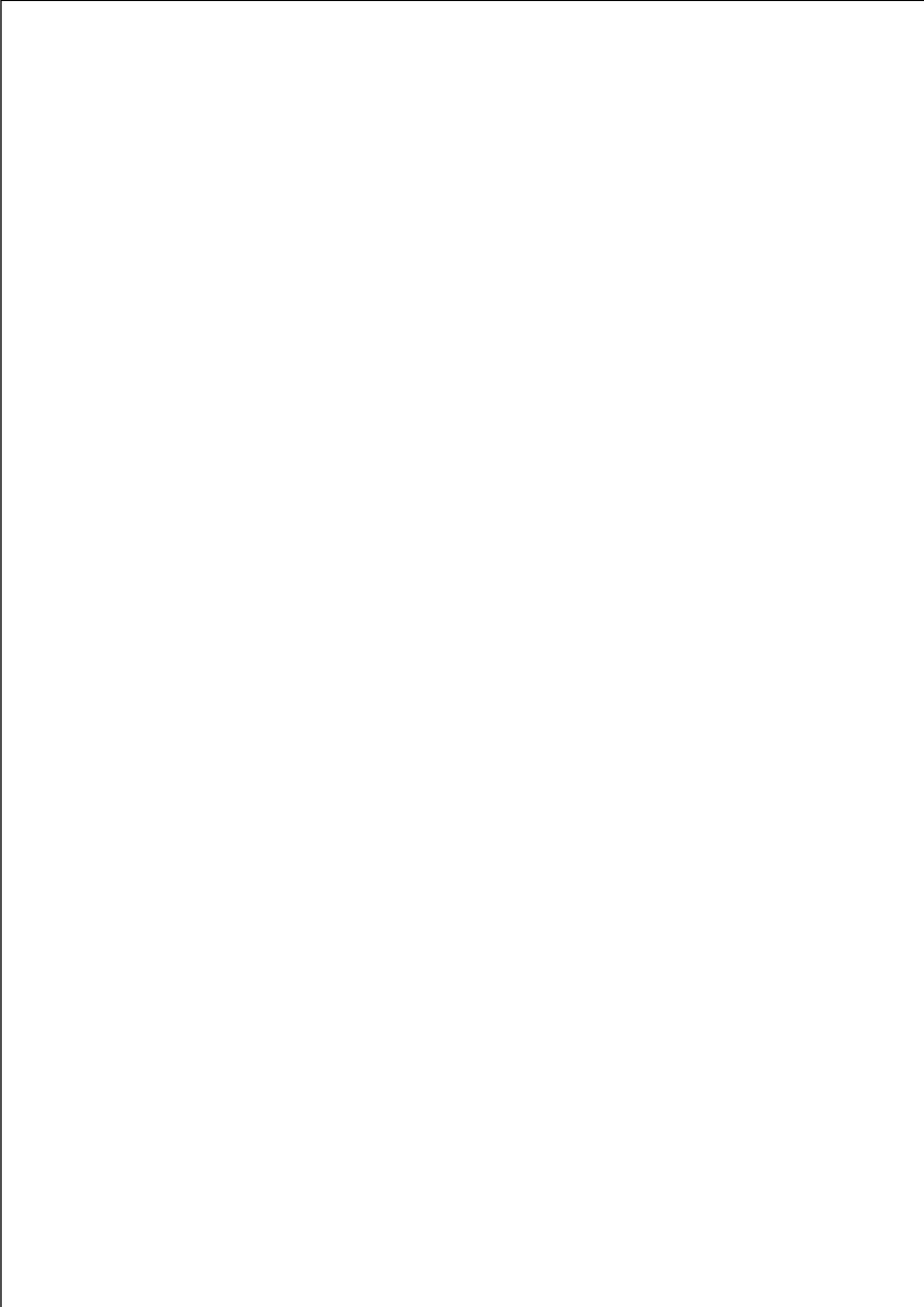
▼ Lavt ▲ Høyt
21 000 kr 23 000 kr

Nøyaktighet:

Prisfordeling - Siste 12 måneder



▲ Snitt: 43 796 kr/m² ▲ Dette objektet: 39 920 kr/m²





Estimat sammenlignbare salg

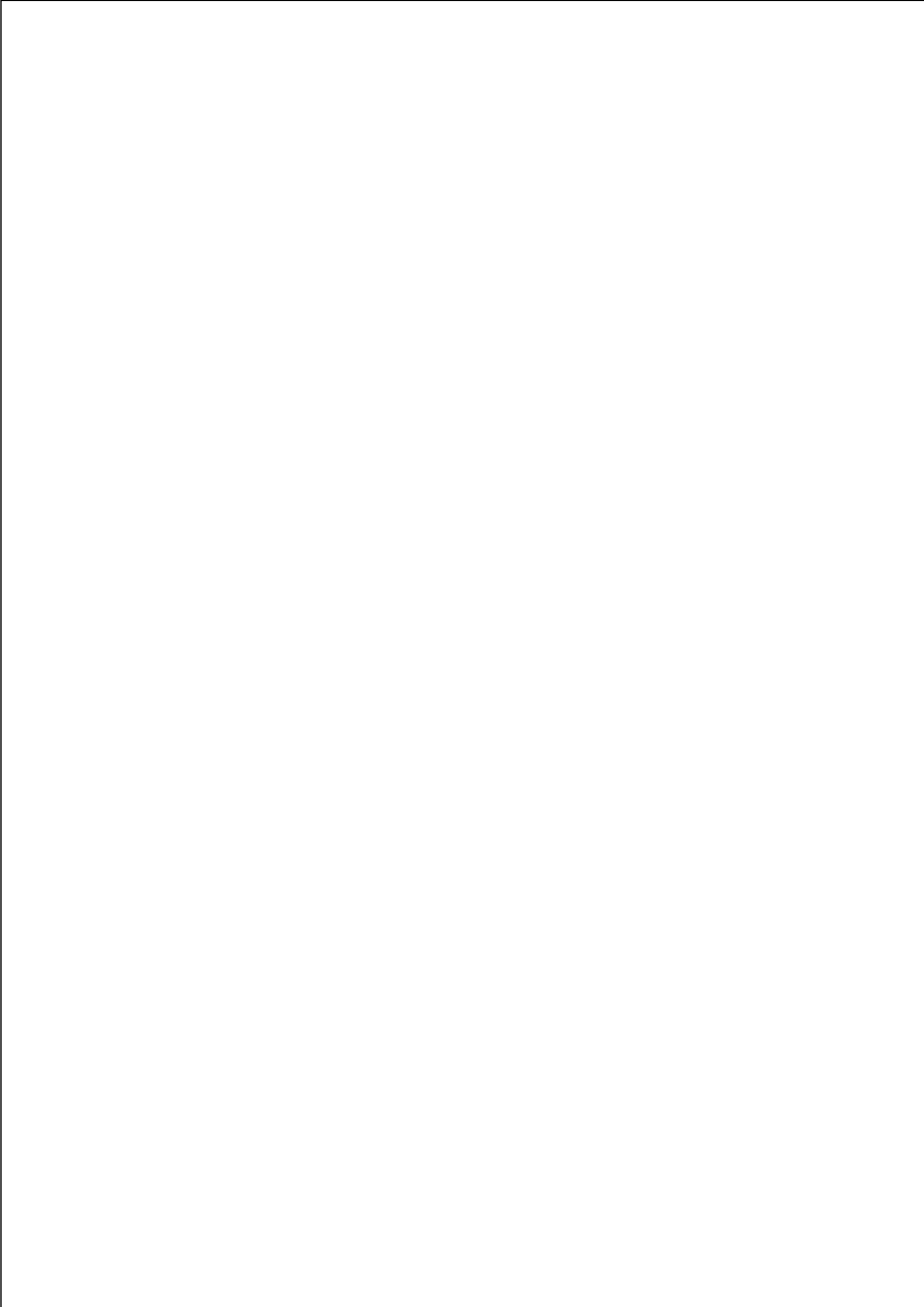
4 487 547 Kr

(Pris per m²: 35 615 kr/m²)

Estimatet genereres ved at vi henter et uttrekk av lignende objekter som har blitt omsatt i nær-området de siste 3 årene, så multipliseres snittprisen i utvalget med BRA på dette objektet.

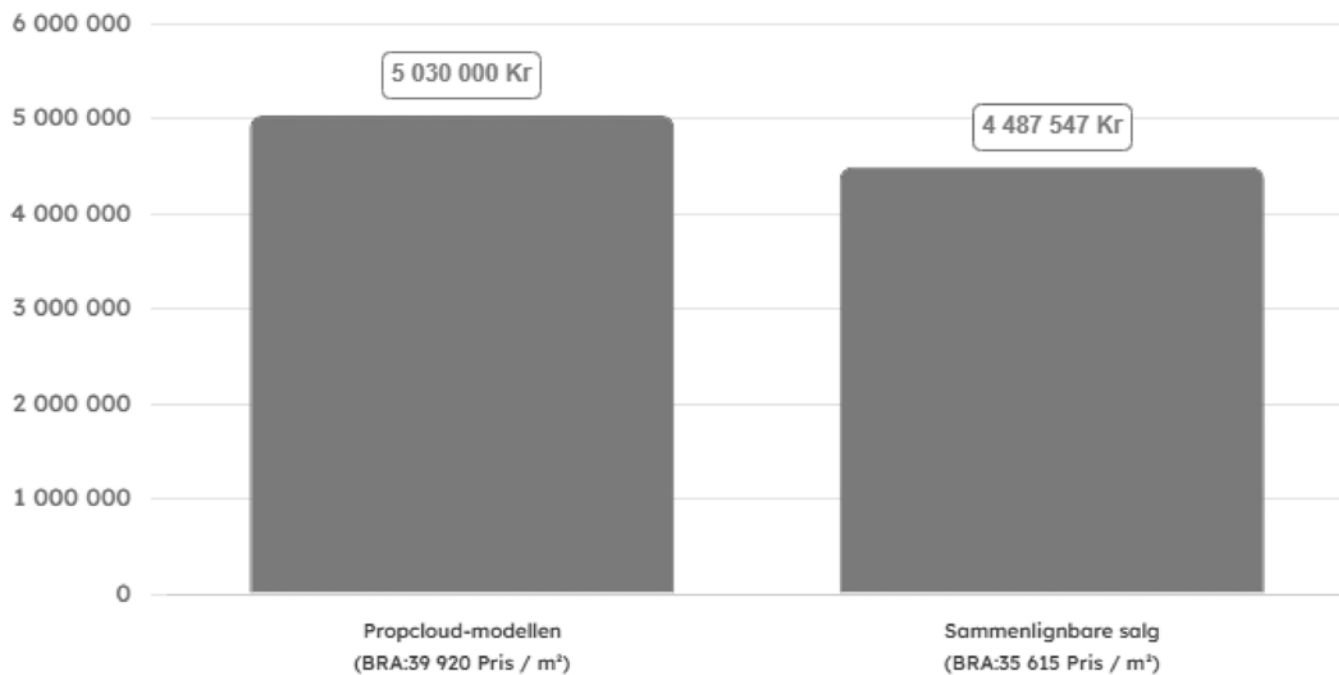
Sammenlignbare objekter

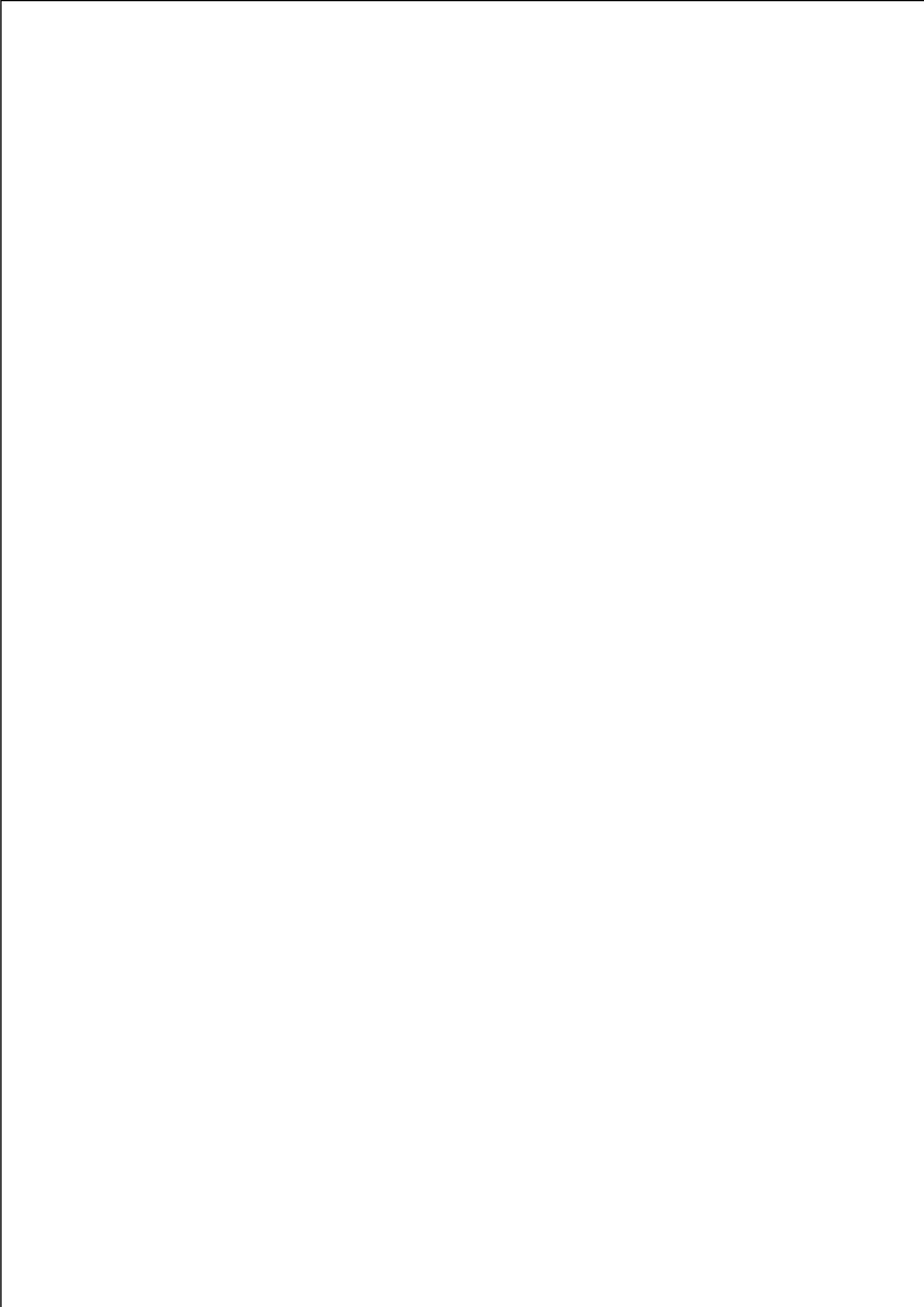
	Adresse	Solgt	BRA	Pris	M ² -pris
	Ottar Lingjærdes vei 3E	08-2024	124 m ²	5 000 000	39 112
	Ottar Lingjærdes vei 4B	11-2022	112 m ²	3 900 000	35 714
	Mellomenga 21	12-2023	125 m ²	4 400 000	34 800
	Linjeveien 4	06-2024	127 m ²	4 300 000	32 834



Oppsummering verdiestimat

Grafen nedenfor gir en oversikt over verdiestimatene til de forskjellige modellene, som hver har sine styrker og svakheter. Verdiestimatene er ment for å gi en pekepinn på markedsverdier, og bør alltid ses i en større kontekst.





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING: Skjemaet vil være en del av salgsoppgaven og vil bli benyttet uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke. Vennligst benytt blokkbokstaver ved utfylling.

SALGSOBJEKT

<input checked="" type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. m/tilstandsrapport	<input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle typer boliger inkl. fritidsbolig
<input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr./bnr. u/tilstandsrapport	<input type="checkbox"/> Tomt/hytte
<input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer boliger med snr. inkl. fritidsleiligheter	
<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser - kan ikke forsikres): <input type="text"/>	

Det må foreligge Tilstandsrapport (TR) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - Oppgjørs-/honoraroppdrag
 - Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TR ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TR ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

G.nr. 93	B.nr. 37	Festenr./leil.nr.	S.nr./andelsnr./aksjenr. 43	Org.nr. ved andel/aksje. 952 943 154	Kommune Lier
Adresse: Haskollveien 38A				Postnr. 3403	Sted Lier
Byggeår 1969	Når kjøpte du boligen? 2021	Hvor lenge har du bodd i boligen? 3,5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd.? <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI		

Hvis NEI: Krav til TR på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
IF Skadeforsikring

Polisenr. **SP560927** Utvidet med sopp/råte dekn.?
 JA NEI

Dødsbo/fullmakt? JA Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen foreligge. NB! Det er krav til TR på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)	
Etternavn Fosli	Fornavn Eivind
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil 92615290
E-post e.fosli@gmail.com	
SELGER (2)	
Etternavn Skog	Fornavn Isabel D.
Tlf. privat <input type="text"/>	Mobil 93065341
E-post issaskog@gmail.com	

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), vennligst begrunn hvorfor:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

NEI JA Kommentar:

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 2.

NEI JA Kommentar:

1.2 Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA

1.3 Hvis «JA» foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

NEI JA Kommentar:

1.4 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lign.?

NEI JA Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

NEI JA Kommentar:

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 4.

NEI JA Kommentar:

3.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lign.?

NEI JA Kommentar:

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur, insekter og lignende?

NEI JA Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

NEI JA Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

NEI JA Kommentar:

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på tak/fasade/terrasse/garasje siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 7.

NEI JA Kommentar:

7.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

7.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

8. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegg, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmegang eller lignende?

NEI JA Kommentar:

8.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Etilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

NEI JA Hvis «JA», spesifiser tidspunkt og firma:

8.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen utført av en godkjent elektroinstallatør?

NEI JA Hvis «JA», spesifiser firma eller andre kjente punkter:

8.3 Kjenner du til om arbeider utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

NEI JA Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem og når:

8.4 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

NEI JA DELER Hvis «DELER» spesifiser:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

NEI JA Kommentar:

9.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis «NEI», gå til punkt 10.

NEI JA Kommentar:

9.2. Er arbeidet utført av faglært? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

9.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte? Hvis «JA», redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når.

NEI JA Hva, hvem, når:

10. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

NEI JA Kommentar:

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

NEI JA

Hvis «JA», er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

NEI JA VET IKKE

12. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

NEI JA Kommentar:

13. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, e.l.? Hvis «NEI», gå til punkt 15

NEI JA Kommentar:

13.1. Hvis ja, er enheten godkjent for varig opphold?

NEI JA VET IKKE Kommentar:

14. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis «JA», vennligst redegjør.

NEI JA Kommentar:

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

16. NEI JA Hvis «JA» spesifiser type rapport og dato:

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

NEI JA Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

Spørsmål 19 og 20 besvares kun for leiligheter, borettslag og boligaksjeselskap. Spørsmål som besvares med «JA» skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

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

NEI JA

Kommentar:

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

NEI JA

Kommentar:

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? Avkrysningsmulighetene på s. 2, 3 og 4 er ikke uttømmende)

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:


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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring pkt.9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TR skal fornyes etter 6 måneder fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

SETT KRYSS:

- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedad stigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6.
- Jeg er kjent med at dersom TR ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.
- Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. januar 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.
- Jeg er innforstått med at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.
- Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkryset for «annet» øverst på side 1. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedad gående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Dato	Sted
27.03.2025	LIER
Selger (1) underskrift	Selger (2) underskrift
	

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema:

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og Protector Forsikring ASA. Sist endret: 1. januar 2018.

ANSVARLIG EIENDOMSMEGLER/EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG (må fylles ut)

Meglerns oppdragsnummer	Ansvarlig megler
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma	Avdeling
<input type="text"/>	<input type="text"/>



Hjemmelshaver	
Adresse	
GNR/BNR	

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

	VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
	Hvilket år er membranen fra?					
	Hvilket år er vanninstallasjonen fra?					
	HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
	Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?					
	<i>Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:</i>					
Mrk:	<i>Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.</i>					
	TOALETT	JA	NEI	Merknad:		
	Ved innebygget sistene på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?					



KJØKKEN		JA	Nei	Merknad:
Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?				
VARMTVANNBEREDER		Årstall:		
Når er varmtvannsberederen i fra?				
VARMESENTRALANLEGG		Årstall:		
Når er varmesentralanlegget i fra?				
OJETANK		JA	NEI	Merknad:
Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?				
Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?				
Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?				
Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?				
VENTILASJONSANLEGG		Årstall:	Merknad:	
Hvilket årstall var anlegget nytt?				
Hvilket årstall ble det sist inspisert?				
Hvilket årstall ble det sist rengjort?				
Hvilket årstall ble det sist fornyet?				



	VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	Merknad:	
	Når ble av vannrør installert?			
	Når ble av avløpsrør installert?			
	LOFT	Årstall:	Merknad:	
	Når er loftskonstruksjonen fra?			
		JA	NEI	Merknad:
	Er loftet innredet i ettertid?			
	Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?			
	ROM UNDER TERRENG	Årstall:		
	Når er rom under terreng innredet?			
		JA	NEI	Merknad:
	Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?			
	HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI	
	Tillates det at det bores hull i yttervegger?			
	<i>Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:</i>			



Mrk.	<i>Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.</i>		
	ELEKTRISK ANLEGG	Årstall:	
	Når ble det elektriske anlegget installert?		
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?		
	Når ble siste EI-kontroll utført?		
	<i>Andre merknader (Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):</i>		
	ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI
	Løses sikringene ofte ut?		
	Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?		
	Finnes det kursfortegnelse?		



Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?			
<i>Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.</i>			
Dokumentasjon på håndverkertjenester			
<i>Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.</i>			
Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

Dato og Signatur:

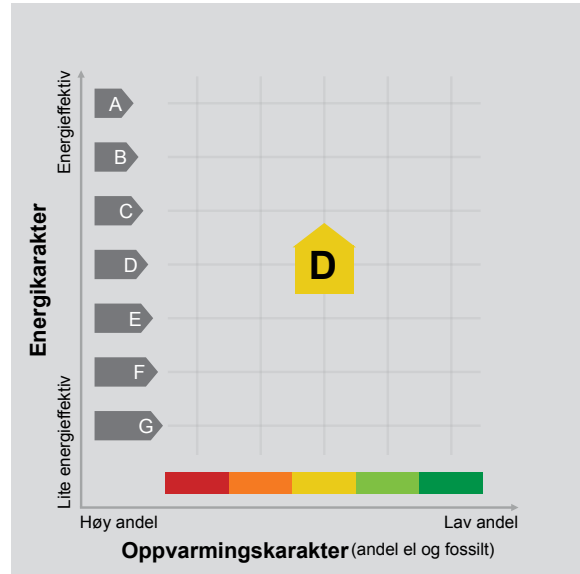
Eivind Fosli 27.3.2025

Dato og Signatur:

Isabel D. Skog 27.03.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Haskollveien 38A
Postnummer	3403
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160829729
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104319
Dato	08.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 16 252 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 252 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Etterisolering av yttertak / loft**

- **Etterisolering av kaldt loft**
- **Luft kort og effektivt**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertilta

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 21: 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 myggspirale/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 oven. 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 luftbehandlingsanlegg**Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VIA
Radonmannen AS

RAPPORT ER SENDT TIL
Eivind Fosli

Eivind Fosli
Haskollveien 38A
3403 Lier
NORWAY

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Målingen er gjennomført med lukket sporfilm. For målemetode, se baksiden.
De ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet **2022-05-20**.
De ble analysert **2022-05-23**.

Høyeste årsmiddelverdi

100 Bq/m³

100BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene er framskaffet av *Eivind Fosli* som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

ADRESSE FOR MÅLING

*Eivind Fosli, Haskollveien 38A, (Furulundtoppen 20A)
3403 LIER*

Høyeste måleverdi

130 Bq/m³

130BECQUEREL PER KUBIKKMETER LUFT

Informasjon om måleverdi, årsmiddelverdi og grenseverdier, se baksiden.

GÅRDSNR: 10	BRUKSNR: 182	BYGNINGSTYPE: Blokkleilighet	BYGGEÅR: 1986	KJELLERTYPE: Under hele huset
BYGGEMATERIALE GRUNNMUR: Støpt grunnmur	DRIFTTID VENT (H/D):			

Målt radonkonsentrasjon

SPORFILM	MÅLEPERIODE	BETEGNELSE	TYPE ROM	ETASJE	VENTILASJON	MÅLEVERDI	ÅRSMIDDELVERDI
102 546 009 [Radtrak ³ ®]	2022-01-11 – 2022-04-28	kjellerstue (Haskollveien 38A)	Annet oppholdsrom	Kjeller	Naturlig	130 ± 18 Bq/m ³	100 Bq/m ³
102 552 320 [Radtrak ³ ®]	2022-01-11 – 2022-04-28	Leilighet kjøkken/stue (Furulundtoppen 20A)	Annet oppholdsrom	1	Naturlig	37 ± 6 Bq/m ³	30 Bq/m ³

Kommentar til målingen

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Underskrift av analyseansvarlig ved Radonova Laboratories
Denne rapport får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den,
skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.



ADRESSE Radonova Laboratories Rapskatan 25 SE-754 50 Uppsala, SWEDEN	POSTADRESSE Radonova Laboratories Box 6522 SE-751 38 Uppsala, SWEDEN	KONTAKTINFORMASJON 45 85 07 00 kundeservice@radonova.no www.radonova.no	FIRMAINFORMASJON Org nr: 556690-0717 VAT nr: SE556690071701 Bank giro: 987-5030
---	---	--	--

Måling av radon

Måling av radon i inneluft gjøres ved hjelp av sporfilmmetoden. Stråling fra radon og radondøtre (alfapartikler), har evnen til å påføre mikroskopiske skader eller "spor" i visse typer materialer. Disse sporene gjøres synlige gjennom kjemisk etsing. Et avansert mikroskop leser tettheten av spor som igjen gir gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid, men det samlet eksponering over lang tid som har betydning for helseisikoen.

Målt radonkonsentrasjon

Måleverdi er gjennomsnittlig radonkonsentrasjon i måleperioden. For hver måleverdi er det oppgitt en usikkerhet (95% konfidensnivå). En verdi på f. eks. 100 ± 20 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 80 – 120 Bq/m³, men med 100 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen (MDA) for en måleperiode på 3 måneder er 10 Bq/m³.

Årsmiddelverdi

Årsmiddelverdien er det mest sannsynlige gjennomsnittet for et helt år. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Derfor korrigeres målt radonkonsentrasjon med årstidsfaktorer gitt av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Det er årsmiddelverdien som skal sammenliknes med tiltaksgrenser og relevante lovkrav, f.eks. ved utleie av bolig (strålevernforskriften) og nybygg (byggteknisk forskrift).

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³

DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis årsmiddelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³. Dersom målinger avdekker radonnivåer som ligger under tiltaksgrensen, men hvor det anses som mulig å oppnå en vesentlig reduksjon av nivåene gjennom gitte tiltak, bør slike tiltak iverksettes.

Grenseverdi på 200 Bq/m³

Begrepet grenseverdi defineres som den grensen som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredssette. Dersom radonmålinger avdekker årsmiddelverdier høyere enn grenseverdien, anbefales det tiltak, helt inntil radonkonsentrasjonene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien.

Radonnivå i brukstiden

For skoler, barnehager og arbeidsplasser med balansert ventilasjon, kan det være nødvendig å gjennomføre trinn 2-målinger for å beregne radonnivået i brukstiden.

Koder for urapporterte detektorer

DNR	Ikke rapportert – Ikke returnert
VTW	Ikke rapportert – Synlig manipulert
FBD	Ikke rapportert – Skadet ved retur
LIL	Ikke rapportert – Skadet i laboratoriet
DTO	Ikke rapportert – For gammel for analyse

Signatur på rapporten

Ved signatur på rapporten bekrefter den analyseansvarlige hos Radonova Laboratories at analyse og beregninger er utført i henhold til DSAs prosedyrer og oppfyller SWEDACs krav. Ved elektronisk signatur må den analyseansvarlige oppgi et personlig passord i hvert enkelt tilfelle. På rapporten er det også oppgitt om den personen som har plassert ut detektorene, har attestert at Radonova Laboratorys anvisning er fulgt.

Akkreditering

Målingen er utført i henhold til DSAs «Måleprosedyre for radon i boliger», utgitt 2013 eller «Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager», utgitt 2015. (Denne er også egnet for øvrige arbeidsplasser.) Radonova Laboratories er akkreditert (nr. 1489) av SWEDAC til å utføre målinger av radonkonsentrasjonen etter disse metodene. Analyseutstyret kontrolleres daglig og det kalibreres regelmessig i henhold til ISO 11665-4.





INNKALLING 2025

Fosskoll Borettslag

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00

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 forsikringsaker.
- 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

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.

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.

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

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: Begge gjenvelges, ett år (se vedlegg)

5.3 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Alle gjenvelges, ett 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. Arets 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
INNETEKT					
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 skattetrekkkonto 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 lønssystemet	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	Brannvernustyr	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 Skadedyrtryddelse	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 Løie 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 brannvernustyr 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 bygningene.
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 forsikrings sak.

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:	Rehabilitering/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 pantsikrede 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 pantsikkerhet. 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



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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

Offices in:

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 rettviseende 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

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



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 AS**. 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 tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Batteribytte på røykvarslere
- Kontroll/bytte av slökkemidler
- Ekstern kontroll av lekeplasser
- HMS-/vernerunder på lekeplasser og fellesareal
- Kommunisert jevnlig 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 gjennomfører)

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 tillegg 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 digitalt 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 sikringssskap 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

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).

REGLER FOR GODT NABOSKAP.

«Husordensregler»

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. Parkering for av- og pålessing er begrenset til max 15 minutter.

2) Stikkveier og parkeringsplasser måkes og strøs om vinteren av innleid entreprenør. Gangveier/stier og rundt søppelskur og postkasser måkes og strøs av beboerne. Alle oppfordres til å ta et tak når det trengs. Styret oppfordrer beboerne i rekken til å snakke sammen og bli enig om måking og strøing av fellesarealene.

3) Bilen skal stå i garasjen. Ute skal biler kun parkeres på oppmerkede plasser. Parkering av campingvogner, bobiler, tilhengere, uregistrerte kjøretøy er ikke tillatt på oppmerkede plasser. Hensetting av kjøretøy som ikke er i jevnlig bruk, er ikke tillatt.

Det er bileiers ansvar å sørge for at parkerte biler ikke hindrer brøyting og annet vedlikehold og for å fjerne snø rundt egen bil. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på biler som står på parkeringsplassene.

Tomgangskjøring skal ikke forekomme.

Ved behov for parkering over lengre tid av håndverkere foran inngangsdør, skal dette avklares med styret.

4) I Fosskoll borettslag er det lagt til rette for rettferdig og trygg lading av Elbiler. Det vises til vedtektene pkt 4-1, 6&7 og til veileder fra Styret om elbillading.

5) Alle beboere i borettslaget har ansvar for bomiljøet, fellesområdene våre, beplantning, lekeplasser osv, så alle skal føle seg trygge, inkludert og ivaretatt. Barna skal kunne bruke fellesområdene til trygg lek.

6) Disponibelt uteareal/«egen hage» Borettslaget har egne regler for hagedekke, platting, hekker, gjerde, areal og overbygg, se vedlegg 1 til vedtektene.

7) Vis hensyn til naboene dine. Dette er særlig viktig i forhold til støyende aktivitet, spesielt på kvelds- og nattestid.

Aktivitet som medfører støy, som snekring, plen/kantklipping, høytrykkspyling og lignende 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.

8) Andelshavere som ønsker å sette opp trampoline på verandaen må informere naboene, passe på sikkerhetsanvisningene til trampolinen og være bevisst på støy i henhold til borettslagets regler.

Trampolinen må plasseres sånn at den fremstår som privat og ikke til felles benyttelse. Trampolinen må holdes i forsvarlig stand og sjekkes jevnlig. Om vinteren og ved fare for sterk vind, må trampolinen demonteres.

Andelshavere som ønsker å installere jacussi/badestamp på verandaen må informere naboene om dette og søke styret om tillatelse. Ved tømning skal vann ledes til avløp, ikke ut i plenen.

9) Det er lov å ha kjæledyr i borettslaget (for eksempel 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.

Revidert av styret april 2024 (erstatte mars 2022)



INNKALLING 2024

Fosskoll Borettslag

Mandag 06.05.2024 kl. 18:30

Hegg skole, Lierbyen

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fosskoll Borettslag

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:30 - Hegg skole, Lierbyen

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring Punkt 1-2
- 5.2 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten (6) og (7)
- 5.3 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt
- 5.4 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt
- 5.5 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt
- 5.6 Forslag til endring av Regler for uteareal
- 5.7 Valg av farge

6 Valg

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

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

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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til honorar gjelder for styreperioden 2023-2024 legges frem på generalforsamlingen og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring Punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.01.2024.

Gjeldene tekst:

org nr 952 943 154 tilknyttet USBL Lier

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL Lier som er forretningsfører.

Ny tekst:

org nr 952 943 154 tilknyttet USBL

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 1-2 vedtas

5.2 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten (6) og (7)

Punkt 4-1 (6) og (7) omhandler lading av elbil. Disse punktene foreslås endret i henhold til dagen praksis etter at installasjon av infrastruktur og implementering av betalingsløsning er fullført.

Gjeldende tekst:

(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, hverken i garasje eller på borettslagets eiendom for øvrig.

(7) Andelseiere som lader bil som nevnt i (6) på borettslagets eiendom/i garasje skal betale strømkostnadene for lading av bilen basert på en skjønsmessig stipulering av kostnadene. Betaling for strøm er basert på erfaringstall (Dsb.no) om forbruk av elektrisk energi med årlig kjørelengde 12.000 km. Strømkostnader fastsettes av styret, og faktureres sammen med månedlige felleskostnader.

Hvis det installeres en strømmåler pr ladeuttak, skal forbruket avregnes hver måned eller hvert halvår slik at andelseier betaler reelle strømkostnader.

Ved installasjon av strømstyringsystem eller annet der det betales lisens/avgift pr lader, viderefaktureres dette den enkelte andelseier.

Ny tekst:

(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 ladestrømstyringsystem 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.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektene punkt 4-1 (6) og (7) vedtas

Styrets innstilling: Forslag til endring i vedtektene punkt 4-1 (6) og (7) vedtas

5.3 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt

Det legges inn et nytt punkt 4-1 (8) som omhandler bruk av strøm i garasjene.

Ved el-inspeksjon i deler av borettslagets garasjeanlegg i 2023, ble det avdekket noen feil og mangler knyttet til den enkelte andelseiers strømpropp i garasjene. Styret ser derfor behov for å presisere i vedtektene bruk av felles strøm i garasjene

Nytt punkt:

(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.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt i vedtektene 4-1 (8) vedtas

Styrets innstilling: Forslag til nytt punkt i vedtektene 4-1 (8) vedtas

5.4 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt

Nytt punkt om disponering av loft tas inn i vedtektene

Nytt punkt:

(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.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt i vedtektene 4-1 (9) vedtas

Styrets innstilling: Forslag til nytt punkt i vedtektene 4-1 (9) vedtas

5.5 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt

I forbindelse med installasjon av nytt brannvarslingsanlegg er det lagt opp strøm fra nærmeste boenhet til de utvendige strømskapene. Styret har i samråd med advokatkontoret til USBL utarbeidet en avtale med andelseierne i de berørte leilighetene og dette tas også inn i vedtektene. Dette gjelder ikke rekke 8 og 34, der er strøm hentet fra bomberommene.

Nytt punkt:

(10) Borettslaget har rett til å hente strøm til brannvarslingsanleggene fra boenhet 2A, 4A, 6A, 10F, 32A, 36A, 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.

Forslag til vedtak: Forslag til nytt punkt i vedtektene 4-1 (10) vedtas

Styrets innstilling: Forslag til nytt punkt i vedtektene 4-1 (10) vedtas

5.6 Forslag til endring av Regler for uteareal

Styret foreslår å ta inn i "Regler for uteareal" hvilke(n) farge skillevegger, gjerder og vegg mot fellesareal (for endeleilighetene) på verandasiden skal ha. Styret ønsker at fargen skal harmonisere med de nye fasadefargene og har tre forslag til fargevalg. Andelseiere skal bytte til vedtatt farge ved første maling/beising av skillevegg/gjerde/vegg mot fellesareal.

"Regler for uteareal" Nytt pkt 1 i 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: (1, 2 eller 3)

Regler for uteareal ligger som vedlegg i vedtektene og trengs derfor 2/3 flertall på generalforsamlingen. Dersom det blir vedtatt endring av "Regler for uteareal" blir farge stemt over på neste punkt.

Forslag til vedtak: Nytt pkt 1 Mellom boenhetene

Styrets innstilling: Det stemmes over hvilket av forslagene som skal inn i regler for uteareal.

5.7 Valg av farge

Andelseiere skal bytte til vedtatt farge ved første maling/beising av skillevegg/gjerde/vegg mot fellesareal. Det stemmes over hvilket av forslagene som skal inn i "Regler for uteareal"

1. Samme farge som husveggen på alle rekker. Veggene er beiset med Drygolin plus oljedekkbeis, farge 1434 Labrador S7502Y.
2. Samme farge som steniplatene på alle rekker (styret finner fargekode og setter inn i vedtaket)
3. Hver rekke avgjør om de ønsker a eller b, men hele rekka skal ha samme farge

Forslag til vedtak: Farge 1, 2 eller 3

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elisabeth Bjelland Berg
Styremedlem, Cato Fagerberg
Styremedlem, Helge Iversen
Styremedlem, Fredrik Næss
Varamedlem uten tilgang til Portal, Anja Caroline Pedersen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Isabel Skog

Valgkomiteens innstilling til nytt styre:

Styreleder: Helge Iversen (2A) - velges for 2 år
Styremedlem: Rikke Bruun Hansen (40D) - velges for 2 år
Styremedlem: Fredrik Næss (40 C) - ikke på valg
Styremedlem: Cato Fagerberg (10F) - ikke på valg
Varamedlemmer:
Elisabeth Bjelland Berg (34F) - velges for 2 år
Christoffer Moseng (10B) - velges for 2 år

6.1 Valg av leder

På valg: Elisabeth Bjelland Berg

Helge Iversen er innstilt av valgkomiteen og stiller for 2 år

Forslag til vedtak: Helge Iversen velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Helge Iversen

Rikke Bruun Hansen er innstilt av valgkomiteen og stiller for 2 år

Forslag til vedtak: Rikke Bruun Hansen velges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Anja Caroline Pedersen og Isabel Skog

Elisabeth Bjelland Berg og Christoffer Moseng er innstilt av valgkomiteen og stiller for 2 år

Forslag til vedtak: Elisabeth Bjelland Berg velges for 2 år
Christoffer Moseng velges for 2 år

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Ragnhild Ask Connell (32D), Jon Øyvind Lærum (8F) og Mette Schøne (10D)

Alle ta gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Ragnhild Ask Connell velges for 1 år

Jon Øyvind Lærum velges for 1 år

Mette Schøne velges for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 156 241	1 237 274
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-11 102 746	1 370 151
Tilbakeføring av avskrivning	121 505	63 566
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-414 525
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	10 235 317	-1 100 225
B. Årets endring disponible midler	-745 924	-81 033
C. Disponible midler	410 317	1 156 241
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 366 153	1 799 398
Kortsiktig gjeld	-6 955 836	-643 157
C. Disponible midler	410 317	1 156 241

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

Resultatregnskap 2023 Fosskoll Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 472 965	4 202 960	4 287 681	4 389 201
Sum leieinntekt		4 472 965	4 202 960	4 287 681	4 389 201
Annen inntekt					
Tilskudd	2	118 594	0	0	0
Diverse inntekt	3	19 650	0	94 000	0
Sum annen inntekt		138 244	0	94 000	0
Sum inntekt		4 611 209	4 202 960	4 381 681	4 389 201
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	18 330	16 920	16 920	18 330
Styrehonorar	4	130 000	120 000	120 000	130 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	121 505	63 566	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		134 306	133 985	148 600	164 000
Kostnad eiendom/lokale	6	296 699	253 753	236 800	261 800
Kommunale avgifter/renovasjon		965 976	800 942	1 011 000	1 011 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	20 063	18 231	18 000	26 750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	12 439	22 361	17 000	11 700
Reparasjon og vedlikehold	9	11 816 264	195 831	249 900	190 000
Revisjonshonorar		6 664	6 235	6 700	6 700
Forretningsførerhonorar		104 827	113 445	105 000	110 720
Andre honorar		856 031	193 190	467 200	33 200
Kontorkostnad		0	1 447	0	0
TV/bredbånd		160 827	152 880	149 000	180 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		119	430	0	0
Kontingent og gaver		18 000	18 440	19 500	19 000
Forsikring		336 546	316 669	337 800	378 852
Andre kostnader		19 684	22 848	24 000	22 000
Sum kostnad		15 018 278	2 451 174	2 927 420	2 564 052
Driftsresultat		-10 407 070	1 751 786	1 454 261	1 825 149
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		74 904	16 228	3 000	0
Rentekostnad		770 580	397 862	402 371	704 343
Netto finansposter		695 676	381 635	399 371	704 343
Årsresultat		-11 102 746	1 370 151	1 054 890	1 120 806
Overført til/fra annen egenkapital		-11 102 746	1 370 151	0	0
SUM OVERFØRINGER		-11 102 746	1 370 151	0	0

Balanse 2023 Fosskoll Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	189 142	189 142
Bygninger	5	7 076 620	7 076 620
Andre fellesanlegg	5	300 000	300 000
Andre driftsmidler	5	381 222	502 727
Sum anleggsmidler		7 946 984	8 068 489
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		6 953	0
Fordringer skader	10	53 625	0
Andre kortsiktige fordringer		43 440	12 183
Forskuddsbetalte kostnader		94 258	341 760
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 167 877	1 445 455
Sum omløpsmidler		7 366 153	1 799 398
SUM EIENDELER		15 313 137	9 867 887

Balanse 2023 Fosskoll Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-17 688 500	-6 585 755
Sum opptjent egenkapital		-17 688 500	-6 585 755
Sum egenkapital	11	-17 682 500	-6 579 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	24 539 801	14 304 484
Borettsinnskudd		1 500 000	1 500 000
Sum langsiktig gjeld		26 039 801	15 804 484
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 778	11 996
Leverandørgjeld		6 722 111	628 112
Påløpne renter		8 862	3 049
Annen kortsiktig gjeld		218 086	0
Sum kortsiktig gjeld		6 955 836	643 157
Sum gjeld		32 995 637	16 447 641
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 313 137	9 867 887
Pantstillelser	13	26 039 801	15 804 484

Sted:

Dato:

Elisabeth Bjelland Berg
Styreleder

Fredrik Næss
Styremedlem

Helge Iversen
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 679 840	2 679 840
3618 Leietillegg strøm	89 785	59 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	683 820	361 140
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 019 520	1 102 980
Sum	4 472 965	4 202 960

Note 2 - Tilskudd

Konto 3401: Mottatt kr 118 594,- fra Enova.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	19 650	0
Sum	19 650	0

Konto 3999: Mottatt kr 19 605,- fra Usbl bomiljøfond til elbilladning.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	130 000	120 000
Sum	148 330	136 920

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

Note 5 - 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	110 566	0	55 803	69 867
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 076 620	189 142	13 434	300 000	0	61 134
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:	63 175	29 763	16 392	1 458	302 752
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	159 794	97 793	53 858	-4 792	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 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	6 200
6362 Skadedyrtryddelse	7 970	7 306
6390 Andre driftskostnader	499	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	87 011	61 503
6392 Containerleie/tømming	24 350	24 866
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	175 369	153 879
Sum	296 699	253 753

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	2 500	0
6420 Lisens Bevar vedl.h.og HMS	17 563	18 231
Sum	20 063	18 231

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 697	6 290
6540 Inventar	0	4 290
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	399
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 817	518
6552 Driftsmateriell	7 925	10 864
Sum	12 439	22 361

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	11 374 504	59 000
6602 Vedlikehold VVS	41 249	0
6603 Vedlikehold elektro	46 038	29 882
6605 Vedlikehold fellesanlegg	65 625	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	133 250	40 330
6617 Vedlikehold brannvernustyr og feiing	55 010	51 530
6630 Egenandel forsikring	10 000	3 000
6641 Malerarbeider	0	994
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 344
6646 Mur, betong og grunnarbeid	90 589	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	9 752
Sum	11 816 264	195 831

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

Note 10 - Fordringer skader

Gjelder forskuttering forsikrings sak.

Note 11 - 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	-6 585 755	-11 102 745	-17 688 500
Sum opptjent egenkapital	-6 585 755	-11 102 745	-17 688 500
Sum egenkapital	-6 579 755	-11 102 745	-17 682 500

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 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	SpareBank 1 Sørøst-Norge	SpareBank 1 Sørøst-Norge
Formål:	Rehabilitering/vedlikeh		
Lånenummer:	16367799564	24807867470	24807601160
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020	2019
Rentesats:	5.30 %	5.49 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.09.2053	30.06.2045	30.03.2030
Opprinnelig lånebeløp:	11 250 000	8 100 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 456 507	6 847 977
Avdrag i perioden:	0	197 949	816 734
Opptak i perioden:	11 250 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	11 250 000	7 258 558	6 031 243
Saldo 5 år frem i tid:	20 994 608	6 253 464	1 380 761

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367799564	60	187 500	11 250 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24807601160	60	100 521	6 031 260
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24807867470	60	120 976	7 258 560
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367799564 har første avdrag 30.12.2024 med kr 79 129	60	187 500	440

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	24 539 801
Innskuddskapital	1 500 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	26 039 801
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 pantsikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet

Resultat og balanse med noter for Fosskoll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fosskoll Borettslag

Styreleder	Elisabeth Bjelland Berg (sign.)	06.04.2024
Styremedlem	Helge Iversen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Cato Fagerberg (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Fredrik Næss (sign.)	06.04.2024

Til generalforsamlingen i Fosskoll Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Fosskoll Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-09 10:27:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3EC5V-CXBF-ZC7EF-GX1CF-OEQBH-QYD72

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Årsmelding 2023 - Fosskoll Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Elisabeth Bjelland Berg
Styremedlem, Cato Fagerberg
Styremedlem, Helge Iversen
Styremedlem, Fredrik Næss
Varamedlem uten tilgang til Portal, Anja Caroline Pedersen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Isabel Skog

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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll/bytte av røykvarslere
- Kontroll/bytte av slökkemidler
- Ekstern kontroll av lekeplasser
- HMS-/vernerunder på lekeplasser og fellesareal
- Kommunisert jevnlig brannvernstips i løpet av desember

Besluttet nytt varslingsanlegg for alle rekker

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 20 protokollførte møter. En del av møtene har vært digitale, på Teams. I tillegg har det vært møter med leverandører og USBL, primært på Teams. Det ble også gjennomført et digitalt beboermøte ifm. oppstart av vedlikeholdsprosjektet den 26/9.

I 2023 har hovedoppgaven til styret, naturlig nok, vært vedlikeholdsprosjektet. Før oppstart i september var det mye som skulle detaljplanlegges. Det opprinnelige planen om å starte på øvre felt (32-40) ble besluttet omgjort for at etterarbeidene med brannen skulle ikke skulle forsinke fremdrift.

Lørdag 15. juli brant det i rekke 36. Det ble store materielle ødeleggelser, men heldigvis ble ingen fysisk skadet. Styret ønsker å takke alle som hjalp til denne dagen og påfølgende dager. Gjenoppbygging organiseres av IF forsikring og utføres av Recover og tømrermester Øhren. Siste informasjon fra IF er at de regner med at alle beboerne kan flytte tilbake før jul 2024.

Tilbake til vedlikeholdsprosjektet. Rekke 2 og 10 ble de første rekkene. Arbeidene her tok nok noe lengre tid enn planlagt før det ble ferdige, men i disse rekkene ble "malen" satt. Prosjektet ligger pr 15/4 noe bak planen, tidsmessig. Det er kontroll på fremdrift, avvik, gjenstående arbeider og økonomien. Styret arbeider tett med USBL Prosjekt og POB, i prosjektet. Vi har gjennom prosjektet hatt faste møter annenhver uke med disse.

I tillegg til "daglig drift" av borettslaget vil styret nevne disse sakene:

- Ny hekk mot Haskollbakken
- Merket p-plasser, nedre felt (2-10)
- Lagt opp "strømfordelingskabel" i den korteste garasjerekken (øvre felt)
- Arrangert vår- og høstdugnad

Verdt å nevne er det at borettslaget har fått kr. 118594,- i støtte fra Enova, og kr. 19370,- fra USBL Bomiljøfond.

Det har vært omsatt en boenhet i borettslaget dette året. Styret vil spesielt ønske de nye beboerne velkommen, og håper de finner seg vel til rette i det vi oppfatter som et svært godt nabofellesskap her i Fosskoll Borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Fosskoll Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:30 - Hegg skole, Lierbyen

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

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 William 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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fosskoll Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 18:30 - Hegg skole, Lierbyen .

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Rikke Bruun-Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til honorar gjelder for styreperioden 2023-2024 legges frem på generalforsamlingen og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 130 000 +KPI justering ble godkjent.

Totalt kr 135094,-

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring Punkt 1-2

Følgende endringer foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.01.2024.

Gjeldene tekst:

org nr 952 943 154 tilknyttet USBL Lier

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL Lier som er forretningsfører.

Ny tekst:

org nr 952 943 154 tilknyttet USBL

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

(2) Borettslaget er tilknyttet USBL som er forretningsfører.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent

5.2 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten (6) og (7)

Punkt 4-1 (6) og (7) omhandler lading av elbil. Disse punktene foreslås endret i henhold til dagen praksis etter at installasjon av infrastruktur og implementering av betalingsløsning er fullført.

Gjeldende tekst:

(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 tillat å lade bil fra vanlig stikkontakt/skjøteledning, hverken i garasje eller på borettslagets eiendom for øvrig.

(7) Andelseiere som lader bil som nevnt i (6) på borettslagets eiendom/i garasje skal betale strømkostnadene for lading av bilen basert på en skjønnsmessig stipulering av kostnadene. Betaling for strøm er basert på erfaringstall (Dsb.no) om forbruk av elektrisk energi med årlig kjørelengde 12.000 km. Strømkostnader fastsettes av styret, og faktureres sammen med månedlige felleskostnader.

Hvis det installeres en strømmåler pr ladeuttak, skal forbruket avregnes hver måned eller hvert halvår slik at andelseier betaler reelle strømkostnader.

Ved installasjon av strømstyringssystem eller annet der det betales lisens/avgift pr lader, viderefaktureres dette den enkelte andelseier.

Ny tekst:

(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 ladestromstyringssystem 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 ladestrom 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.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent

5.3 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt

Det legges inn et nytt punkt 4-1 (8) som omhandler bruk av strøm i garasjene.

Ved el-inspeksjon i deler av borettslagets garasjeanlegg i 2023, ble det avdekket noen feil og mangler knyttet til den enkelte andelseiers strømpopplegg i garasjene. Styret ser derfor behov for å presisere i vedtektene bruk av felles strøm i garasjene

Nytt punkt:

(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.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent

5.4 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt

Nytt punkt om disponering av loft tas inn i vedtektene

Nytt punkt:

(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.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent

5.5 Forslag til vedtektsendring, Punkt 4-1 Boretten - nytt punkt

I forbindelse med installasjon av nytt brannvarslingsanlegg er det lagt opp strøm fra nærmeste boenhet til de utvendige strømskapene. Styret har i samråd med advokatkontoret til USBL utarbeidet en avtale med andelseierne i de berørte leilighetene og dette tas også inn i vedtektene. Dette gjelder ikke rekke 8 og 34, der er strøm hentet fra bomberommene.

Nytt punkt:

(10) Borettslaget har rett til å hente strøm til brannvarslingsanleggene fra boenhet 2A, 4A, 6A, 10F, 32A, 36A, 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.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent

Skrivefeil i nytt punkt, 36F isteden for 36A

5.6 Forslag til endring av Regler for uteareal

Styret foreslår å ta inn i "Regler for uteareal" hvilke(n) farge skillevegger, gjerder og vegg mot fellesareal (for endeleilighetene) på verandasiden skal ha. Styret ønsker at fargen skal harmonisere med de nye fasadefargene og har tre forslag til fargevalg. Andelseiere skal bytte til vedtatt farge ved første maling/beising av skillevegg/gjerde/vegg mot fellesareal.

"Regler for uteareal" Nytt pkt 1 i 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: (1, 2 eller 3)

Regler for uteareal ligger som vedlegg i vedtektene og trengs derfor 2/3 flertall på generalforsamlingen. Dersom det blir vedtatt endring av "Regler for uteareal" blir farge stemt over på neste punkt.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent

5.7 Valg av farge

Andelseiere skal bytte til vedtatt farge ved første maling/beising av skillevegg/gjerde/vegg mot fellesareal. Det stemmes over hvilket av forslagene som skal inn i "Regler for uteareal"

1. Samme fare som husveggen på alle rekker. Veggene er beiset med Drygolin plus oljedekkbeis, farge 1434 Labrador S7502Y.
2. Samme farge som steniplatene på alle rekker (styret finner fargekode og setter inn i vedtaket)
3. Hver rekke avgjør om de ønsker a eller b, men hele rekka skal ha samme farge

Vedtak:

Vedtaket ble: farge 1

Farge 1: 15

Farge 2: 2

Farge 3: 8

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg: Elisabeth Bjelland Berg

Helge Iversen er innstilt av valgkomiteen og stiller for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Helge Iversen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Helge Iversen

Rikke Bruun Hansen er innstilt av valgkomiteen og stiller for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Rikke Bruun-Hansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Anja Caroline Perdesen og Isabel Skog

Elisabeth Bjelland Berg og Christoffer Moseng er innstilt av valgkomiteen og stiller for 2 år

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Bjelland Berg for 2 år

Valgt ble: Christoffer Moseng for 2 år

6.4 Valg av valgkomite

På valg: Ragnhild Ask Connell (32D), Jon Øyvind Lærum (8F) og Mette Schøne (10D)

Alle ta gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Ask Connell for 1 år

Valgt ble: Jon Øyvind Lærum for 1 år

Valgt ble: Mette Schøne for 1 år

Protokoll for Fosskoll Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Ida Gislerud (sign.)

07.05.2024

Protokollvitne

Rikke Bruun-Hansen (sign.)

07.05.2024

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 (boret) 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 ladestromstyringssystem 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 ladestrom 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 slikt 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 karmen 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 montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slikt som sol/vindavskjerming, fliser og innkassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens 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 parabolantennener 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 følger 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 tvangsfullbyrdslovens 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 panterrett 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 tilstrebis 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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, tvilstillfeller 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 oljedekkkbeis, 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, plattning eller gress. Ønskes plattning 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. Endeskillevæggen 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.

Retningslinjer/ Veileder for mindre fasadeendringer i Fosskoll Borettslag

Borettslagets ytre overflater – fasadene – er styrets ansvar og en andelseier kan i utgangspunktet ikke gjøre endringer på fasadene uten tillatelse fra styret.

Disse retningslinjene tar utgangspunkt i relevante saker styret har behandlet. Listen er ikke uttømmende, dvs at for mindre fasadeendringer som ikke er omtalt her, kan man hverken gå ut fra at det er tillatt eller at det er forbudt, og styret må forespørres.

Varmepumper: Andelshaver kan installere varmepumpe. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør. Varmepumpen skal monteres på verandasiden. Nye varmepumper skal monteres frittstående på verandaen, ikke på veggen, og uten å være til hinder for vedlikehold av yttervegg. Evt unntak fra disse reglene må godkjennes av styret. Det skal benyttes sort rørføring på utvendige rør.

Drift og vedlikehold er andelshavers ansvar, ødelagt varmepumper eller varmepumpe som ikke er i bruk skal fjernes.

Markiser/Solskjerming: Ved bytte eller nyanskaffelse av markise skal disse så langt mulig tilpasses de grå markisene som ble tilbudt i forbindelse med rehabilitering av borettslaget i 2023-24. Disse er levert fra Alfa solskjerming og fargen/designet på markiseduken heter 320 925 . Som eksempel finnes markisene i 2A og 2B. Det er lagt opp trekkerør til elektriske markiser på alle boenhetene. Nye markiser skal installeres i samme høyde som eksisterende markiser på rekka. Utvendige persiener og screens kan installeres. Det skal velges grå eller hvit utførelse. Vedlikehold av markiser/solskjerming er andelshaveres ansvar, inkludert demontering og remontering ved utvendig vedlikehold. Ødelagt markise/solskjerming skal fjernes.

Tredekke på trapper tillates så sant disse monteres utenpå eksisterende ståltrapp. Tredekket må kunne fjernes uten å etterlate spor i ståltrappen, dvs at den må monteres uten å sage eller borre i eksisterende trapp. Tredekket skal beises/males/oljes i en farge som ligner fargen på ståltrappene. Vedlikehold er andelshavers ansvar, treverk som er utslitt eller ødelagt skal fjernes. Evt skader på treverk som følge av snøbrøyting etc er andelshavers ansvar.

Innvendige gassinstallasjoner (Gasskomfyr, gasspeis el.l.): det må søkes styret.

Brannstige i form av folde-ut-stige kan installeres. De må monteres så ikke vindspærren i veggen ødelegges. Vedlikehold er andelshavers ansvar, inkludert demontering og remontering ved utvendig vedlikehold. Ødelagt brannstige skal fjernes.

Maling Andelshaver som ønsker å male for å «freshe opp» overflater på dører, vindusomramming, kjellermur etc i egen boenhet kan gjøre dette i eksisterende farge og med samme type maling/beis som er benyttet opprinnelig. Løs gammel maling skal fjernes før det males. Ytterveggene er beiset med Drygolin plus oljedekkbeis, farge 1434 Labrador S7502Y. Dører og vinduer er i fargen Bomull S0502Y. Mur i ublandet, hvit murliming.

Elektrisk garasjeportåpner kan installeres. Drift og vedlikehold er andelshavers ansvar. Andelshaver har selv ansvar for at garasjen også kan åpnes ved evt strømbrydd ved hjelp av for eksempel nøkkel.

Postkasser og postkassestativ er andelshaverne på rekkens felles ansvar. Der postkassestativene står synlig, bør postkassene være like.

Installasjoner på verandaene/«egen hage» er beskrevet i *Regler for uteareal, vedlegg 1 til borettslagets vedtekter*. Permanente installasjoner (som ikke fjernes om vinteren) skal godkjennes av styret. «Skjelett» til partytelt/paviljong kan stå fremme om vinteren, men andelshaver må påse at det er forsvarlig festet. Ødelagte installasjoner på verandaene skal fjernes.

Retningslinjene er utarbeidet av styret mars 2022 – oppdatert april 2024

Eivind Fosli
Haskollveien 38A

3403 LIER
NO - Norge

Utstedt dato: 25.03.2025

Årsoppgave for 2024 Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	43	Bolignummer:	
Boenhetens gatenavn:	HASKOLLVEIEN		
Boenhetens husnummer:	38	Boenhetens husbokstav:	A
Andel inntekt i borettslag:			2 836
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1			
Andel kostnader i borettslag:			21 874
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1			
Andel formuesverdi i borettslag:			*
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)			
Andel formue i borettslag:			43 022
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3			
Andel gjeld i borettslag:			479 089
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2			
Andelseiers fødselsnr:			300580 42303
Eiertid:	0101 - 3112	Eierandel:	1/2
Oppgavegivers org.nr:	952 943 154	Bruksoverlating:	Nei

Oppgavegivers navn og adresse:

Fosskoll Borettslag
v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Isabel Skog
Haskollveien 38A

3403 LIER
NO - Norge

Utstedt dato: 24.04.2025

Årsoppgave for 2024 Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	43	Bolignummer:	
Boenhetens gatenavn:	HASKOLLVEIEN		
Boenhetens husnummer:	38	Boenhetens husbokstav:	A
Andel inntekt i borettslag:			2 836
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1			
Andel kostnader i borettslag:			21 874
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1			
Andel formuesverdi i borettslag:			*
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)			
Andel formue i borettslag:			43 022
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3			
Andel gjeld i borettslag:			479 089
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2			
Andelseiers fødselsnr:			080191 42281
Eiertid:	0101 - 3112	Eierandel:	1/2
Oppgavegivers org.nr:	952 943 154	Bruksoverlating:	Nei

Oppgavegivers navn og adresse:

Fosskoll Borettslag
v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 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	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Haskollveien 38A, 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.

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

Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00
Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

www.lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	93	Bruksnr.	37	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Haskollveien 38A, 3403 Lier						

0300 Grunnkart.



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



LIER KOMMUNE

www.lier.kommune.no

Postboks 205
3401 Lier

Telefon.: 32 22 01 00

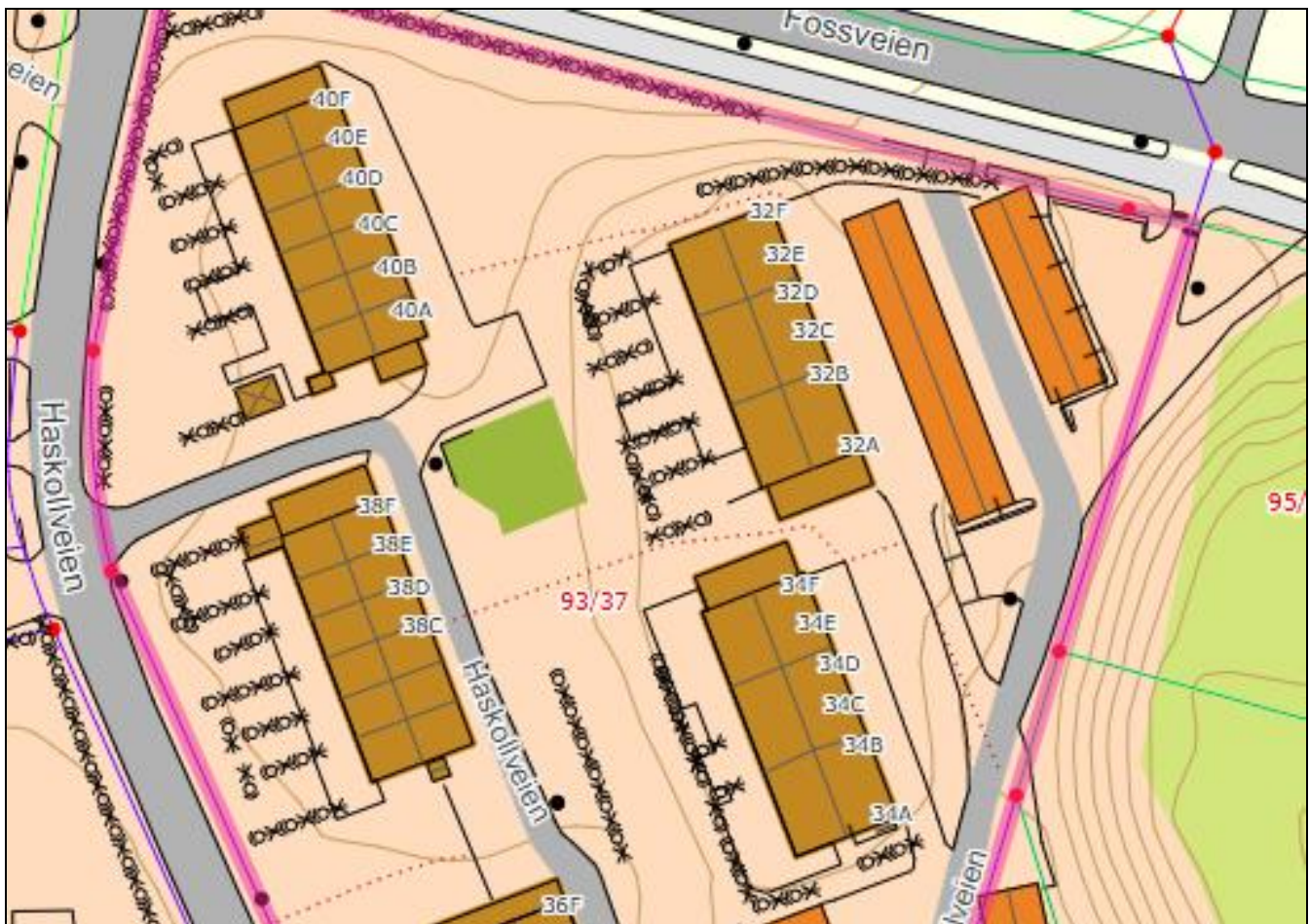
Telefax: 32 22 01 01

E-post: postmottak@lier.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	93	Bruksnr.	37	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Haskollveien 38A, 3403 Lier						

0300 Grunnkart.



Kart med minimum følgende tema: Eiendommer, veier og bygninger.
Grensar på kartet er ikkje rettsgyldige og kartet er ikkje måleskikkriktig.

**LIER KOMMUNE**www.lier.kommune.noPostboks 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 38A, 3403 Lier						

0300 Grunnkart.



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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	93	Bnr.	37	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Haskollveien 38A, 3403 Lier						

1350 Reguleringsplan

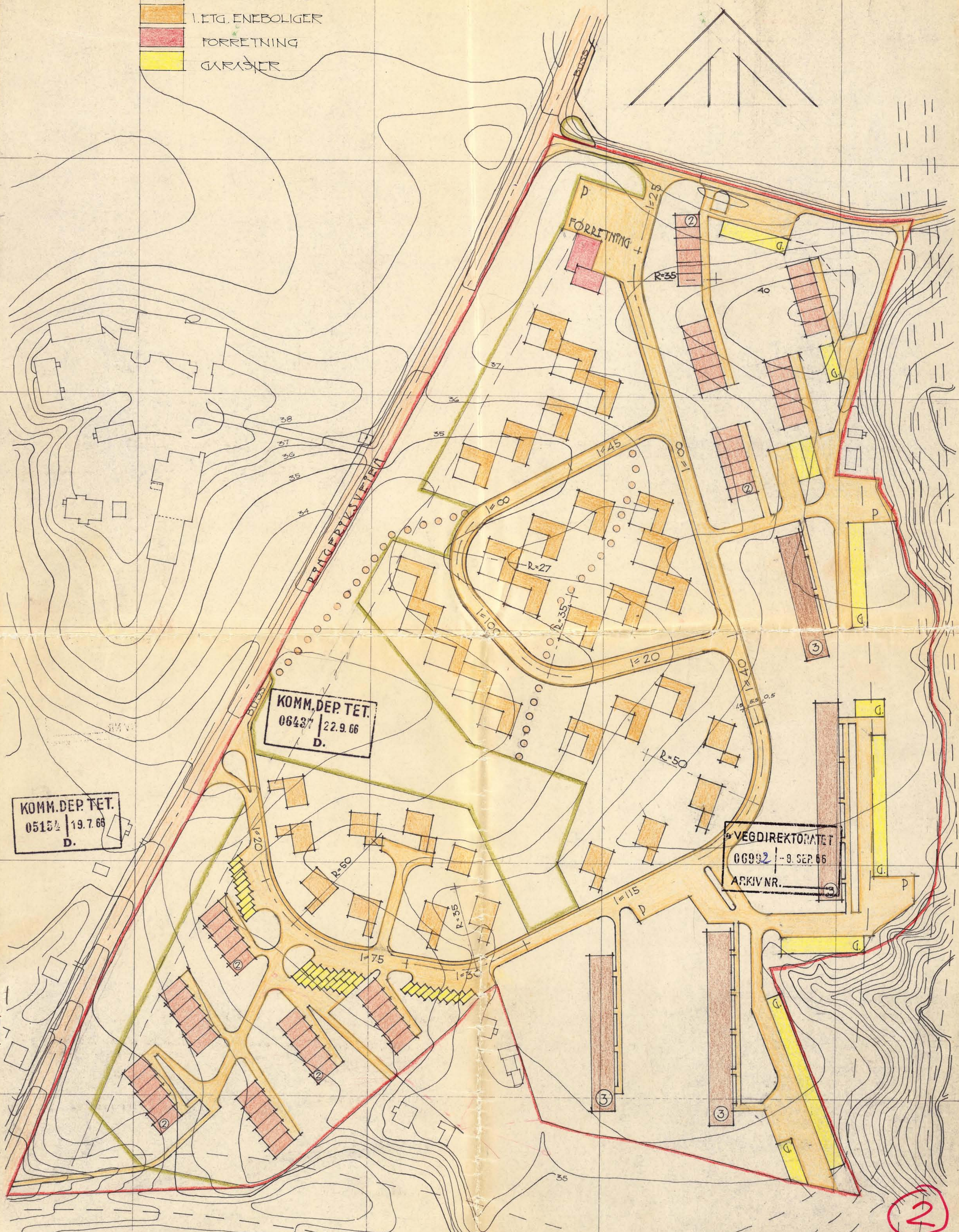
	Ja	Nei
Berøres eiendommen av reguleringsplan? - Hvis ja sendes kopi av planen	X	
Berøres eiendommen av bebyggelsesplan? - Hvis ja sendes kopi av planen		X
hvis ikke regulert - hvilket arealbruksformål er vist i kommuneplanens arealdel?		

Kommentarer:

Kommuneplanen 2019-2028 ligger ute på kommunens hjemmesider (www.lier.kommune.no), eller følg denne linken: <https://kart13.nois.no/lier/Content/Main.aspx?layout=lier&time=638029009423243154&vwr=asy> , endre fra Standard kart til Arealplaner og huk av for gjeldende kommuneplan.

Spørsmål angående ny kommuneplan rettes til Stedsutvikling og Plan.

- 3. ETG. BLOKKER
- 2. ETG. REKKEHUS
- 1. ETG. ENEBOLIGER
- FORRETNING
- GARASJER



KOMM. DEP. TET.
06437 | 22.9.66
D.

KOMM. DEP. TET.
05152 | 19.7.66
D.

VEGDIREKTORATET
06992 | -9. SEP. 66
ARKIVNR. _____

2

• HAFSKJOLD-JORDET •
MRL 1:1000 EW. 1-M. 28-3-66
ROBERT BJØRKA-ARKITEKT INNL.

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 tilfredsstillende 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

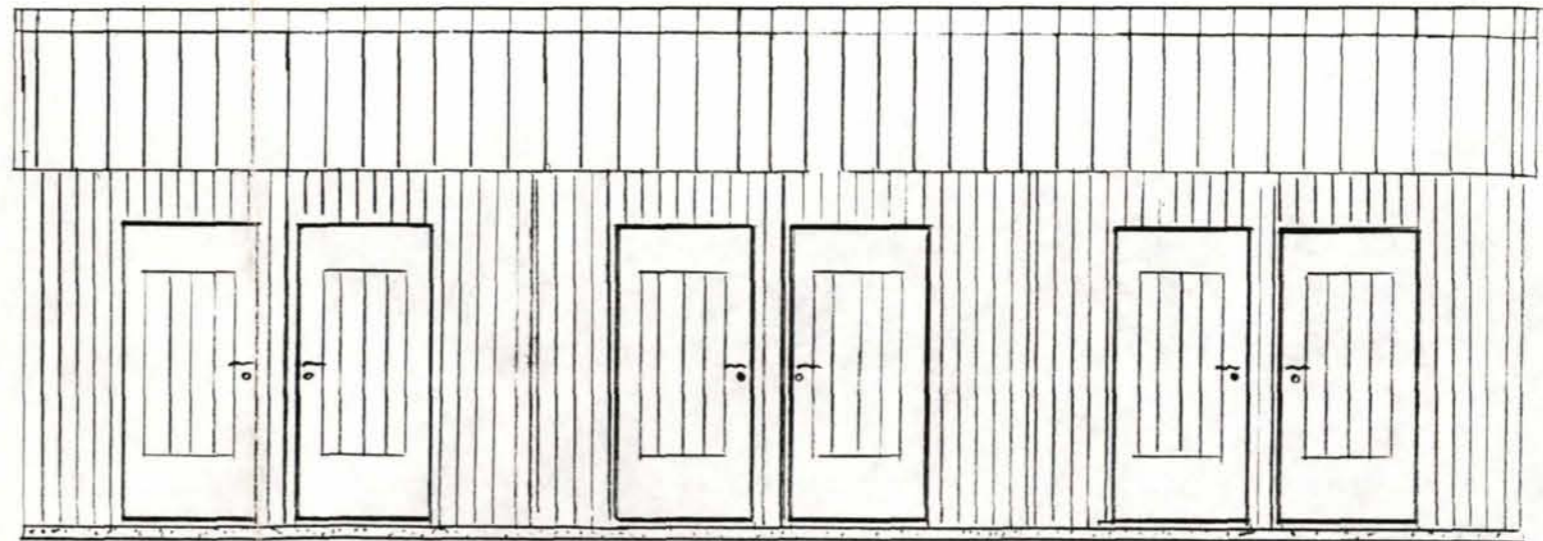
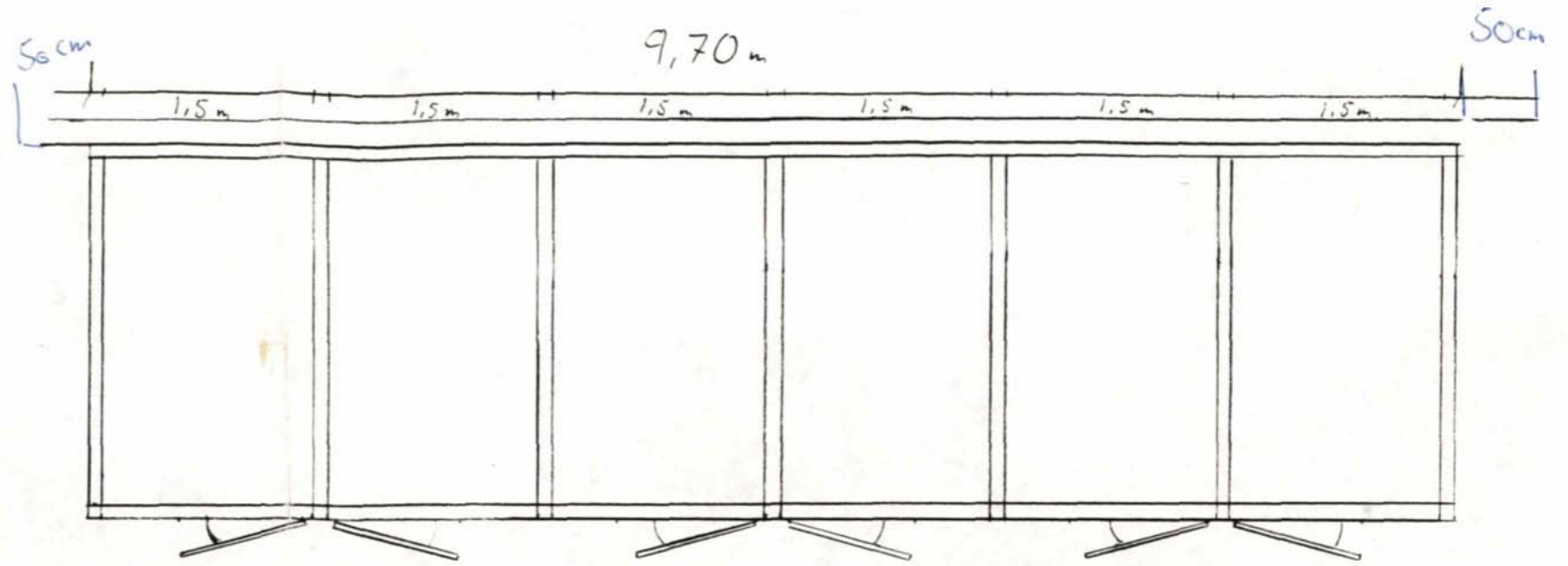
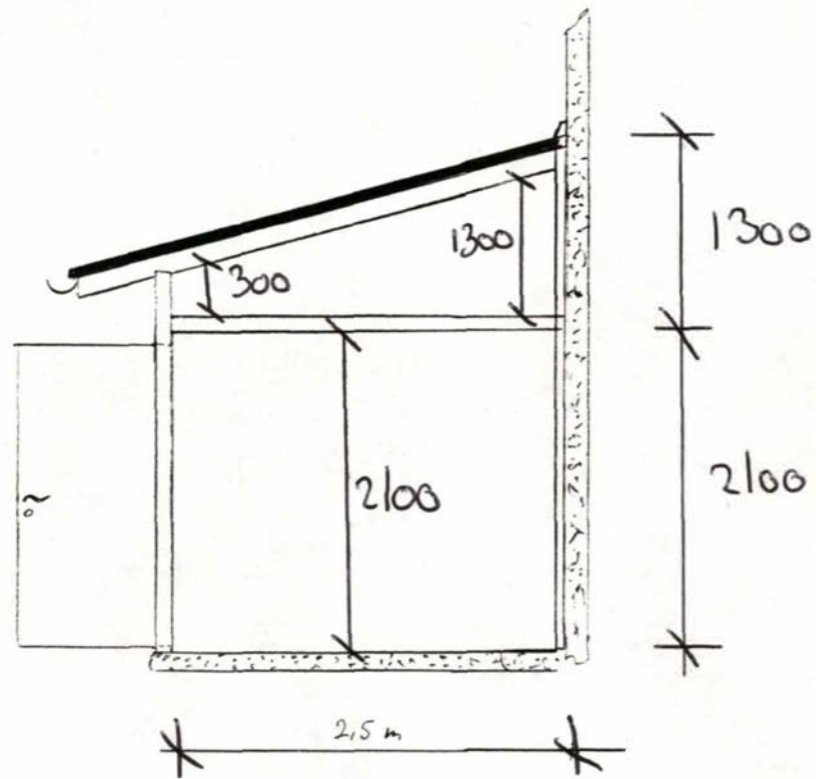
13. Det areal som utlegges til industri, er på planen vist med rødstreket begrensnig. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessige former.
14. Anleggenes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

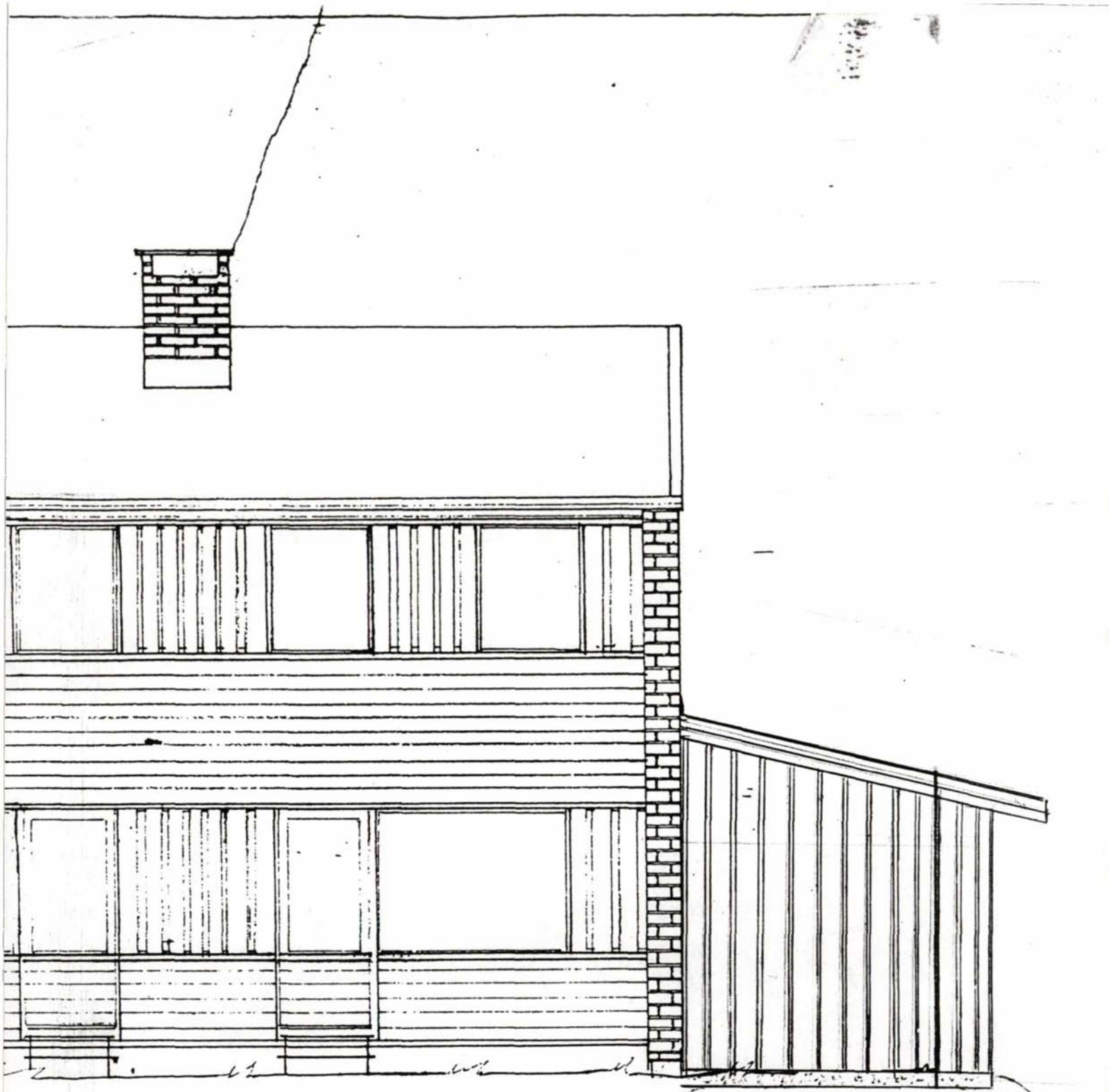
MÅL 1:50

Takvinkel = 15°

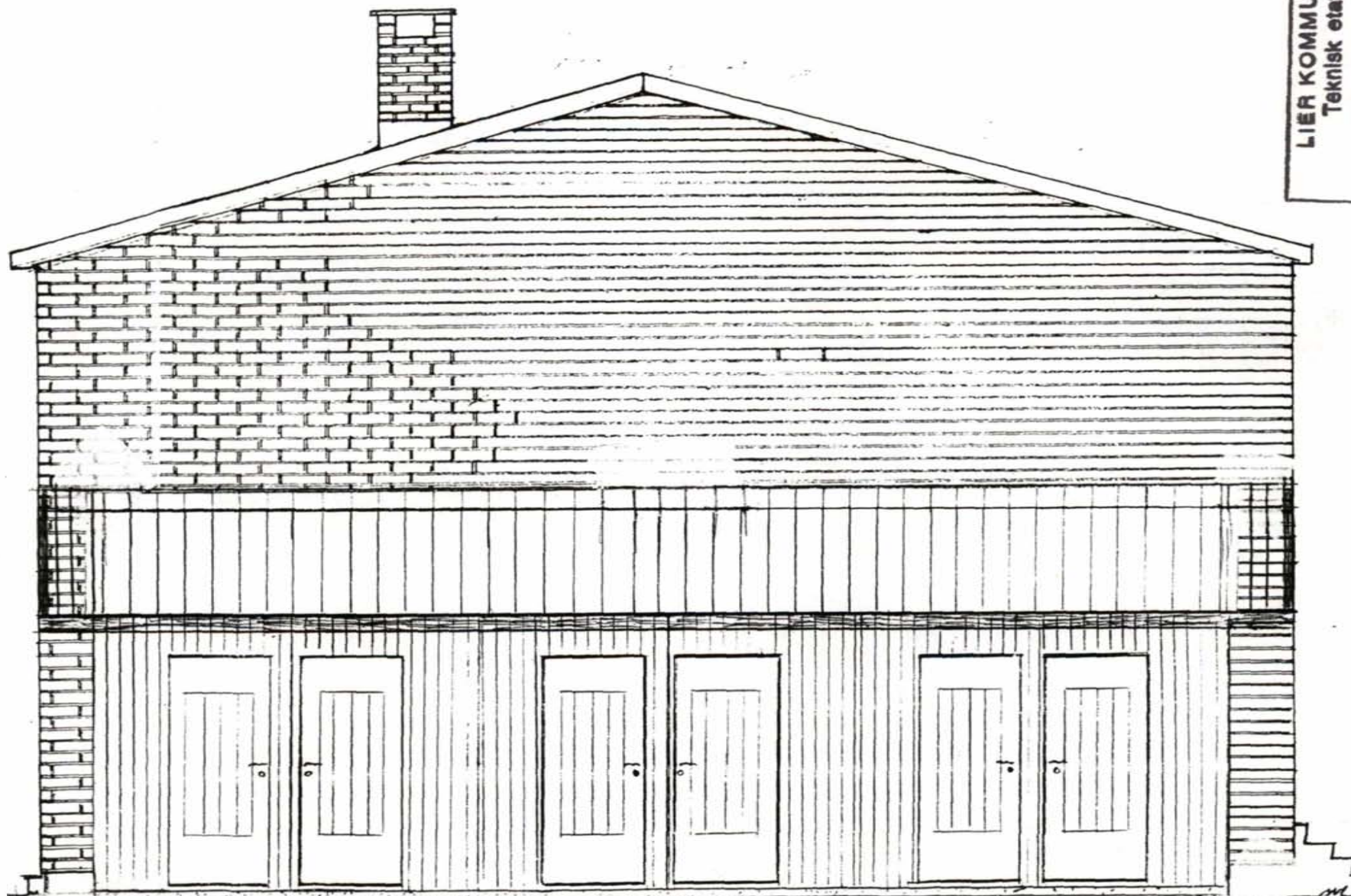


N.B
MÄTRICISTE VEOLAKT.

LIEP KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5355 B-93/37
Fil
Sakbeh.



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5355 B-93/37
Til
Sakbeh.



LIER KOMMUNE
Teknisk etat
15 OKT. 1993
Ark./Jnr. 5355 B-93/37
Til
Saksbeh.

FASADE GAVL



NBBO BYGGTEK AS

Postboks 1035 Bragernes
3001 DRAMMEN

Deres ref:

Vår ref:

2005/1755-10901/2018

Saksbehandler:

Andre Braa Hotvedt

Dato:

16.03.2018

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 1985 § 99

Vedtaksnr: 214/2018

Behandling: Delegerete saker, Plan

Byggested:	Haskollveien 32, 34, 36 38 og 40, 3403 Lier	Gnr/Bnr:	93/37
Tiltakshaver:	FOSSKOLL BORETTSLAG	Adresse:	c/o Usbl Lier Postboks 100, 3401 LIER
Ansvarlig søker:	NBBO BYGGTEK AS	Adresse:	Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakets art:	Frittliggende garasjer	Bygningsnr:	21943207, 21943223 og 21943215
Tillatelse gitt:	15.09.2005		

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger kontrollerklæringer fra de ansvarlige foretakene som bekrefter at tiltaket er ferdig og utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest for tiltaket.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2005/1755.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

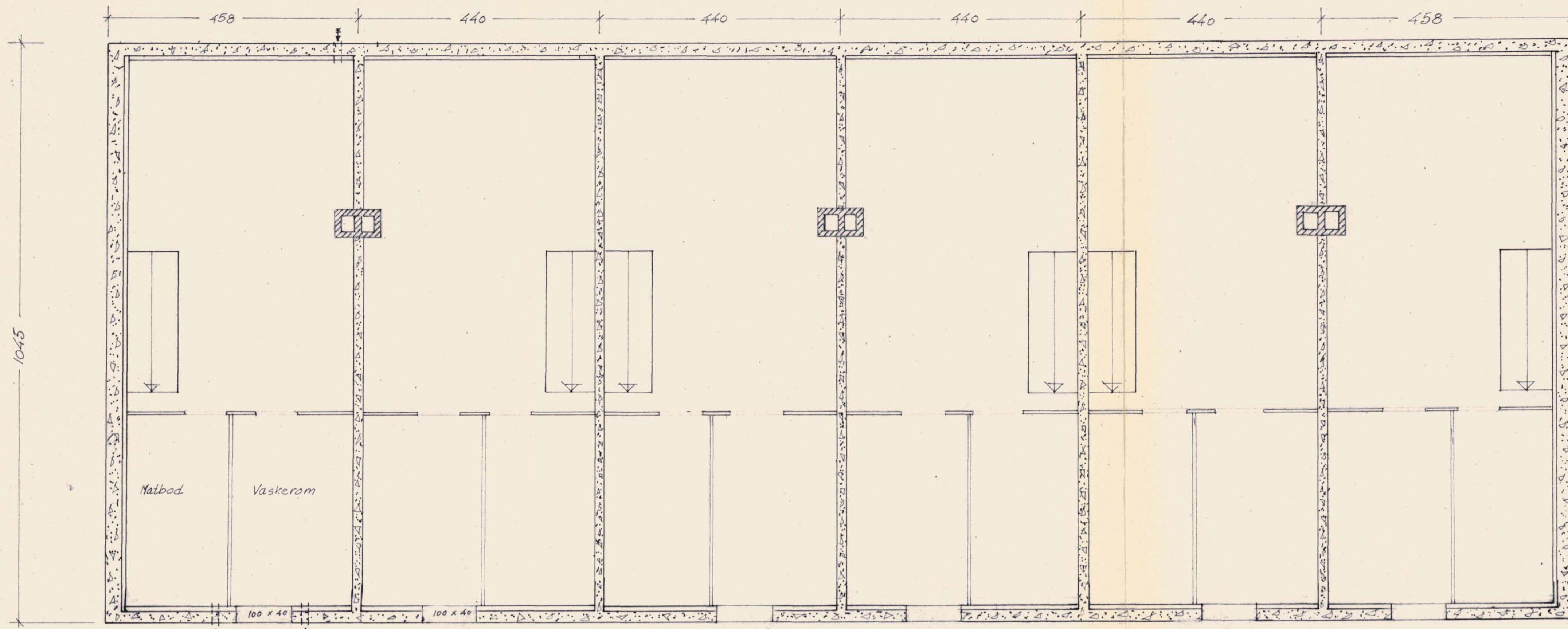
Andre Braa Hotvedt
Ass. plan- og bygningssjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

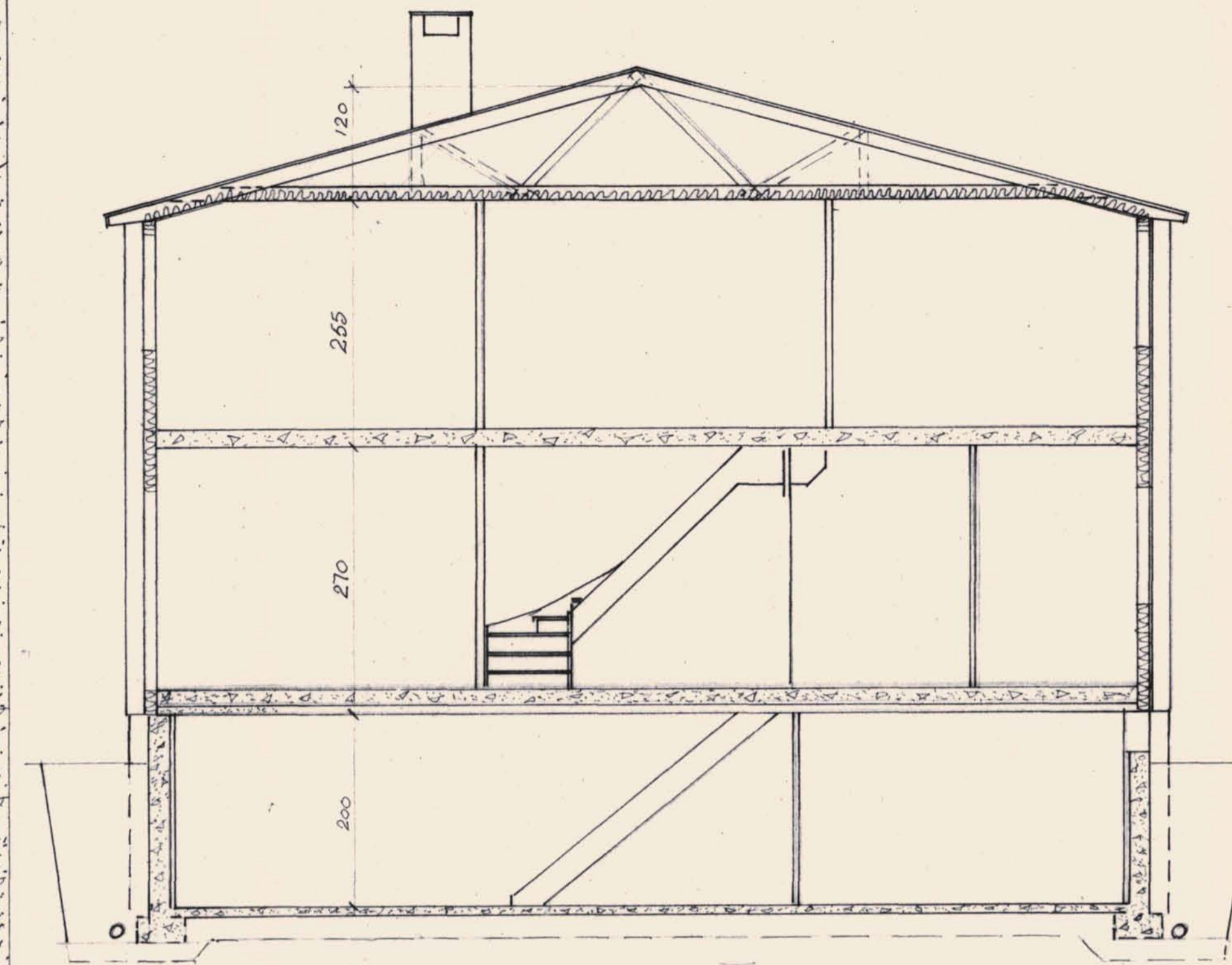
Kopi:

FOSSKOLL BORETTSLAG c/o Usbl Lier Postboks 100 3401 LIER

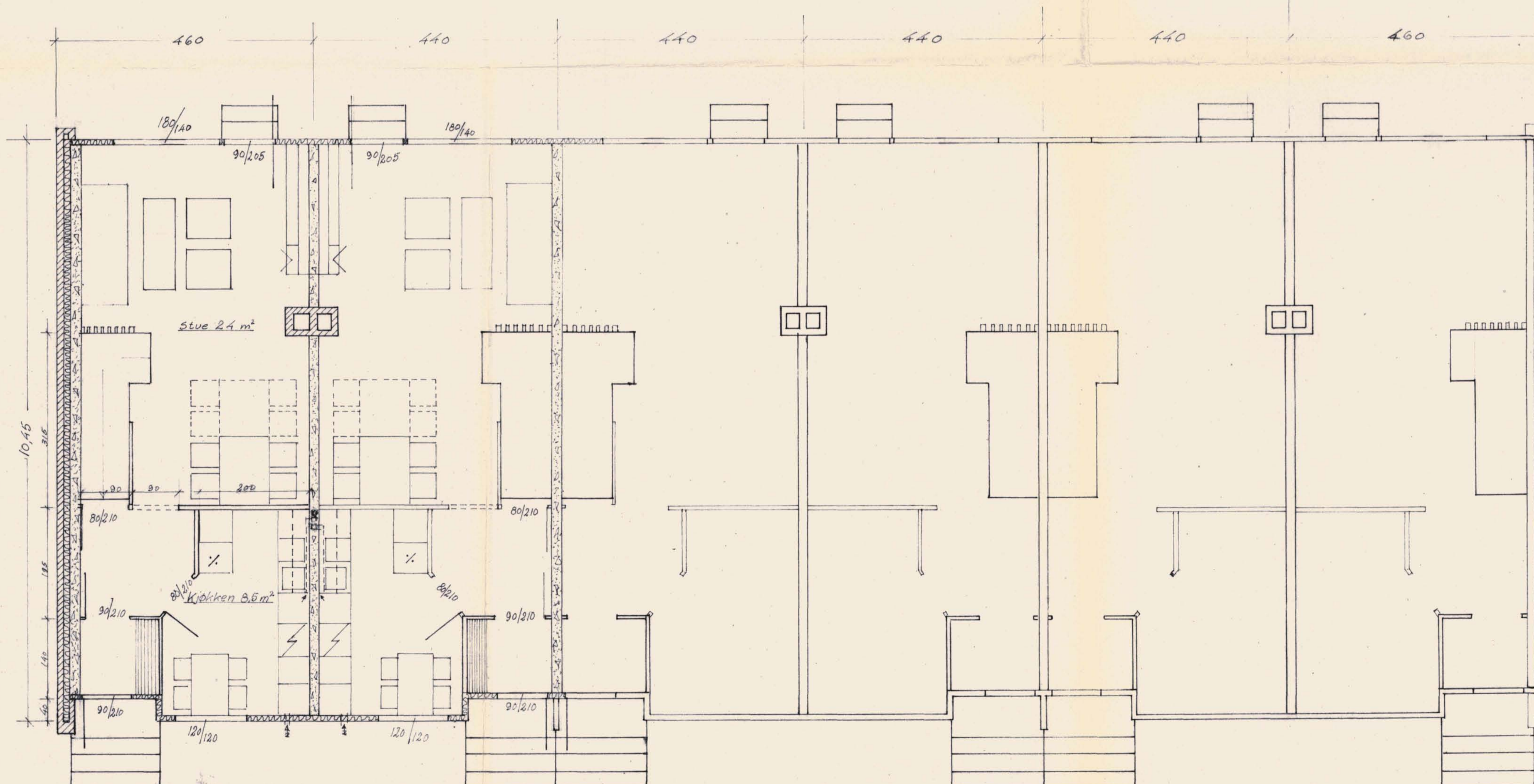




Kjellerplan.



Snitt.

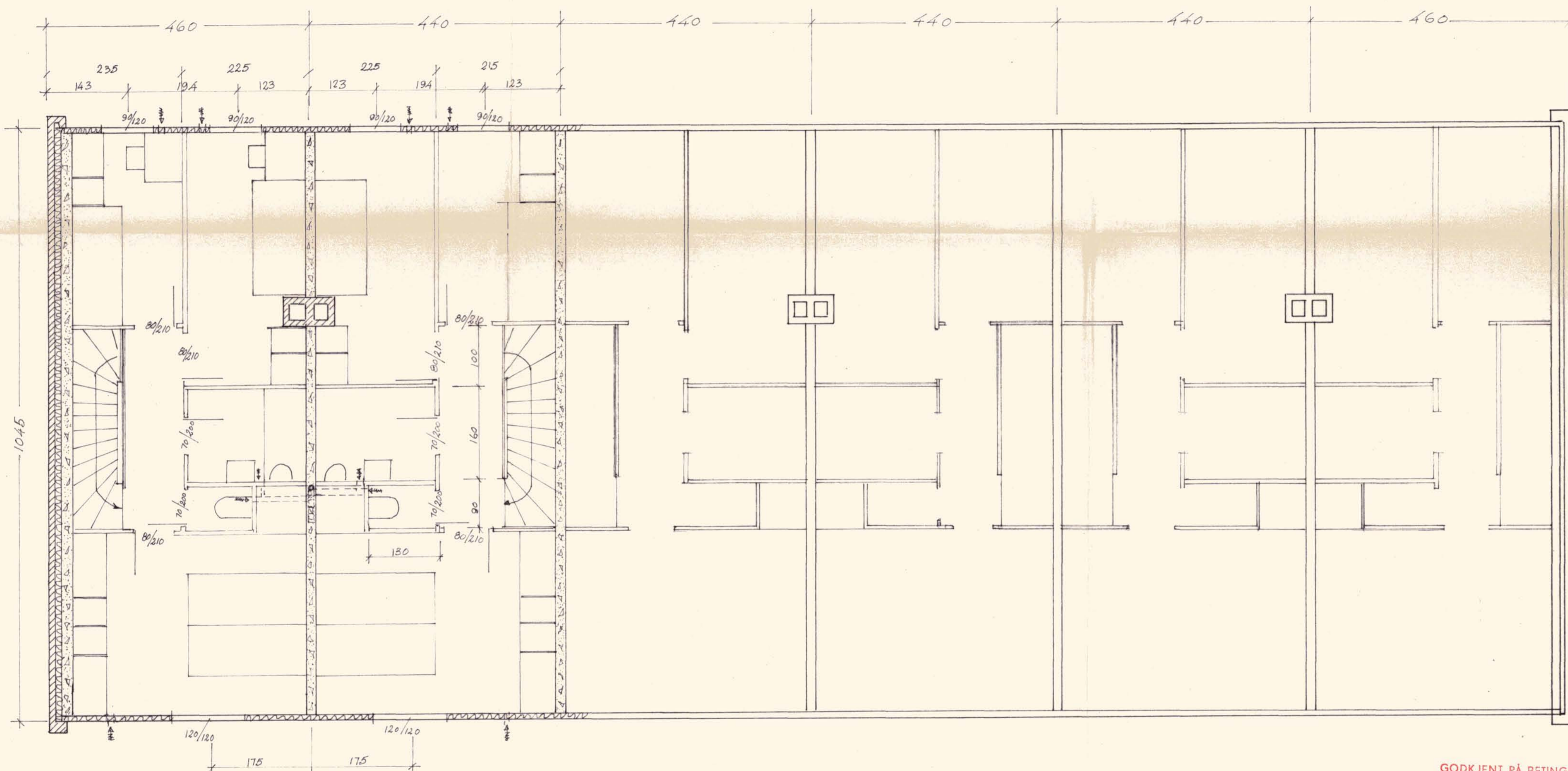


Plan 1. etg.

GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I 457/68
BYGNINGSRÅDSAK NR. _____

BYGNINGSJEFEN I LIER
-2. SEP. 1968
ARKIV. 503.1-93/25

DATE	FORANDRINGER	MÅL	TEGN.
		1/50	47-68 BH
LIER BOLIG BYGGELAG. Rekkehus på Hafskjoldjordet. Kjellerplan, etasjeplan 1. etg. snitt.		BYGN.	TEGN. NR.
Buer & Buer 1/5 Entreprenørforetning			3.

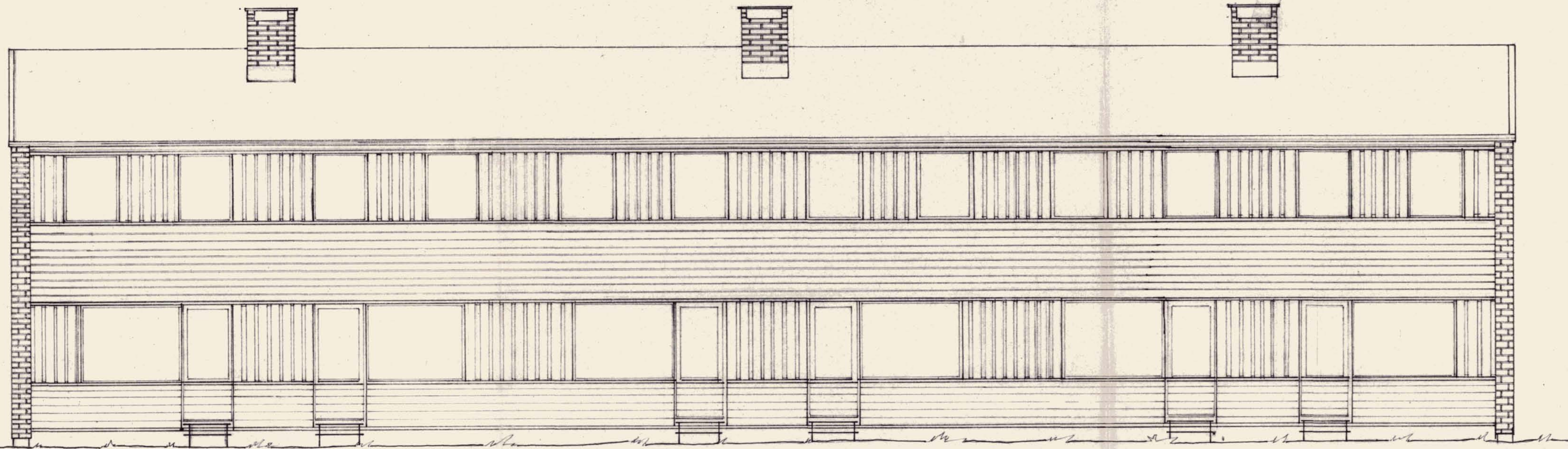


Plan 2. etg.

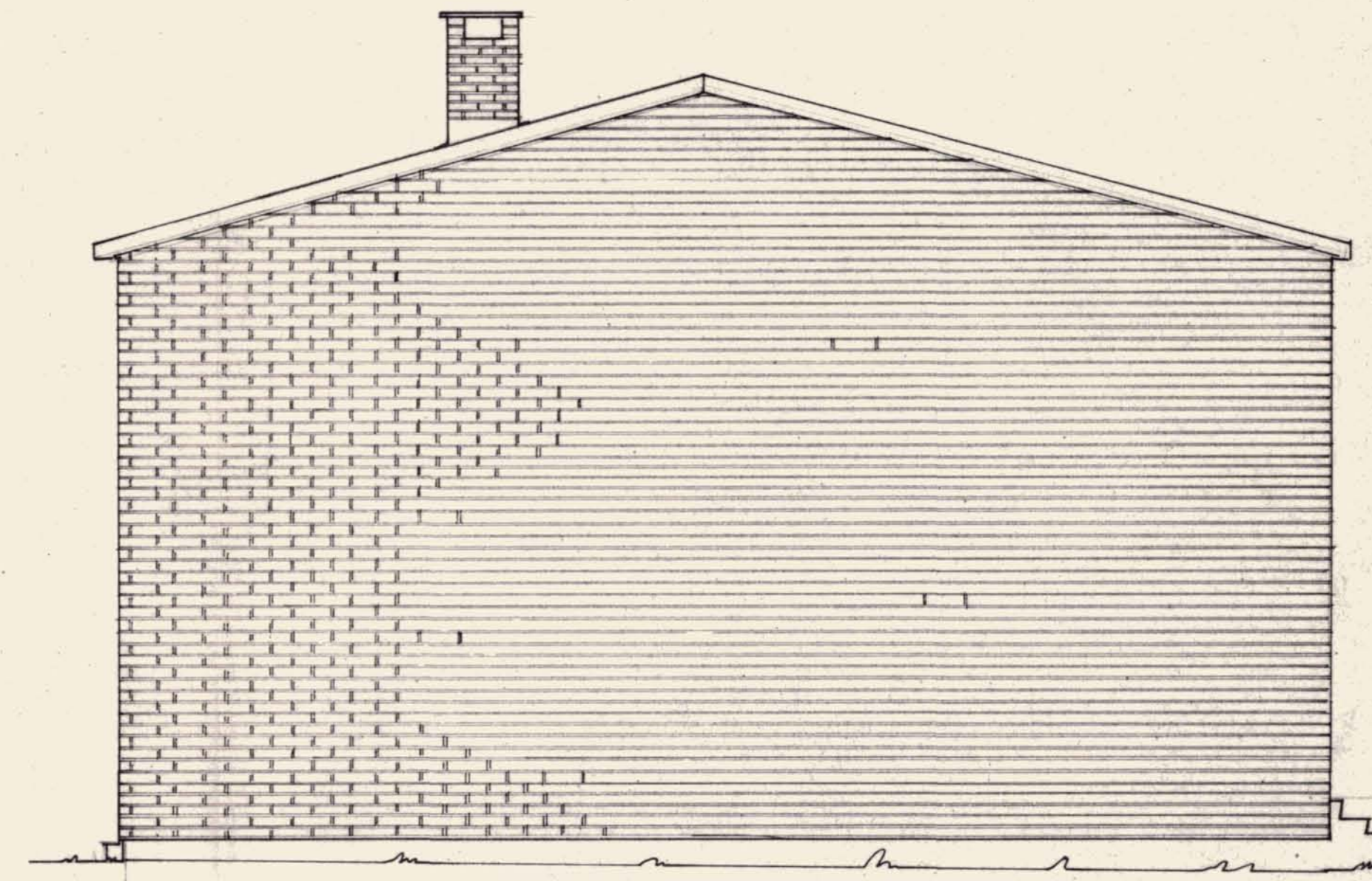
GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I 457/68
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 503.1-93/28

BYGNINGSJEFEN I LIER
- 2. SEP. 1968
ARKIV 503.1-93/28

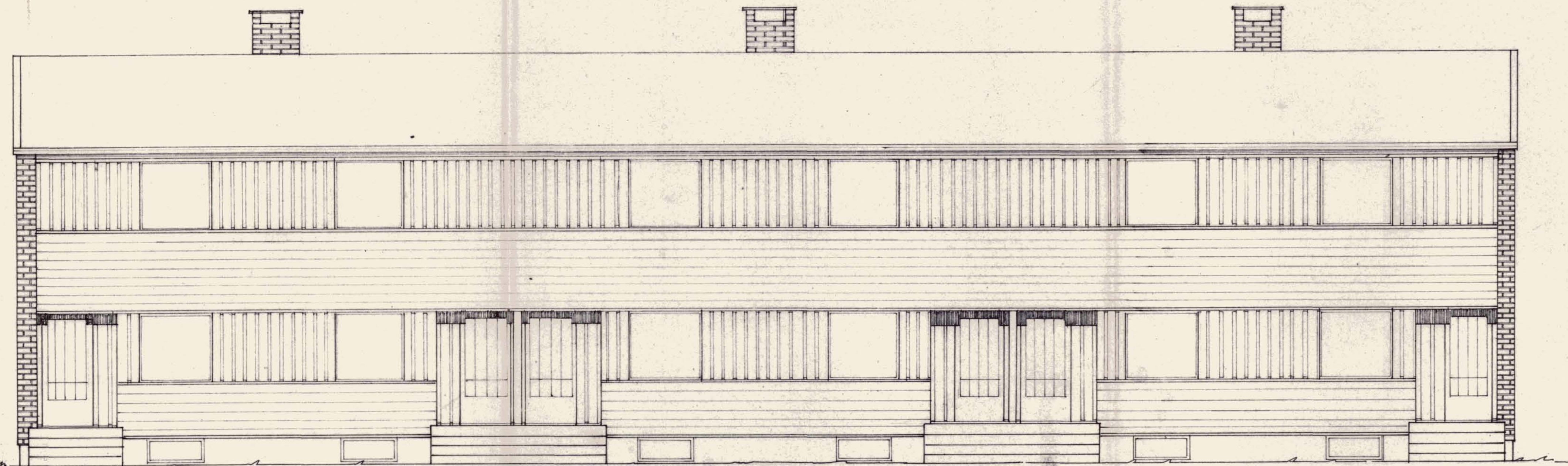
DATE		FORANDRINGER	
LIER BOLIBYGGELAG. REKKEHUS på HAFSKJOLDJORDET Plan 2. etg.		MÅL 1/50	TEGN. 47-68 <i>Ed</i>
Buer & Buer A/S Entreprenørforetning		BEF. EGN. KFR.	TEGN. NR. 4.



FASADE HAVESIDE



FASADE GAVL



FASADE INNGANGSIDE

GODKJENT PÅ BETINGELSER
SOM ANFØRT I 45/68
BYGNINGSRÅDSSAK NR. 5031/93/88

BYGNINGSJEFEN I LIER
- 2. SEP. 1968
ARKIV 5031/93/88

FORANDRINGER		MÅL	TEGN.
LIER BOLIGBYGELAG		1/50	67-68 Oll
Rekkehus på Hafskjoldjordet		BE-EGN.	
FASADER		KER.	
Buer & Buer 1/5		TEGN. NR.	5.
Entreprenørforetning			

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/ B. Tviberg

Byggemelder:

Buer & Buer A/S

Ansvarshavende:

D.S.

Arbeidets art:

Nybygg

Bygningens art:

Rekkehus C (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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1972/401427-1/90 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
25.03.1972 VEDERLAG: NOK 0
 FOSSKOLL BORETTSLAG
 ORG.NR: 952 943 154
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1966/403734-1/90 **ERKLÆRING/AVTALE**
14.10.1966 NOE AREAL UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/401693-1/90 **OBLIGASJON**
21.04.1971 BELØP: NOK 1 500 000
 PANTHAVER: NBBL
 LØPENR: 1325186
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/401693-2/90 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21.04.1971 Anført prioritet etter de faste lån som har vært
 nødvendige
 for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen.

1971/401693-3/90 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
21.04.1971 Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
 som til enhver tid hviler på eiendommen

1995/17098-1/90 **JORDSKIFTE**
09.11.1995 Rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett i sak nr.
 5-1994
 ang. jordskifte
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1212202-1/200 **PANTEDOKUMENT**
31.10.2023 13.55 BELØP: NOK 54 000 000
 PANTHAVER: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2152187-1/200 **PANTEDOKUMENT**
28.10.2024 10.14 BELØP: NOK 15 345 000
 PANTHAVER: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006
 PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 985 621 551
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Kommune: 3312 LIER

Gnr: 93 Bnr: 37

1969/402857-1/90

12.07.1969

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3312 GNR:93
BNR:28

2020/672047-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0626 GNR:93 BNR:37

2024/432507-1/200

01.01.2024 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:3049 GNR:93 BNR:37

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

FOSSKOLL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 952 943 154 Andelsnummer: 43

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/916600-1/200	HJEMMEL TIL ANDEL	
26.07.2021 21.00	VEDERLAG: NOK 4 075 000	
	FOSLI EIVIND	IDEELL: 1/2
	F.NR: 300580	
	SKOG ISABEL DESIREE	IDEELL: 1/2
	F.NR: 080191	

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2021/916611-1/200	PANTEDOKUMENT
26.07.2021 21.00	BELØP: NOK 3 500 000
	PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20950-1/201	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL
20.11.2006	

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



FOSSKOLL BORETTSLAG

c/o Usbl, Nedre Storgate 15
3015 DRAMMEN

Vår ref: MEG/2025/3187-1 Deres ref:

Dato: 10.03.2025

Informasjonsskriv om kvikkleire

Lier kommune jobber for tiden med områdeplan for Lierbyen. Vi har i den forbindelse gjennomført nye grunnundersøkelser i området. Undersøkelsene viser at eiendommen/boligen din ligger innenfor en faresone for kvikkleire.

Det regnes ikke som farlig å bo på kvikkleire, men man må ta forholdsregler dersom man planlegger å bygge, grave eller fylle ut i disse områdene. Det er også viktig å undersøke om det er nødvendige å flytte tung last som er lagret på eiendommen.

Her kan du se [film om årsaker til kvikkleireskred og sikringstiltak](#)

Vi ber om at grunneiere, sameier og borettslag som mottar dette brevet deler informasjonen videre med alle som bor på eiendommen.

Informasjonsmøte

I samarbeid med Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) kommer Lier kommune til å invitere til informasjonsmøte for berørte grunneiere og innbyggere. Møtet blir arrangert på **Lier kulturscene torsdag 27. mars klokken 18.00.**

Hva betyr det å bo i en faresone?

Ifølge Norges vassdrags- og energidirektorat regnes det ikke som farlig å bo på kvikkleire.

Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor viktig å ikke overbelaste kvikkleire.

Kvikkleireskred kan utløses av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles derfor strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder slik at dette kan unngås.

Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

Den nye informasjonen og kunnskapen vi har fått om området du bor i gjør at vi sammen kan forvalte området på en bedre måte, slik at vi unngår skredfare.



Kart over faresoner i Lierbyen-området



Kartet over viser nye og endrede faresoner for kvikkleireskred i og rundt Lierbyen-området.

I kartet er **løsneområder for kvikkleire markert med heltrukken linje**. Et løsneområde er der et kvikkleireskred kan starte.

Utløpsområder for kvikkleire er markert med stiplet linje. Et utløpsområde er dit massene kan renne mot.

Skal du bygge, grave, fylle ut eller lagre på eiendommen din?

[NVE har utarbeidet veilederen «Sikkerhet mot kvikkleireskred»](#) som beskriver hva som må gjøres for å bygge, grave, eller fylle ut trygt i kvikkleireområder. Veilederen omtaler også lagring av tung last.

Du må følge NVEs veileder uansett om du bor i et løsneområde eller utløpsområde.

Hvorvidt du trenger å involvere en geotekniker er avhengig av tiltaket du skal utføre. Dersom tiltaket ikke krever geoteknisk vurdering, må du uansett følge veilederen for å forhindre skred og sikre at områdestabiliteten ikke forverres.

Det er veldig viktig at du undersøker at du ikke utsetter deg selv eller andre for skredfare før du utfører nye tiltak eller gjør gravearbeider. Dette gjelder både små og store bygg, terrenginngrep og massepåfylling.

Pågående og eksisterende tiltak

Har du pågående arbeid eller utført tiltak i senere tid uten å ha søkt om byggetillatelse, og uten at sikkerheten mot kvikkleireskred er vurdert, må du sørge for at en slik vurdering blir gjennomført.

Du kan lese i veilederen hvilke tiltak som krever geoteknisk kompetanse.

Hva gjør kommunen?

Kommunen er i dialog med NVE og oppretter et prosjekt sammen med NVE for å vurdere om det må gjøres sikringstiltak. Dersom det er behov for sikringstiltak som berører din eiendom vil du få beskjed.

Vi viser også til det nevnte informasjonsmøtet 27. mars der representanter for NVE stiller.

Har du spørsmål? Du kan sende spørsmål til postmottak@lier.kommune.no

Her finner du mer informasjon

Veileder om kvikkleire:

[NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)

Fakta om kvikkleire:

[Om kvikkleire - NVE](#)

For mer informasjon om kvikkleiresoner:

[NVE Faresoner](#)

Informasjon om kvikkleire på vår hjemmeside:

<https://www.lier.kommune.no/politikk-og-samfunnsutvikling/samfunnsutvikling-i-lier-kommune/kvikkleire-og-skredfare-i-lier/>

[Observerer du terrengendringer eller ras kan du melde fra til kommunen her:](#)

[Meld fra om ras, feil på infrastruktur eller kritikkverdige forhold - Lier kommune](#)

Med vennlig hilsen

Sikke Næsheim,
kommunedirektør i Lier kommune

Dette dokumentet sendes elektronisk og har derfor ingen underskrift.