

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Fossveien 7

3403 LIER

Gnr./Bnr.: 95/93

Lier kommune

Rapportdato: 27.06.2026

Befaringsdato: 24.06.2026

Referansenummer: 15083830

Areal

Leilighet

Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 59 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 59 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Sverre Alexander Enersen



41454796

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggssbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggssbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggssbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggt teknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.06.2026
Referansenummer	15083830
Meglerforetakets oppdragsnummer	10-26-0045
Hjemmelshaver/selger	Camilla Saxe Skjold
Bygningssakkyndig inspektør	Sverre Alexander Enersen
Tilstede på befaringen	Camilla Saxe Skjold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	27.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Fossveien 7
Postnummer/sted	3403 LIER
Kommune	3312 - Lier
Gnr./Bnr.:	95/93
Andelsnr.	41
Borettslag / Sameie	FOSSBAKKANE BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 4062 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1950-tallet		2006

Tomtebeskrivelse

Borettslagsleilighet tilhørende Fossbakkane borettslag beliggende ved Lierbyen i Lier kommune. Borettslaget består av 60 andeler og har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte veier, parkeringsplasser, lekeplass plenarealer og diverse beplantning.

Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong/murkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Yttervegger med pussede flater. Tak med saltaksform av trekonstruksjoner tekket med takstein (take er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med kikkehull og brann/lydklassefisering B30/35 dB. Verandadør i tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass. Vinduer med karmen av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass. Naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduer og lufteluke i vegger kombinert med mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og vaskerom.

Oppvarming

Oppvarming av leiligheten skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet (panelovner).

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, bad, kjøkken, vaskerom, soverom og bod. Utgang fra stue til øst-vendt veranda. Bod i kjeller. En biloppstillingsplass på felles merket uteområde.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	9	
		Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vannrør	9	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Innvendig stakeluke	11	
		Varmtvannsbereder	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	59			59	11
	Entré, badrom, kjøkken, stue, vaskerom, soverom og bod.				Veranda
Kjelleretasje		3		3	
		Bod			
SUM	59	3		62	11
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.
Stue: 2.46 m.
Badrom: 2.44 m.
Soverom: 2.47 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i 2022. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2006. Innredningen er fra 2022. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med malt slett flate og downlights i nedfelte kasser. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Dusjkabinett i hjørnet med dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Synlige vannrør av kobber og plast (ikke fullverdig rør-i-rør system). Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte under dør.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TG 2

Overflater vegger

Det er hull etter tidligere innfestinger. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tettesjiktets tilslutning til sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta en fullgod undersøkelse av sluket. Konsekvensen er at eksakt utførelse av tettetdetaljer og lekkasjesikkerhet derfor er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Vannrør

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring

Sluk under dusjkabinett er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2006. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malt strietapet. Himling med malt slett flate. Opplegg for vaskemaskin. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte plassert på vegg. Tilluftspalte under dør. Varmtvannsbereider plassert i benkeskap. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg"). Eier informerer om at det ble lagt ny gulvmembran, varmekabler og fliser i 2022. Det er fremlagt billedokumentasjon av utførte arbeider på gulvmembranen.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter fra 2022. Benkeplate med laminert flate. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakter og benkeskapsbelysning over benkeplate. Integrert komfyr og nedfelt platetopp fra 2006. Ventilator i overskap. Integrert oppvaskmaskin. Kjøleskap med frysedel i nisje. Synlige vannrør av kobber. Lekkasjestopper. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himling med malt slett flate.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Leiligheten har synlige vannrør av kobber. Innvendig stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i himling i boden. Synlige avløpsrør av plast. Vann og avløpsrør i leiligheten er i hovedsak vurdert til å være fra ombyggingsåret 2005/2006.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2022 er plassert i benkeskap på vaskerommet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Deler av leilighetens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er montert inne i benkeskap på vaskerommet, og skapet berederen er plassert i vurderes ikke å være tilstrekkelig understøttet. Konsekvens er at forholdet kan medføre skader på selve understøttelsesmaterialet eller på bereder/tilknyttet røropplegg som følge av dette. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte slette flater. Himlingsflater med malte slette flater. Slette innerdører. Oppvarming med elektrisitet (panelovner). Naturlig ventilasjon via lufteluker i yttervegger kombinert med mekanisk avtrekk fra badrom, vaskerom og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 2. Etasje	
 TG 1	2. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Bygget har yttervegger i betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
--	---	--

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har slett entredør med kikkehull og brann/lydklassifisering B30/35 dB fra 2005.

Verandadør i tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass fra 2025.

Vinduer med karmen av tre, utvendig beslått med metall og 3-lags glass fra 2025.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til veranda på 11 m². Verandaen er oppført i metallkonstruksjoner med dekke av terrassebord i kompositt og rekkverk av metall.

Rekkverkshøyden er målt til 1,01 meter. Verandaen har utebelysning og stikkontakter på vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter



HMS

Rekkverkshøyde og
lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 10.03.2023, og har referansenummer 324352 / 884550. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringsstidspunkt, men det er gjort vesentlige oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

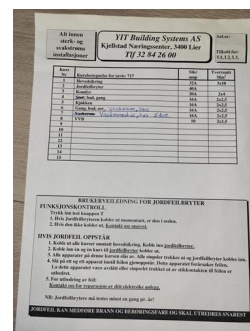
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Nei.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Rømningsplan for bygget er utarbeidet (plassert i felles gang ved utgangsdør). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41454796

Egenerklæring

Fossveien 7, 3403 LIER

27 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fossveien 7	Fossveien 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.05.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 01.05.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skjold, Camilla Saxe

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Var sprekk i gulvbelegg på vaskerom da jeg overtok leiligheten. Dette er nå utbedret med membran og flis.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varmekabler på vaskerom.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Huus elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jobben er gjort av min far som er rørlegger. Montert ny varmtvannsbereder på vaskerom. Lagt smøre membran og flis på vaskerom. Byttet alle baderomsmøbler og dusjkabinett på bad.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Fasadearbeid



4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet vinduer og verandadør. Pusset opp fasade og nye balkonger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selvaag

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**



Ja



Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**



Ja



Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært



Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lyslister i tak. Downlights i kasser i tak. Fast punkt til varmtvannsbereder. Skiftet og lagt opp fler stikkontakter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ask elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja



Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2022
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Jobben er gjort av min Far som er rørlegger. Vannrør lagt frem til dusjkabinett, servant og toalett. Montert Aqualarm på kjøkken.

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært maur på kjøkken.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51201333

Egenerklæringsskjema

Name

Camilla Saxe Skjold

Date

2026-06-27

Identification



Camilla Saxe Skjold



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Finansieringsspørsmål

Fossveien 7, 3403 LIER

27 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fossveien 7

Postadresse

Fossveien 7

Enhetsnummer

Informasjon om selger

Selger

Skjold, Camilla Saxe

Våtrom

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt varmekabler på vaskerom.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Huus elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

☐ Banklån

☐ Arv

☒ Oppsparte midler

☐ Ønsker ikke å oppgi

☐ I regi av borettslaget/sameiet

☐ Annet

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Jobben er gjort av min far som er rørlegger. Montert ny varmtvannsbereder på vaskerom. Lagt smøre membran og flis på vaskerom. Byttet alle baderoms møbler og dusjkabinett på bad.

2.2.9 Hvordan ble dette finansiert?

☐ Banklån

☐ Arv

☐ Oppsparte midler

☐ Ønsker ikke å oppgi

☐ I regi av borettslaget/sameiet

☒ Annet

2.2.10 Beskriv finansieringsmetode

Tak, yttervegg og fasade

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Fasadearbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og verandadør. Pusset opp fasade og nye balkonger.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Selvaag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

4.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☒ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

4.1.10 Beskriv finansieringsmetode

I regi av borettslaget

Elektrisitet

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lyslister i tak. Downlights i kasser i tak. Fast punkt til varmtvannsbereider. Skiftet og lagt opp fler stikkontakter.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ask elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.1.9 Hvordan ble dette finansiert?

☐ Banklån ☐ Arv ☒ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☐ Annet

Rør

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Jobben er gjort av min Far som er rørlegger. Vannrør lagt frem til dusjkabinett, servant og toalett. Montert Aqualarm på kjøkken.

13.1.9 **Hvordan ble dette finansiert?**

☐ Banklån ☐ Arv ☐ Oppsparte midler ☐ Ønsker ikke å oppgi ☐ I regi av borettslaget/sameiet ☒ Annet

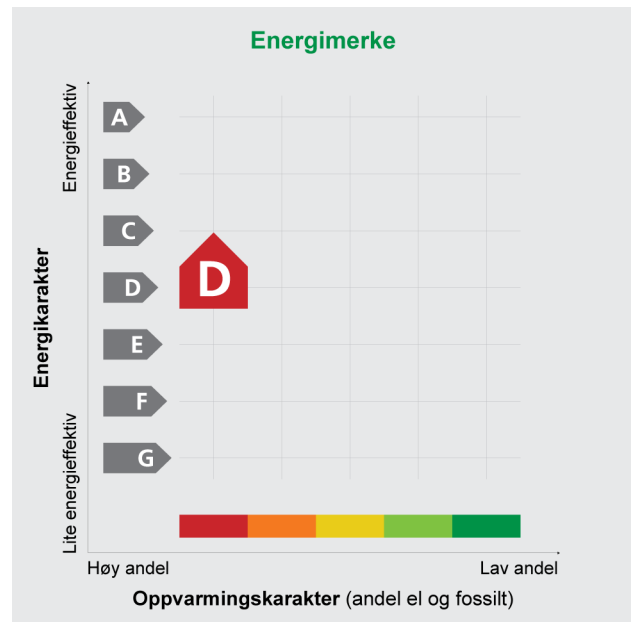
13.1.10 **Beskriv finansieringsmetode**

Gave

ENERGIATTEST

Adresse	Fossveien 7
Postnr	3403
Sted	Lier
Andels-/leilighetsnr.	41 /
Gnr.	95
Bnr.	93
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1362243
Dato	23.02.2022

Innmeldt av Sondre Gjellum



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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 innneklima 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.

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2006

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 59

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fossveien 7

Postnr/Sted: 3403 Lier

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 23.02.2022 12:41:53

Energimerkenummer: A2022-1362243

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Sondre Gjellum

Gnr: 95

Bnr: 93

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 23.06.26 Side 1 av 3

Fossbakkane Borettslag	Vår ref.:	279/41	Fødselsdato eier:	04.06.1998
Fossveien 7 /17	Type:	Borettslag tilknyttet		
3403 LIER	Eiere:	Camilla Saxe Skjold		
Organisasjonsnr:	987 347 996	Andelsnr:	41	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 286

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 434
	Avdrag felleslån	2 736
	Avdrag felleslån (refinansiering + nytt lån)	720
	Renter felleslån (refinansiering + nytt lån)	2 509
	Renter felleslån	1 331
Tilleggsytelser:	Bredbånd	556

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	976 276	Gjeld siste årsoppg.:	1 119 062
Klient ajourf. lån:	55 253 812,39	Klient gj. s. årsoppg.:	63 307 735

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11497229 2, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 23.06.2026: 22 882 829

Andel av saldo: 401 637

Første termin: 01.11.2006Første avdrag: 01.11.2011 (siste termin 01.05.2036)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16369860457, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 23.06.2026: 32 370 983

Andel av saldo: 574 640

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Geir Nielsen

Adresse: FOSSVEIEN 5

Postnr/-sted: 3403 LIER

Telefon: Mob.: 95034330

E-post: fossbakkane@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

Gjeld:

1 119 062

Andre inntekter:

4 853

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 23.06.26 Side 2 av 3

Fossbakkane Borettslag	Vår ref.:	279/41	Fødselsdato eier:	04.06.1998
Fossveien 7 /17	Type:	Borettslag tilknyttet		
3403 LIER	Eiere:	Camilla Saxe Skjold		
Organisasjonsnr: 987 347 996				

6: Ligning - 2025

Annen formue:	159 601	Utgifter:	45 075
---------------	---------	-----------	--------

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	92 000
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr: 95/93
Bygningstype: Lavblokk uten heis
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP5767433
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2006	Første innflytting:	31.03.2006	SSBnr:	H0109
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

På ekstraordinær generalforsamling 11.11.2024 ble det vedtatt et vedlikehold av bygget. Det ble gitt fullmakt til å ta opp lån.
Lånet utbetales i fire deler ila 2025.
Fellesgjelden vil øke i takt med utbetaling av lånet.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 23.06.26 Side 3 av 3

Fossbakkane Borettslag

Vår ref.: 279/41

Fødselsdato eier: 04.06.1998

Fossveien 7 /17

Type: Borettslag tilknyttet

3403 LIER

Eiere: Camilla Saxe Skjold

Organisasjonsnr: 987 347 996

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter for Fossbakkane borettslag

org nr 987 347 996 tilknyttet Boligbyggelaget Usbl.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. september 2004, endret 16.mai 2012, endret 26 april 2020, endret på generalforsamling 22.04.24, sist endret på generalforsamling 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fossbakkane 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 Boligbyggelaget 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 (enkelpersoner) 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.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av 4-2(3).

- (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. Andelseieren forplikter å informere styret på forhånd dersom hele boligen skal overlates til andre.

(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, 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.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

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 pantsikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- 4 andre medlemmer , samt 2-3 varamedlemmer..

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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

- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- 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.

Husordensregler

Målet med husordensreglene, er at alle skal kunne bo og leve på sin egen måte i borettslaget, men samtidig at alle viser respekt for andre beboere og lagets felles eiendom og verdier.

Utleie

Dersom andelseier ønsker å leie ut leiligheten sin ("bruksoverlating"), må dette søkes om og godkjennes av styret. Se: www.usbl.no.

Støy

Det skal som utgangspunkt ikke drives med støyende virksomhet etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 24.00 på lørdag. På hverdager skal det være ro før kl. 07.00 om morgenen, på søndager og andre helligdager er det ikke tillatt med støyende virksomhet.

Det er ikke tillatt å spille høy musikk eller å avholde selskapeligheter på en slik måte at naboer sjeneres. Ved spesielle anledninger bør naboer informeres på forhånd, men man må likevel akseptere å dempe seg dersom naboene ber om det.

Avfall

Alle beboere plikter å følge pålegg gitt av borettslag, kommune eller renovatør i forbindelse med kildesortering. Alt husholdningsavfall legges i ulike enheter for kildesortering, hver merket med hvilket avfall som skal hvor.

Hvitevarer, møbler, radio / tv og lignende, samt avfall etter renovering og ombygging, må leveres til gjenvinningsstasjon.

Det vil, etter avtale, være mulig å kaste større gjenstander i container som bestilles når borettslaget arrangerer dugnad.

Se også: www.rfd.no

Lagring

Det er ikke tillatt å lagre personlig utstyr i ganger, utenfor boder, rundt terrasseområdet den enkelte disponerer, eller andre steder som er felles område.

Unntaket er under trappene, der sportsutstyr, sykler og barnevogner kan oppbevares.

Ganger og trapper er definert som rømningsveier, og alle plikter å holde disse fri for løse gjenstander.

Parkering

Sykler, motorsykler og biler, parkeres på anvist sted. Hver leilighet disponerer kun én parkeringsplass for bil. Fast oppstilling av kjøretøy, tilhengere eller annet som ikke er registrert eller ikke kan kjøre for egen maskin er ikke tillatt.

Gjesteparkeringene er forbeholdt gjester til borettslaget. Det skilles mellom korttidsplasser (inntil 5 timer), og plasser der man kan stå inntil to døgn av gangen. Det er i tillegg mulig å parkere ved veien.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.

Ved inngangspartiene er det kun tillatt med varetransport og av- og pålessing. På alle tidspunkt skal dette området uansett være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til ulempe for andre beboere.



INNKALLING 2026

Fossbakkane Borettslag

Onsdag 22.04.2026 kl. 17:00

Frogner menighetshus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinær generalforsamling i Fossbakkane Borettslag

Møtet finner sted onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - Frogner menighetshus

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

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å øke honoraret til kr. 200 000,-

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen innkommende saker

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Nielsen, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trude Merethe Schei, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kjell Vidar Opseth, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Håkon Marheim, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Vibeke Stauning Tronstad, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Mette Kjemprud, Valgt fra 13.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Kjell Vidar Opseth og Trude Merethe Schei

Forslag til vedtak: Trude Merethe Schei og Kjell Vidar Opseth er forespurt og har valgt å bli med videre i styret. Begge velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at begge velges for ny periode.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Mette Kjemprud og Vibeke Stauning Tronstad

Forslag til vedtak: Mette Kjemprud og Vibeke Stauning Tronstad er forespurt og har valgt å bli med videre i styret. Begge velges for 1 år.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at begge velges for ny periode.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges en valgkomite bestående av to medlemmer.

Forslag til vedtak: Styret ønsker at noen av andelseierne melder sin interesse for å sitte i valgkomiteen.

Styrets innstilling: Skulle ingen vie interesse for å bli med i en valgkomité, vil styret fungere som dette til neste valg.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 895 389	2 768 578
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-24 930 905	1 433 017
Tilbakeføring av avskrivning	22 500	22 500
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	29 956 031	-2 047 812
Endringer i andre langsiktige poster	-64 957	-280 895
B. Årets endring disponible midler	4 982 669	-873 189
C. Disponible midler	6 878 058	1 895 389
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 673 437	2 358 419
Kortsiktig gjeld	-795 378	-463 030
C. Disponible midler	6 878 058	1 895 389

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Fossbakkane Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 316 108	6 571 150	8 644 660	8 177 109
Sum leieinntekt		7 316 108	6 571 150	8 644 660	8 177 109
Annen inntekt					
Sum inntekt		7 316 108	6 571 150	8 644 660	8 177 109
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	65 877	0	28 200
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	22 500	22 500	0	22 500
Driftskostnad					
Energikostnad		38 126	23 963	30 000	33 000
Kostnad eiendom/lokale	4	380 287	185 912	389 000	330 000
Kommunale avgifter/renovasjon		817 613	957 946	935 000	936 875
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	22 880	40 532	44 500	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	16 295	17 879	15 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	27 415 684	1 155 088	292 600	85 000
Revisjonshonorar		7 660	6 978	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		114 797	110 487	115 000	120 000
Andre honorar	8	299 532	244 583	34 000	13 000
Kontorkostnad		563	6 241	3 000	1 000
TV/bredbånd		408 657	376 459	386 000	400 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 419	0	0	5 000
Provisjonskostnad		0	0	5 000	0
Kontingent og gaver		18 000	18 000	18 000	21 000
Forsikring		209 099	222 224	236 000	257 000
Andre kostnader	9	19 601	27 047	21 000	11 000
Sum kostnad		29 966 860	3 631 718	2 681 100	2 499 575
Driftsresultat		-22 650 752	2 939 432	5 963 560	5 677 534
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		273 406	160 211	3 078	0
Rentekostnad		2 553 558	1 666 625	3 390 676	3 111 703
Netto finansposter		2 280 153	1 506 414	3 387 598	3 111 703
Årsresultat		-24 930 905	1 433 017	2 575 962	2 565 831
Overført til/fra annen egenkapital		-24 995 862	1 112 171	0	0
Andre overføringer		64 957	320 846	0	0
SUM OVERFØRINGER		-24 930 905	1 433 017	0	0

Balanse 2025 Fossbakkane Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	10 912 275	10 912 275
Bygninger	3	49 791 473	49 791 473
Påkostninger	3	1 062 096	1 062 096
Andre driftsmidler	3	101 250	123 750
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	1 604 118	1 539 161
Sum anleggsmidler		63 471 212	63 428 755
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		62 545	10 844
Andre kortsiktige fordringer		0	2 866
Forskuddsbetalte kostnader		267 931	230 167
Innestående konsernkonto og bank		7 342 961	2 114 542
Sum omløpsmidler		7 673 437	2 358 419
SUM EIENDELER		71 144 649	65 787 175

Balanse 2025 Fossbakkane Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 604 118	1 539 161
Annen egenkapital		-1 429 583	23 566 279
Sum opptjent egenkapital		174 535	25 105 440
Sum egenkapital	11	180 535	25 111 440
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	63 307 735	33 351 704
Borettsinnskudd		6 861 000	6 861 000
Sum langsiktig gjeld		70 168 735	40 212 704
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 644	17 594
Leverandørgjeld		544 427	240 039
Påløpne renter		182 169	202 689
Annen kortsiktig gjeld		59 138	2 708
Sum kortsiktig gjeld		795 378	463 030
Sum gjeld		70 964 114	40 675 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 144 649	65 787 175
Pantstillelser	13	70 168 735	40 212 704

Sted: _____ Dato: _____

Geir Nielsen
Styreleder

Kjell Vidar Opseth
Styremedlem

Håkon Marheim
Styremedlem

Trude Merethe Schei
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Felleskostnader 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

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 316 096	2 480 184
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	380 160	380 160
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 428 038	1 630 507
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 191 814	2 080 299
Sum	7 316 108	6 571 150

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5129 Annen lønn fra lønssystemet	0	35 000
5150 Påløpne feriepenger	0	4 200
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	26 085
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	0	592
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	150 000
Sum	171 150	215 877

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Uteområder	Beplantning	Måling strøm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 711 473	10 912 275	1 062 096	80 000	225 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 711 473	10 912 275	1 062 096	80 000	225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	123 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 711 473	10 912 275	1 062 096	80 000	101 250
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	22 500
Anskaffelsesår :	2006	2006	2015	2006	2020
Antatt levetid i år :					10

Borettslaget består av 60 andeler.

Eiendommen er oppført på g.nr 95, b.nr 92 og 93 i Lier kommune. Eiertomt på 7 775,6 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP5767433.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	70 005	0
6361 Fast renhold	137 488	107 645
6362 Skadedyrutryddelse	10 990	14 936
6364 Matteleie	0	19 235
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 750	28 712
6392 Containerleie/tømming	19 782	9 427
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	103 272	5 957
Sum	380 287	185 912

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS/Epost	22 880	40 532
Sum	22 880	40 532

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 586	2 047
6525 IT utstyr	9 990	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 295	6 042
6552 Driftsmateriell	3 425	9 790
Sum	16 295	17 879

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	15 368	239 303
6602 Vedlikehold VVS	3 950	28 062
6603 Vedlikehold elektro	89 079	184 637
6610 Andre vaktmestertjenester	0	37 293
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 500	71 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	67 784
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	25 583	0
6648 Vedlikehold dører og porter	101 353	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	27 164 851	526 509
Sum	27 415 684	1 155 088

Konto 6650 gjelder omfattende vedlikehold av balkonger, fasade og vinduer.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	34 125	40 816
6720 Juridisk honorar	0	24 227
6730 Teknisk honorar	265 407	179 541
Sum	299 532	244 583

Konto 6714 Gjelder i hovedsak rådgivning låneopptak, arbeid ifm digital generalforsamling og nøkkelavtale.
Konto 6730 gjelder teknisk honorar til Selvaag prosjekt og behandlingsgebyr til Lier Kommune.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 551	11 373
7719 Møter, div. styret	7 804	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 600	11 547
7770 Betalingskostnader	1 207	995
7772 Omkostninger inkasso	1 208	659
7773 Omkostninger innkreving	2 482	2 475
7790 Andre kostnader	-252	-1
Sum	19 601	27 047

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Pr 31.12.25 er saldoen kr 1 604 118,-.

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			
Fond	1 539 161	64 957	1 604 118
Årets resultat	23 566 279	-24 995 862	-1 429 583
Sum opptjent egenkapital	25 105 440	-24 930 905	174 535
Sum egenkapital	25 111 440	-24 930 905	180 535

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge	SpareBank 1 Sørøst-Norge	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Formål:				Vedlikeholdsprosjekt og refin av to lån i SP1
Lånenummer:	24808749285	24808749293	11497229 2	16369860457
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2006	2025
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	4.304 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	07.03.2025	07.03.2025	01.05.2036	30.03.2055
Opprinnelig lånebeløp:	4 245 330	2 612 221	48 600 000	47 700 000
Lånesaldo 01.01:	3 037 922	4 773 128	25 540 654	0
Avdrag i perioden:	3 037 922	4 773 128	1 734 400	309 569
Opptak i perioden:	0	0	0	39 811 050
Lånesaldo 31.12:	0	0	23 806 254	39 501 481
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	13 713 572	36 128 422

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497229 2	1	607 406	607 406
	5	506 171	2 530 855
	4	498 073	1 992 292
	4	436 012	1 744 048
	4	422 387	1 689 548
	6	417 845	2 507 070
	2	413 303	826 606
	1	404 219	404 219
	1	400 888	400 888
	4	390 594	1 562 376
	1	384 691	384 691
	4	372 427	1 489 708
	3	358 801	1 076 403
	4	345 176	1 380 704
	2	340 635	681 270
	1	336 093	336 093
	1	333 822	333 822
	1	329 280	329 280
	4	327 009	1 308 036
	3	322 467	967 401
	1	317 926	317 926
	2	315 655	631 310
	1	304 301	304 301
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369860457	1	1 035 922	1 035 922
	1	859 867	859 867
	2	807 451	1 614 902
	2	803 850	1 607 700
	4	796 848	3 187 392

Langsiktig gjeld

4	721 224	2 884 896
1	703 419	703 419
4	701 218	2 804 872
1	685 413	685 413
1	680 412	680 412
3	661 806	1 985 418
1	660 805	660 805
1	656 804	656 804
1	655 804	655 804
2	650 802	1 301 604
4	646 401	2 585 604
4	626 395	2 505 580
1	617 392	617 392
1	616 992	616 992
1	611 390	611 390
1	583 181	583 181
1	582 181	582 181
2	578 580	1 157 160
1	578 180	578 180
1	570 978	570 978
1	565 976	565 976
1	564 776	564 776
1	563 575	563 575
1	563 175	563 175
1	562 175	562 175
2	558 574	1 117 148
1	558 174	558 174
2	550 971	1 101 942
1	549 771	549 771
1	546 170	546 170
1	543 569	543 569
1	531 165	531 165

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	63 307 735
Innskuddskapital	6 861 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	70 168 735
Bokført verdi av pantsatt eiendom	61 765 844

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Fossbakkane Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fossbakkane Borettslag

Styreleder	Geir Nielsen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Håkon Marheim (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Kjell Vidar Opseth (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Trude Merethe Schei (sign.)	17.03.2026

Til generalforsamlingen i Fossbakkane Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossbakkane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 uavhengighetsstandarter) 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 avvirket.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo
Arendal
Bergen
Drammen
Elverum
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim

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."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-18 15:13:19 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Fossbakkane Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Nielsen
Styremedlem, Trude Merethe Schei
Styremedlem, Kjell Vidar Opseth
Styremedlem, Håkon Marheim
Varamedlem, Vibeke Stauning Tronstad
Varamedlem, Mette Kjemprud

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

Virksomhetens art

Fossbakkane 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. Fossbakkane Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 987347996.

Fossbakkane Borettslag består av 60 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Fossbakkane Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5767433. 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 bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

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

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

- I og med balkongprosjektet så har vi oppgradert balkonger, vinduer og balkongdører i hver andel, samt at vi har pusset opp fasaden og fått den tett.
- Vi har også gjennomført kontroll av lekeplass, hatt en kontroll av brannutstyr og oppdatert jording på felles elektrisk anlegg.

Styrets arbeid

Året 2025 ble et hektisk år både for styret og for alle andelseierne. Det startet allerede i 2024 da det ble vedtatt at vi skulle renovere balkonger, fasade og dører og vinduer i leilighetene. Så hele januar måned i 2025 så ble det gjort forberedelser til det som skulle starte opp i løpet av februar. Vi skulle få inn en brakkerigg som entreprenøren skulle ha under hele prosessen for de som skulle jobbe på prosjektet og for møter med styret i borettslaget og byggherrekomitéen som bestod av representanter fra styret. Brakkeriggen kom i begynnelsen av februar og i uke 7 begynte rivning av balkongene på nr. 7. Da var vi i gang.

Under hele prosjektet så har byggherrekomitéen vært inne i prosjektet og hatt stadige møter med entreprenøren og spesielt i den tiden da det ble byttet vinduer. Så styret og byggherrekomitéen har hatt flere møter i måneden under hele prosjektet. I gjennomsnitt har det vært minimum 3 møter i måneden under hele prosjektet. Vi var veldig nøye på materialvalg, at det skulle være av god kvalitet, samtidig som prisen ikke skulle være for høy. Det resulterte i at vi brukte mindre penger enn det som var stipulert og at vi kunne redusere lånet vårt en del. Vi i styret er veldig fornøyd med resultatet og at det gikk uten noe store episoder som forsinket det. Noen forsinkelser ble det jo, men det løste seg innen rimelig tid. Med et godt samarbeid med andelseierne så ble dette meget bra. Vi har litt småting igjen rundt blokkene, men av naturlige årsaker så vil dette ble gjennomført i 2026. Med et så stort prosjekt så regnet vi med at noen reklamasjoner kom til å komme, men det ble ikke så stort omfang av det heller.

Utover prosjektet så har ved siden av hatt noe av det vanlige vedlikeholdet av bygningsmassen, dog med noe redusert aktivitet på grunn av prosjektet. Men vi har hatt dugnader så noe har vært gjennomførbart.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

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 22.04.2026.

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

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

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Fossbakkane Borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00

Frogner menighetshus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Fossbakkane Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Frogner menighetshus

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 Andre saker

- 5.1 Forslag til endring av vedtektenes punkt 4-2 Bruksoverlating

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 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: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag til endring av vedtektenes punkt 4-2 Bruksoverlating

I henhold til borettslagsloven må andelseier normalt søke om tillatelse til utleie. Dette kravet gjelder imidlertid ikke for typen korttidsutleie som fremgår av borettslagslovens § 5-4, første ledd, annet punktum. Ved korttidsutleie av leiligheter ønsker styret å bli informert, slik at man har oversikt over hvem som disponerer boligen. Dette av hensyn til beboere i borettslaget, samt hensynet til HMS.

Styret fremmer derfor forslag om å endre ordlyden i vedtektenes punkt 4-2 Bruksoverlating. Endringer i fet og understrek.

Forslag til vedtak: 4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre **utover det som følger av 4-2(3).**
(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. **Andelseieren forplikter å informere styret på forhånd dersom hele boligen skal overlates til andre.**
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Nielsen
Styremedlem, Martin Volnes
Styremedlem, Trude Merethe Schei
Styremedlem, Kjell Vidar Opseth
Varamedlem, Mette Kjemprud
Varamedlem, Håkon Marheim

6.1 Valg av leder

På valg: Geir Nielsen

Forslag til vedtak: Geir Nielsen stiller til gjenvalg

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Kjell Vidar Opseth og Martin Volnes

Forslag til vedtak: Kjell Vidar Opseth stiller til gjenvalg.

Martin Volnes stiller ikke til gjenvalg. Forslag er at Håkon Marheim velges inn som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Mette Kjemprud og Håkon Marheim

Forslag til vedtak: Mette Kjemprud stiller til gjenvalg som varamedlem.

Vi trenger en til som sier seg frivillig til dette vervet.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret har ikke fått tak i medlemmer til ny valgkomite i år. Styret fungerer som valgkomite inntil videre og det vil bli jobbet med opprettelse av ny valgkomite i løpet av året.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 768 578	2 481 475
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 433 017	2 693 174
Tilbakeføring av avskrivning	22 500	22 500
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 047 812	-2 169 836
Endringer i andre langsiktige poster	-280 895	-258 735
B. Årets endring disponible midler	-873 189	287 104
C. Disponible midler	1 895 389	2 768 578
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 358 419	3 228 123
Kortsiktig gjeld	-463 030	-459 545
C. Disponible midler	1 895 389	2 768 578

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Fossbakkane Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 571 150	6 003 817	6 422 305	8 644 660
Sum leieinntekt		6 571 150	6 003 817	6 422 305	8 644 660
Annen inntekt					
Sum inntekt		6 571 150	6 003 817	6 422 305	8 644 660
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	65 877	65 877	66 000	0
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	22 500	22 500	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		23 963	23 371	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokale	4	185 912	184 178	183 500	389 000
Kommunale avgifter/renovasjon		957 946	539 106	755 000	935 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	40 532	40 500	43 000	44 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	17 879	20 543	27 000	15 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 155 088	413 932	493 700	292 600
Revisjonshonorar		6 978	6 664	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		110 487	104 827	110 500	115 000
Andre honorar	8	244 583	18 248	244 000	34 000
Kontorkostnad		6 241	3 000	3 000	3 000
TV/bredbånd		376 459	359 432	380 000	386 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	259	0	0
Provisjonskostnad		0	0	15 000	5 000
Kontingent og gaver		18 000	18 000	18 000	18 000
Forsikring		222 224	184 185	199 000	236 000
Andre kostnader	9	27 047	11 258	21 000	21 000
Sum kostnad		3 631 718	2 165 880	2 745 700	2 681 100
Driftsresultat		2 939 432	3 837 937	3 676 605	5 963 560
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		160 211	121 258	4 000	3 078
Rentekostnad		1 666 625	1 266 020	1 430 612	3 390 676
Netto finansposter		1 506 414	1 144 762	1 426 612	3 387 598
Årsresultat		1 433 017	2 693 174	2 249 993	2 575 962
Overført til/fra annen egenkapital		1 112 171	2 474 391	0	0
Andre overføringer		320 846	218 784	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 433 017	2 693 174	0	0

Balanse 2024 Fossbakkane Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	10 912 275	10 912 275
Bygninger	3	49 791 473	49 791 473
Påkostninger	3	1 062 096	1 062 096
Andre driftsmidler	3	123 750	146 250
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	1 539 161	1 258 267
Sum anleggsmidler		63 428 755	63 170 361
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		10 844	43 960
Andre kortsiktige fordringer		2 866	0
Forskuddsbetalte kostnader		230 167	255 322
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 114 542	2 928 841
Sum omløpsmidler		2 358 419	3 228 123
SUM EIENDELER		65 787 175	66 398 484

Balanse 2024 Fossbakkane Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 539 161	1 218 315
Annen egenkapital		23 566 279	22 454 108
Sum opptjent egenkapital		25 105 440	23 672 423
Sum egenkapital	11	25 111 440	23 678 423
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	33 351 704	35 399 516
Borettsinnskudd		6 861 000	6 861 000
Sum langsiktig gjeld		40 212 704	42 260 516
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		17 594	7 779
Leverandørgjeld		240 039	221 369
Skyldig off. myndigheter		0	592
Påløpne renter		202 689	178 458
Annen kortsiktig gjeld		2 708	51 347
Sum kortsiktig gjeld		463 030	459 545
Sum gjeld		40 675 734	42 720 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 787 175	66 398 484
Pantstillelser	13	40 212 704	42 260 516

Sted: _____

Dato: _____

Geir Nielsen
Styreleder

Trude Merethe Schei
Styremedlem

Kjell Vidar Opseth
Styremedlem

Martin Volnes
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

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 480 184	2 256 048
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	380 160	323 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 630 507	1 243 827
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	2 080 299	2 180 662
Sum	6 571 150	6 003 817

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønssystemet	35 000	35 000
5150 Påløpne feriepenger	4 200	4 200
5400 Arbeidsgiveravgift	26 085	26 085
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	592	592
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	150 000
Sum	215 877	215 877

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0,07.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Uteområder	Beplantning	Måling strøm
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 711 473	10 912 275	1 062 096	80 000	225 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 711 473	10 912 275	1 062 096	80 000	225 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	101 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 711 473	10 912 275	1 062 096	80 000	123 750
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	22 500
Anskaffelsesår :	2006	2006	2015	2006	2020
Antatt levetid i år :					10

Borettslaget består av 60 andeler.

Eiendommen er oppført på g.nr 95, b.nr 92 og 93 i Lier kommune. Eiertomt på 7 775,6 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP5767433.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	1 686
6361 Fast renhold	107 645	72 430
6362 Skadedyrutryddelse	14 936	12 500
6364 Matteleie	19 235	31 920
6391 Snømåking/strøing/feiing	28 712	49 458
6392 Containerleie/tømming	9 427	8 448
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 957	7 737
Sum	185 912	184 178

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar Vedlikehold/HMS/Boalliansen forvaltni	40 532	40 500
Sum	40 532	40 500

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 047	4 211
6540 Inventar	0	9 704
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 042	887
6552 Driftsmateriell	9 790	5 741
Sum	17 879	20 543

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	239 303	371
6602 Vedlikehold VVS	28 062	6 950
6603 Vedlikehold elektro	184 637	0
6610 Andre vaktmestertjenester	37 293	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	71 500	159 650
6617 Vedlikehold brannvernustyr	67 784	13 928
6641 Malerarbeider	0	1 778
6644 Fasade/balkonger	0	206 841
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	526 509	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	24 415
Sum	1 155 088	413 932

Konto 6650 gjelder prosjekt på oppussing gangvei, rekkverk og trapp.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 816	17 310
6720 Juridisk honorar	24 227	0
6730 Teknisk honorar	179 541	0
6799 Andre konsulentttj.	0	938
Sum	244 583	18 248

Konto 6714 i hovedsak rådgivning og møte med styret og Selvaag, samt nøkkelavtale.
 Konto 6720 gjelder advokatkostnader i forbinelse med vedlikeholdsprosjektet.
 Konto 6730 gjelder teknisk honorar til Selvaag prosjekt og behandlingsgebyr til Lier Kommune.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	11 373	8 556
7719 Møter, div. styret	0	192
7720 Generalforsamling/Årsmøte	11 547	660
7770 Betalingskostnader	995	1 060
7772 Omkostninger inkasso	659	67
7773 Omkostninger innkreving	2 475	722
7790 Andre kostnader	-1	0
Sum	27 047	11 257

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold. Pr 31.12.24 er saldoen kr 1 539 161,42.
 I 2024 ble det overført kr. 218 782,32 og renteinntekten er på kr 62 112,57.

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			
Fond	1 218 315	320 846	1 539 161
Årets resultat	22 454 108	1 112 171	23 566 279
Sum opptjent egenkapital	23 672 423	1 433 017	25 105 440
Sum egenkapital	23 678 423	1 433 017	25 111 440

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SpareBank 1 Sørøst-Norge	SpareBank 1 Sørøst-Norge	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	24808749285	24808749293	11497229 2
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2006
Rentesats:	5.64 %	5.64 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.03.2039	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 245 330	2 612 221	48 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 221 240	4 986 500	27 191 776
Avdrag i perioden:	183 318	213 372	1 651 122
Lånesaldo 31.12:	3 037 922	4 773 128	25 540 654
Saldo 5 år frem i tid:	1 952 400	3 510 476	16 078 510

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497229 2	1	651 659	651 659
	5	543 048	2 715 240
	4	534 360	2 137 440
	4	467 778	1 871 112
	4	453 160	1 812 640
	6	448 287	2 689 722
	2	443 414	886 828
	1	433 669	433 669
	1	430 095	430 095
	4	419 051	1 676 204
	1	412 718	412 718
	4	399 560	1 598 240
	3	384 942	1 154 826
	4	370 324	1 481 296
	2	365 452	730 904
	1	360 579	360 579
	1	358 143	358 143
	1	353 270	353 270
	4	350 833	1 403 332
	3	345 961	1 037 883
	1	341 088	341 088
	2	338 652	677 304
	1	326 471	326 471
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808749285	1	83 189	83 189
	5	69 324	346 620
	4	68 215	272 860
	1	54 905	54 905
	4	54 292	217 168
	1	52 686	52 686
	4	52 595	210 380
	6	52 030	312 180

Langsiktig gjeld

	2	51 464	102 928
	1	50 333	50 333
	4	48 637	194 548
	4	46 375	185 500
	3	44 678	134 034
	4	42 981	171 924
	2	42 415	84 830
	1	41 850	41 850
	1	41 567	41 567
	1	41 001	41 001
	4	40 719	162 876
	3	40 153	120 459
	1	39 587	39 587
	2	39 305	78 610
	1	37 891	37 891
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808749293	1	125 175	125 175
	1	103 901	103 901
	2	97 568	195 136
	2	97 133	194 266
	4	96 286	385 144
	4	87 149	348 596
	1	84 997	84 997
	4	84 731	338 924
	1	82 821	82 821
	1	82 217	82 217
	3	79 969	239 907
	1	79 848	79 848
	1	79 364	79 364
	1	79 244	79 244
	2	78 639	157 278
	4	78 107	312 428
	4	75 690	302 760
	1	74 602	74 602
	1	74 554	74 554
	1	73 877	73 877
	1	70 468	70 468
	1	70 347	70 347
	2	69 912	139 824
	1	69 864	69 864
	1	68 994	68 994
	1	68 389	68 389
	1	68 244	68 244
	1	68 099	68 099
	1	68 051	68 051
	1	67 930	67 930
	2	67 495	134 990
	1	67 446	67 446
	2	66 576	133 152
	1	66 431	66 431
	1	65 996	65 996

Langsiktig gjeld

1	65 682	65 682
1	64 183	64 183

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	33 351 704
Innskuddskapital	6 861 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	40 212 704
Bokført verdi av pantsatt eiendom	61 765 844

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Fossbakkane Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fossbakkane Borettslag

Styreleder	Geir Nielsen (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Martin Volnes (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Kjell Vidar Opseth (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Trude Merethe Schei (sign.)	03.04.2025

Til generalforsamlingen i Fossbakkane Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossbakkane 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 uavhengighetsstandarter) 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:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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)

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

2025-04-04 13:28:57 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 A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Årsmelding 2024 - Fossbakkane Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Nielsen
Styremedlem, Martin Volnes
Styremedlem, Trude Merethe Schei
Styremedlem, Kjell Vidar Opseth
Varamedlem, Mette Kjemprud
Varamedlem, Håkon Marheim

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

Virksomhetens art

Fossbakkane 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. Fossbakkane Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 987347996

Fossbakkane Borettslag består av 60 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Fossbakkane Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5767433. 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 er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

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

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

- Tiltak kontroll av lekeplass
- Tiltak kontroll av el-anlegg
- Tiltak øvrige nødvendige tiltak i forhold prosjekt.

Styrets arbeid

Året 2024 har vært et hektisk år for borettslaget. Verandaprojektet, nå omdøpt til Balkongprosjektet som det egentlig heter, har tatt mye tid for styret.

I begynnelsen av året fortsatte vi det vi hadde begynt med året før, nemlig å få prosjektet med å rehabilitere våre balkonger og fasade, samtidig som vi også så at vinduene hadde forskjellig standard og at dato for utskifting var der. Så vi innhenting av tilbud og anbud fra flere forskjellige leverandører og hadde mange møter og befaringer disse, før vi landet på en leverandør. Når dette endelig var på plass så begynte prosessen med å innhente forskjellige muligheter og hvilke kriterier vi måtte ha til nye balkonger. Samtidig hentet vi inn ekspertise på vinduer og balkongdører og landet på at det var nødvendig å bytte vinduene og balkongdørene. Noe var i så dårlig forfatning at det var helt nødvendig. Og noen balkonger var så dårlige at vi vurderte bruksforbud, så det var på høy tid å gjennomføre prosjektet.

Dette medførte mange byggemøter med valgt hovedentreprenør, arkitekt og entreprenøren for vinduer og dører. Dette er tidkrevende og etter hvert fikk vi oversikt over muligheter og hva dette ville koste. Dette medførte også mange hyppige styremøter i denne perioden.

Når vi mente at vi hadde oversikt og at entreprenøren Selvaag var fornøyd med prosjektet, innkalte vi til et beboermøte i oktober hvor vi informerte om hva vi hadde kommet frem til, til beboerne. Vi fikk både gode tilbakemeldinger og selvsagt noen kritiske, men beboerne bestemte at dette var et prosjekt vi kunne gå videre med. Vi hadde et estimat på hva dette kunne medføre økonomisk for borettslaget og den enkelte andelseier, og det var et estimat på det som det maksimalt kunne koste.

Vi fikk aksept for å fortsette med prosjektet som medførte at vi i november, hadde en ekstraordinær generalforsamling hvor man hadde fokus på den økonomiske delen med låneopptak, og om vi skulle bytte vinduer og balkongdører samtidig. Forsamlingen valgte å gå for nye vinduer og balkongdører og balkonger og fasade. Fasaden er et resultat av det var noe som måtte gjøres da det hadde blitt oppdaget store sprekker som utgjorde fare for frostskafer og lignende. Og når balkongene skulle rives så var også fasaden noe som måtte utbedres.

Både opptak av lån på ca 32. millioner gjorde at prosjektet ble godtatt gjennomført. Det resulterte i oppstart i begynnelsen av januar 2025.

Utover dette har vi jobbet med vanlige styresaker som annet vedlikehold og andre saker som har med vanlig drift av borettslaget. Noen har hatt vannlekkasjer, noe har vært problem med manglende jording av det elektriske anlegget i begge blokkene og diverse annet.

Vi i styret takker beboere for godt samarbeid og gode tilbakemeldinger i løpet av året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

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 Tirsdag 13.05.2025.

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).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fossbakkane Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 -
Frogner menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Charlotte Hennum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Charlotte Hennum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Sørli

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: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår å øke honoraret til kr. 200 000,-

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen innkommende saker

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

På valg: Kjell Vidar Opseth og Trude Merethe Schei

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Vidar Opseth og Trude Merethe Schei for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Mette Kjemprud og Vibeke Stauning Tronstad

Vedtak:

Valgt ble: Mette Kjemprud og Vibeke Stauning Tronstad for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:

Styret utpeker delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Styret er valgkomite til neste ordinære generalforsamling, våren 2027.

Protokoll for Fossbakkane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Charlotte Hennum (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Henrik Sørli (sign.)	22.04.2026

LIER KOMMUNE
Teknisk etat

29 AUG. 1997

J.nr./Ark. 12519 D-504.902/18
Saksbeh. *AK*

Gommerud
9/1/2

Paradis bakkene
5492

SE: 504-902-30-04

B1

V1

REVISJON:

	95/29	
C	25.08.97	FRISIKTLINJER
B	10.01.97	GARASJER, P. Plasser
A	10.09.96	FORM NY BEBYGGELSE

X 199800

BYGGEOMRÅDER

-  boliger
-  eks. boliger
-  garasjer
- 
- 

TRAFIKKOMRÅDER

-  kjøreveier
-  gangveier
- 
- 
- 

FELLESOMRÅDER

-  felles avkjørsel
-  lek/rekreasjon
-  felles naturmark
-  parkering
-  sandlekeplass
- 

SPECIALOMRÅDER

-  privat uteareal
- 
- 
- 
- 
- 

STREKSYMBOL

-  planbegrensning
-  reguleringsgrense
-  tomtgrense
-  byggegrense
-  støttemur
-  terrengtrapp



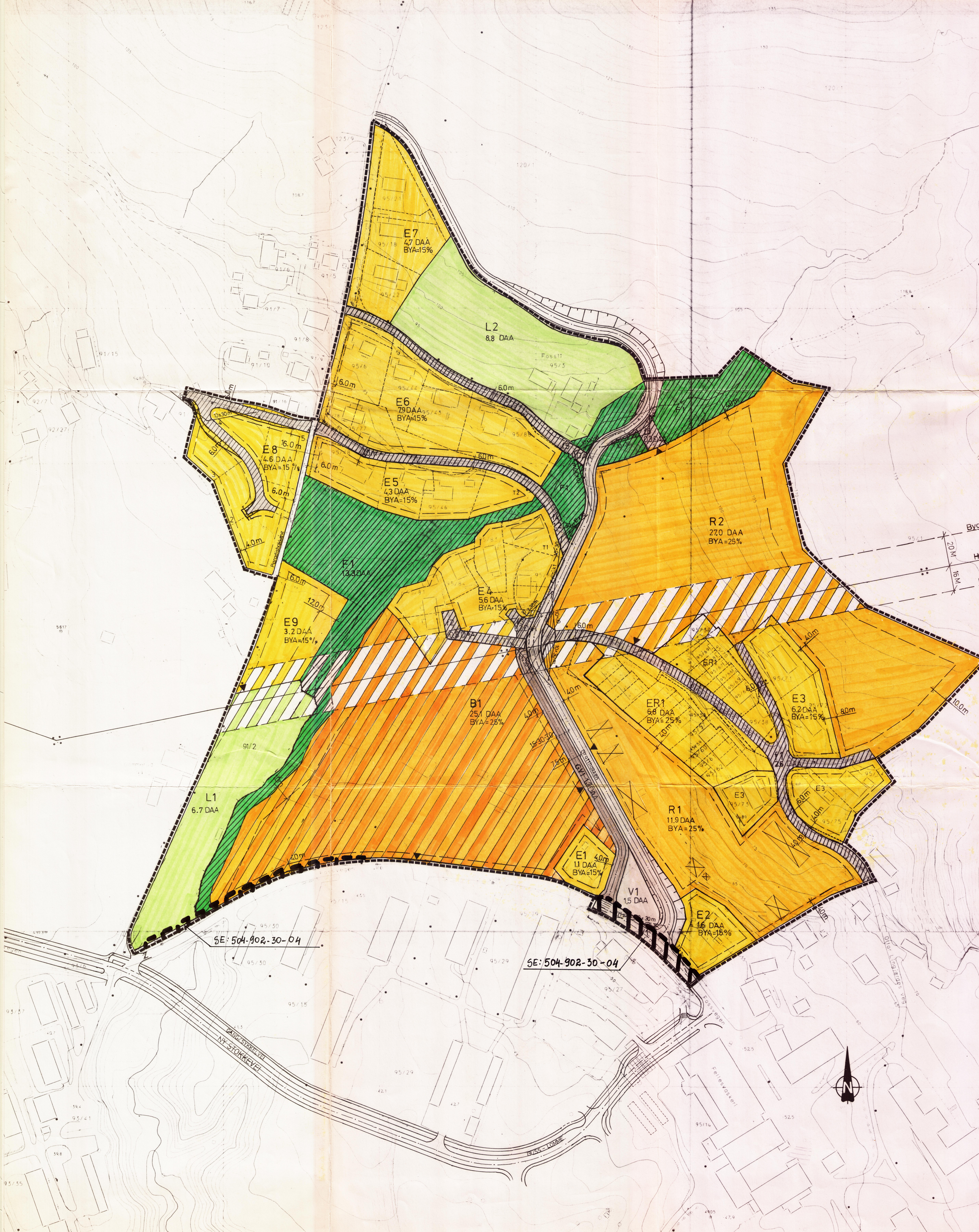
LIER EIENDOMSUTVIKLING A/S

AUVIJDDET -
deler av B1

DATO 22.04.96
MÅL 1:1000

STV.ARK. ARNE HANNISDAL A/S Kapellvn 28 0487 Oslo
Aabysgt 5 3041 Drammen

1C



**Lier kommune**

REGULERINGSPLAN FOR
AUVRØDET

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven har
Lier kommunestyre i møte den 31.05.94, sak 56,
vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende regulerings-
bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommune-
styrets vedtak.

Lier kommune
18.7.94
S. Lian
ordfører

TEGNFORKLARING

Pbl. par. 25 REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

B

 Blokk/småhus BYA = 25 %

R

 Bolig BYA = 25 %

E

 Enebolig, BYA = 15 %

ER

 Eksisterende Bolig, BYA = 25 %

2. LANDBRUKSOMRÅDER

L

 Landbruksområde

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

V

 Veg

GV

 Gangveg

4. FROMRÅDER

5. FAREOMRÅDER

H

 Høyspentlinje

6. SPESIALOMRÅDER

F

 Friluftsområde / Bekk

7. FELLESMRÅDER

P

 Privat fellesavkjørsel

STREKSYMBOLER

Planavgrensning

Grense for reguleringsformål

Byggetegns grense mot veg og annen bebyggelse

Tomtegrense

Eksisterende eiendomsgrense som oppheves

Senterlinje regulert vei

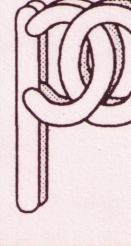
Eksisterende bygg som inngår i planen

Eksisterende bygg som skal rives

Areal som er regulert ved stadfestet reguleringsplan

Avkjørsel

Friskiltlinje

SAKSBEHANDLING iflg. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			Dato	Sign.
Varsling av igangsatt reguleringsarbeid (Pbl. § 27)			21.10.93	RAS
1. gangsbehandling - Lier hovedutvalg for teknisk sektor			03.02.94	EF
Utlekking til offentlig ettersyn i tidsrommet: Fra den 11.03.94 til den 15.04.94				
2. Gangsbehandling - Lier hovedutvalg for teknisk sektor			19.05.94	*
Formannskapsbehandling - Lier Formannskap			24.05.94	*
Kommunestyrebehandling - Lier Kommunestyre			31.05.94	*
Stadfestelsesdato:				
REVISJONER			Dato	Sign.
Div. rev. etter beboermøtet			21.12.93	RAS
Rev. B. Inntegnet. Felt E8/Gnr.9/1 og felt E9/Gnr.9/2			14.01.94	RAS
Rev. C. Div. Felt E8, Felt E9, R2			02.05.94	RAS
Rev. D. Div. Endringer etter K-styresbehandling			03.06.94	RAS
Prosjekt/Tegning gjelder:				
REGULERINGSPLAN FOR LIER SYKEHUS/AUVI			Mål:	
Lier Kommune del av gnr.95 bnr. 1, 38 m.fl.			1:1000	
Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg			Dato:	26.10.1993
 PLANCONSULT AREALPLANLEGGING PROSJEKTUTVIKLING Fredrik Sings Gl. 2 N - 0272 OSLO Telefon: 22 44 80 14 Telefax: 22 56 13 17			Tegn:	T. Moen
Tegn. nr. 504.902.18.01			Arb.	RASimonsen
Arb. nr. PC93ARAS			Lar	RASimonsen
Lar			Tegn. nr.	R-001
			Rev.	D
				03-06-94



Fossbakkene Borettslag v/USBL

Att.: Erik Raknes

Postboks 100

3401 Lier

Deres ref:

Vår ref:

2004/2449-30497/2015

Saksbehandler:

Gro H. Bråthen

Dato:

21.12.2015

FERDIGATTEST

Svar på ett-trinns søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 866/2015

Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Fossveien 5-7, 3400 Lier	Gnr/Bnr:	95/92
Tiltakshaver:	Fossbakkene Borettslag	Adresse:	Postboks 100, 3401 Lier
Ansvarlig søker:	Gjølberg Bygg AS	Adresse:	Snorres gate 3, 3110 Tønsberg
Tiltakets art:	Nye bygg og anlegg - påbygg	Bruksareal:	m ²
Tillatelse gitt:	13.12.2004	Saksnr:	04/2449

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra Usbl Lier som er tiltakshaver for tiltaket. Det foreligger dokumentasjon (i forbindelse med i midlertidig brukstillatelse) som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med slutført gjennomføringsplan.

Usbl Lier bekrefter at utomhusarbeidene er slutført i henhold til avtale.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjørknes
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

Gro H. Bråthen
Fagansvarlig byggesak





Lier kommune

Planseksjonen

FFF Hage og Miljø AS

Smemyrveien 10
3474 ÅROS

Deres ref:

Vår ref:

2015/4175-27853/2015

Saksbehandler:

Gro Bråthen

Dato:

24.11.2015

FERDIGATTEST

Svar på ett-trinns søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 805/2015

Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Fossveien 5-7, 3403 LIER	Gnr/Bnr:	95/92
Tiltakshaver:	Fossbakken borettslag c/o USBL Lier	Adresse:	Postboks 100, 3401 LIER
Ansvarlig søker:	FFF Hage og Miljø AS	Adresse:	Smemyrveien 10, 3474 ÅROS
Tiltakets art:	Nedgravet renovasjonssystem	Bruksareal:	m²
Tillatelse gitt:	15.07.2015	Vedtaksnr:	528/2015

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra FFF Hage og Miljø AS som er ansvarlig søker for tiltaket. Det foreligger slutført gjennomføringsplan som bekrefter at de ansvarlige foretakene har utført kvalitetssikring og kontroll av arbeidene.

Foretakene har erklært at de har gjennomført sluttkontroll i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2. Med dette bekrefter de at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og at det foreligger dokumentasjon på at kontrollen er gjennomført i samsvar med slutført gjennomføringsplan.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorgren Bjerknes
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

Gro H. Bråthen
Gro H. Bråthen
Fagansvarlig byggesak



Rådhuset

Postboks 205, 3401 Lier

postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no

Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000



Fossbakkene Borettslag
Att.: Bjarne Aaserud
Postboks 100
3401 Lier

Vår ref: ANHO/2004/2449

Deres ref:

Lier 17.03.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gårds- og bruksnummer	95/92
Byggested	Fossveien 5-7 - 3400 Lier
Tiltakshaver	Fossbakkene Borettslag
Arbeidets art	Nye bygg og anlegg - tilbygg, påbygg, underbygg
Bygningens art	Boligblokk på 3-4 etasjer
Vannmåler nr	
Antall pipeløp	
Vedtak (dato)	13.12.2004
Vedtak (saksnr)	04/2449

Det vises til Deres anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 13.03.2006 mottatt 15.03.2006.

Kontrollerklæring for UTF/KUT er innlevert av alle innvolverte foretak.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget på følgende vilkår:

- Utomhusområdene skal ferdigstilles så snart de klimatiske forholda gir anledning til dette. Ferdigattest gis ikke før dette kravet er oppfylt.
- Øvrige vilkår i tidligere vedtak skal oppfylles før ferdigattest gis.

Med hilsen

for *Robert Rohde Hansen*
Robert Rohde Hansen
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

Andre Braa Hotvedt
Andre Braa Hotvedt
Byggesaksbehandler/jurist
andre.braa.hotvedt@lier.kommune.no



Vedtatt av Lier kommunestyre 31. mai 1994, sak 54

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AUVIJORDET

DEL AV GNR. 95 BNR. 1.38 M.FL.

FORMÅL

Hovedformålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er:

- Å legge forholdene til rette for boligfortetting i det etablerte boligområdet tilpasset strøkets karakter.
- Å tilpasse utbyggingen av fortetningsområdene til det fremtidige overordnede vei- og gangveinett i området.

§ 1

GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av Plan- og Bygningsloven og bygningsvedtektene for Lier.
- 1.3 Planen er vist på reguleringskartet Tegn R001, datert Planconsult Rev. D.03.06.1994. Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgende formål:

1 - BYGGEOMRÅDER

- Bolig
 - Felt B1 (Blokk/Konsentrert småhusbebyggelse)
 - Felt R1 - R2 (Konsentrert småhusbebyggelse)
 - Felt ER1 (Eksisterende konsentrert småhusbebyggelse)
 - E1 - E9 (Villabebyggelse)

2 - LANDBRUKSOMRÅDE

- Felt L1 (Gommerud gård)
- Felt L2 (Fossli gård)

3 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Veg (felt V1)
- Gangveg (felt GV1)

5 - FAREOMRÅDE

- Høyspentlinje

6 - SPESIALOMRÅDER

- Friluftsområde (felt F1)

7 - FELLESOMRÅDER

- Privat fellesavkjørsel (felt f1 - f6)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Byggemelding

2.1 Før byggemelding kan godkjennes skal det foreligge:

A. Godkjent bebyggelsesplan for de enkelte felt. Bebyggelsesplanen skal vise husenes detaljplassering, veier, lekearealer, bevaring av vegetasjon osv. Utearealer og lekeplasser skal opparbeides etter Lier kommunes norm- og standardsamling.

Ved bebyggelsesplan for felt R2 skal foreligge støyberegninger for øvre boligrekke mot E 18. Ved eventuell støyskjerming av felt R2 skal det tas estetiske hensyn.

Ved bebyggelsesplan for felt E8 og E9 skal foreligge uttalelse fra Fylkeskultursjefen i Buskerud.

B. Godkjente planer for offentlige vann- og avløpsanlegg og veganlegg i tilknytning til ny bebyggelse i området.

§ 3 BYGGEOMRÅDENE

Høyde

3.1 I boligfeltene kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6.0 m målt fra laveste punkt av omliggende terreng. I bratt terreng tillates bolighus med gesimshøyde inntil 8.0 m i 1 + 2 underetasjer eller 2 + 1 underetasje.

Husene skal ha saltak.

Utnyttelsesgrad, mm.

3.2 **A.** For feltene B1, R1, R2 og ER1 skal utnyttelsesgraden ikke overstige $BYA = 25\%$. Utnyttelsesgraden BYA regnes som forholdet mellom bebygd areal og netto feltareal fratrasket internt vegareal i feltet. I bebygd areal medregnes garasjer/uthus samt eksisterende bebyggelse i feltet.

B. For feltene E1 - E9 skal utnyttelsesgraden ikke overstige $BYA = 15\%$.

Utnyttelsesgraden BYA regnes pr. boligtomt som forholdet mellom bebygd og netto tomt. I bebygd areal medregnes garasjer/uthus.

Tomter som ved fradeling blir mindre enn 1000 m² kan ha utnyttelse inntil BYA = 20%, dog slik at total utnyttelse av opprinnelig tomt ikke overstiger BYA = 15%.

Ingen tomt skal være mindre enn 700 m².

Spesielle krav og retningslinjer

- 3.3 Felt E9 tillates kun utbygget med to boligenheter.

Den gamle direktørboligen i felt B1 og hovedbygningene innen felt E1 og E2 bør søkes bevart p.g.a. bygningshistorisk verdi.

Eksisterende vegetasjon i den bratte skrenten innen felt B1 skal bevares for å opprettholde romvirkning i landskapet.

Eksisterende vegetasjon mellom byggegrensene for felt E8 og E9 og Paradisbakkene skal bevares.

Felt E7 og E9 skal ha adkomst via Paradisbakkene. Avkjørsel til felt E9 kan ikke legges høyere opp i Paradisbakkene enn +kote 50.

Parkering

- 3.4 Parkeringsdekning skal være i henhold til parkeringsnormene for Lier.

§ 4 LANDBRUKSOMRÅDE

- 4.1 Området skal benyttes til landbruk. Bygninger som er knyttet til dette kan oppføres i området.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1 Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling av kjøre- og gangveg som er vist på planen og etter Lier kommunes vegnormer.
- 5.2 Ved anleggelse av gang/sykkelveg GV1 skal eksisterende bjerkeallè søkes bevart. Trær i bjerkeallèen kan ikke hugges før tillatelse er innhentet fra kulturretaten i Lier kommune.

- 5.3 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Skjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte, f.eks. ved tørrmuring eller beplantning.
- 5.4 I området mellom frisiktslinjen og veiformål skal det være friskt i høyde mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 6 FAREOMRÅDE

Høyspentlinje

- 6.1 I området under høgspenlinje klausulert med byggegrense tillates ikke oppføring av bolighus.

§ 7 SPESIALOMRÅDE

Friluftsområde, bekk

- 7.1 I friluftsområdet kan det ryddes gangsti, En forsiktig tynning av skog og oppføring av gjerde langs bratte skrenter kan tillates. Gjerder innen friluftsområdet tillates bare oppsatt av sikkerhetsmessige årsaker, ikke for å privatisere eiendommer. Gjerdets høyde og materiale må godkjennes av bygningsrådet.

§ 8 FELLESOMRÅDER

- 8.1 Fellesavkjørsel f1 gjelder for de tilstøtende boligeiendommer felt ER1, felt E3 og felt R2/vest.

Fellesavkjørsel f2 gjelder for de tilstøtende boligeiendommer Gnr. 95 bnr. 80 og 81.

Fellesavkjørsel f3 gjelder for de tilstøtende boligeiendommer Gnr. 95 bnr. 83, 84, 85 og 87.

Fellesavkjørsel f4 gjelder for de tilstøtende boligeiendommer tomt T1, T2 og Gnr.95 bnr. 46, 47, 48, 77, 78 og Gnr. 91 bnr. 1, 9, 10, 14 og 16.

Fellesavkjørsel f5 gjelder for felt L2 (Fossli) og de tilstøtende boligeiendommer Gnr. 95 bnr. 6, 18, 21, 22, 43, 44, 88 og Gnr. 123 bnr. 1 og 9.

Fellesavkjørsel F6 gjelder for felt R2/øst.



Lier VVA KF

Adresse: Postboks 205, 3401 Lier

Telefon: +47 32 22 55 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lier VVA KF

Kommunenr.	3312	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	93	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fossveien 7, 3403 LIER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8100958	48701	24.04.2026	Avlesning -VM Avlesning	2195

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Fossveien 7

Nabolaget Lier/Foss - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lier E-verk	5 min	🚶
Linje 61, 62, 66, 71, 72, 169	0.4 km	
Lier stasjon	8 min	🚗
Linje L1, R13	4.6 km	
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 6 min	🚗

Skoler

Hegg skole (1-7 kl.)	6 min	🚗
531 elever, 30 klasser	2.2 km	
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.)	6 min	🚗
45 elever, 4 klasser	4 km	
Lierbyen skole (8-10 kl.)	7 min	🚶
259 elever, 21 klasser	0.6 km	
St. Hallvard videregående skole	10 min	🚗
750 elever, 26 klasser	5.8 km	
Lier videregående skole	10 min	🚗
550 elever	6.2 km	

Ladepunkt for el-bil

Ringeriksveien 175 - Lier kommune	5 min	🚶
Fosshagen - Lier kommune	6 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

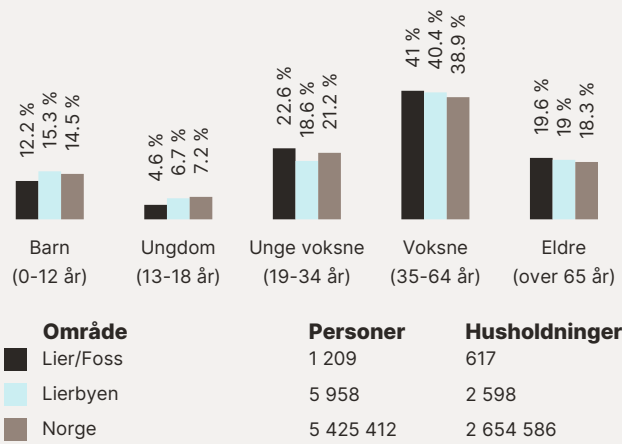


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Foss barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
85 barn	0.5 km	
Lier Natur og Landbruks barnehage (...)	8 min	🚶
59 barn	0.7 km	
Bakkeli barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
49 barn	1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Lierbyen	17 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.5 km	
Kiwi Lierbyen	17 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

- 

Lierbyen skole

Aktivitetshall, ballspill

5 min



0.4 km
- 

Hegg skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

22 min



1.9 km
- 

Fresh Fitness Lier

15 min

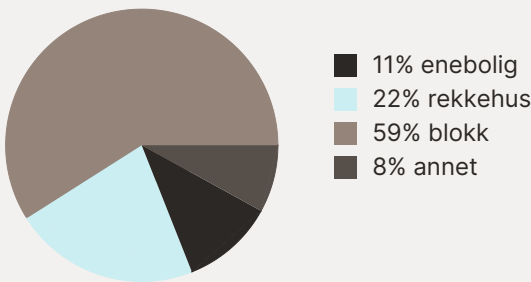

- 

Actic Lier toppen

9 min



Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

- 

Lier toppen kjøpesenter

9 min

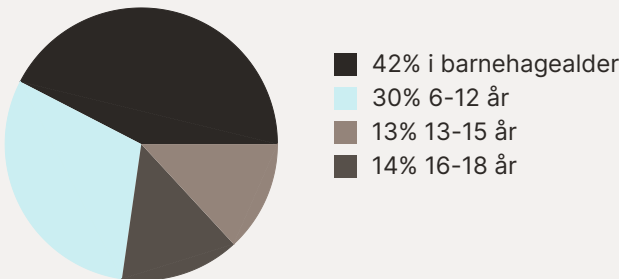

- 

Vitusapotek Lier

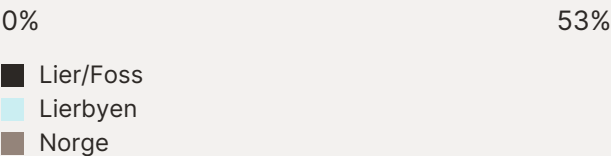
15 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Fossveien 7

Nabolaget Lier/Foss - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lier E-verk	5 min
Linje 61, 62, 66, 71, 72, 169	0.4 km
Lier stasjon	8 min
Linje L1, R13	4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Hegg skole (1-7 kl.)	6 min
531 elever, 30 klasser	2.2 km
Akademiet ungdomsskole Lier (7-10 kl.)	6 min
45 elever, 4 klasser	4 km
Lierbyen skole (8-10 kl.)	7 min
259 elever, 21 klasser	0.6 km
St. Hallvard videregående skole	10 min
750 elever, 26 klasser	5.8 km
Lier videregående skole	10 min
550 elever	6.2 km

Ladepunkt for el-bil

Ringeriksveien 175 - Lier kommune	5 min
Fosshagen - Lier kommune	6 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

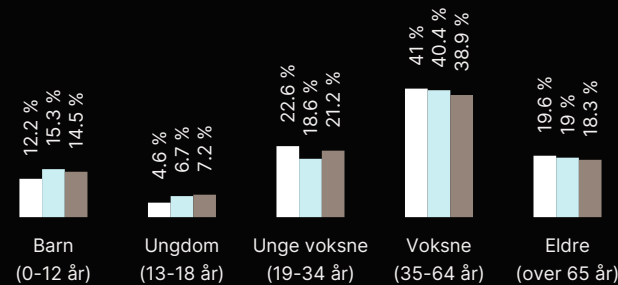


Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lier/Foss	1 209	617
Lierbyen	5 958	2 598
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Foss barnehage (1-5 år)	6 min
85 barn	0.5 km
Lier Natur og Landbruks barnehage (...)	8 min
59 barn	0.7 km
Bakkeli barnehage (1-5 år)	19 min
49 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lierbyen	17 min
Post i butikk, PostNord	1.5 km
Kiwi Lierbyen	17 min



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