NORDVIK

Haskollveien 67

4 soverom | 196 kvm | Enebolig



Velkommen til

Haskollveien 67

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken og delikat enebolig med fine uteområder - Attraktiv beliggenhet - 4 sov - 2 bad - Betydelig påkostet senere år

Prisantydning	**7 500 000,-**
Omkostninger	**188 880,-**
Totalpris	**7 688 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 154,-**
BRA-i	**196 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Haskollveien 67!

Dette er en meget delikat og strøken enebolig beliggende i et meget attraktiv boligstrøk i Lier. Boligen er betydelig påkostet i perioden 2017-2021 - her kan du flytte rett inn!

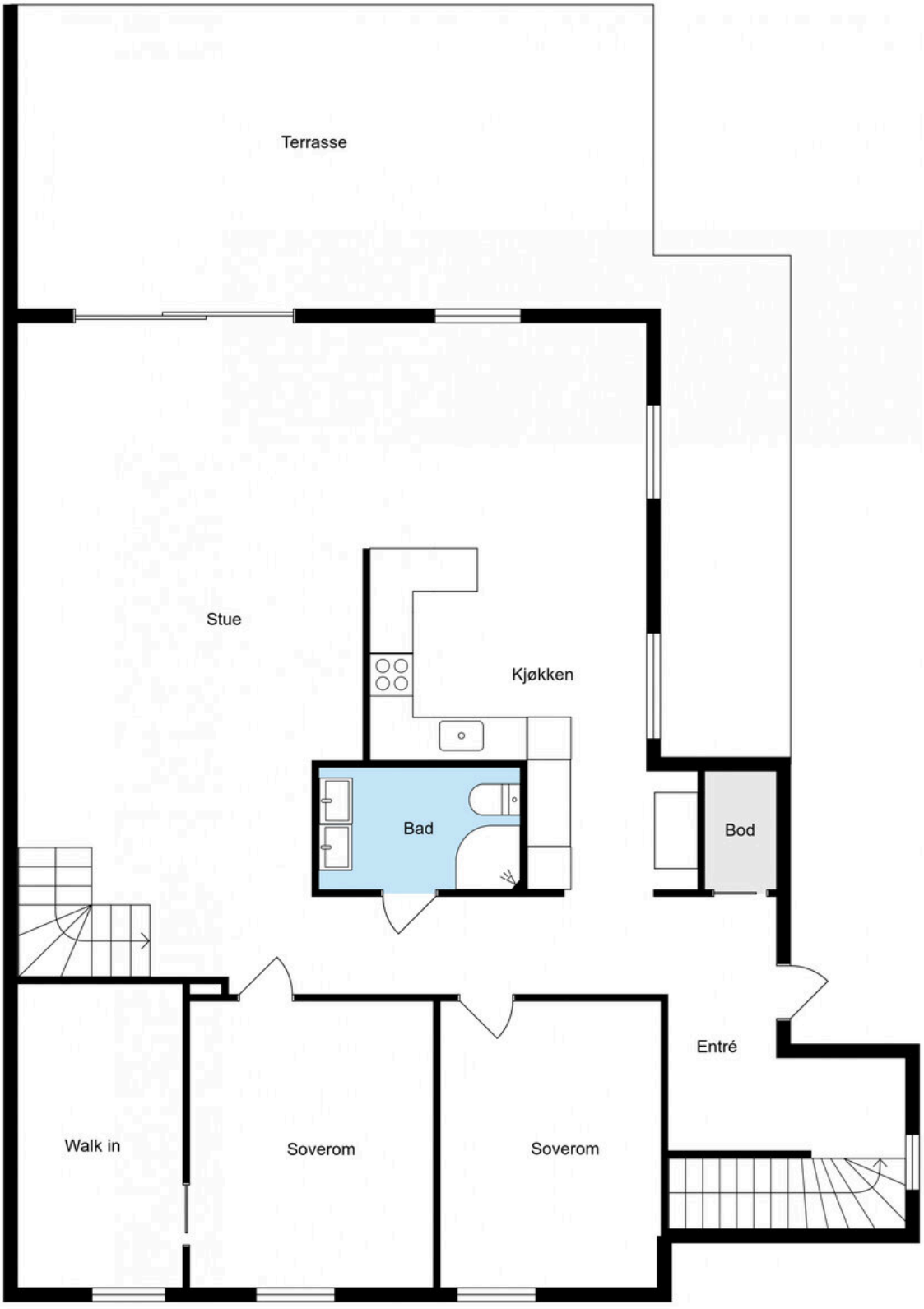
Eiendommens høydepunkter:

- Meget delikate overflater med god standard
- Praktisk planløsning
- Påkostede plassbygde løsninger
- 4 soverom
- 2 bad
- Innredet kjeller (ikke byggemeldt)
- Flott og solrik tomt
- Asfaltert adkomst med carport
- Utebod

Boligen er en del av et meget sjarmerende og barnevennlig område på Haskoll ved Lierbyen, organisert som et sameie.
Fra boligen er det gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder, butikk- og servicetilbud, samt gode kollektivmuligheter.

Planløsning

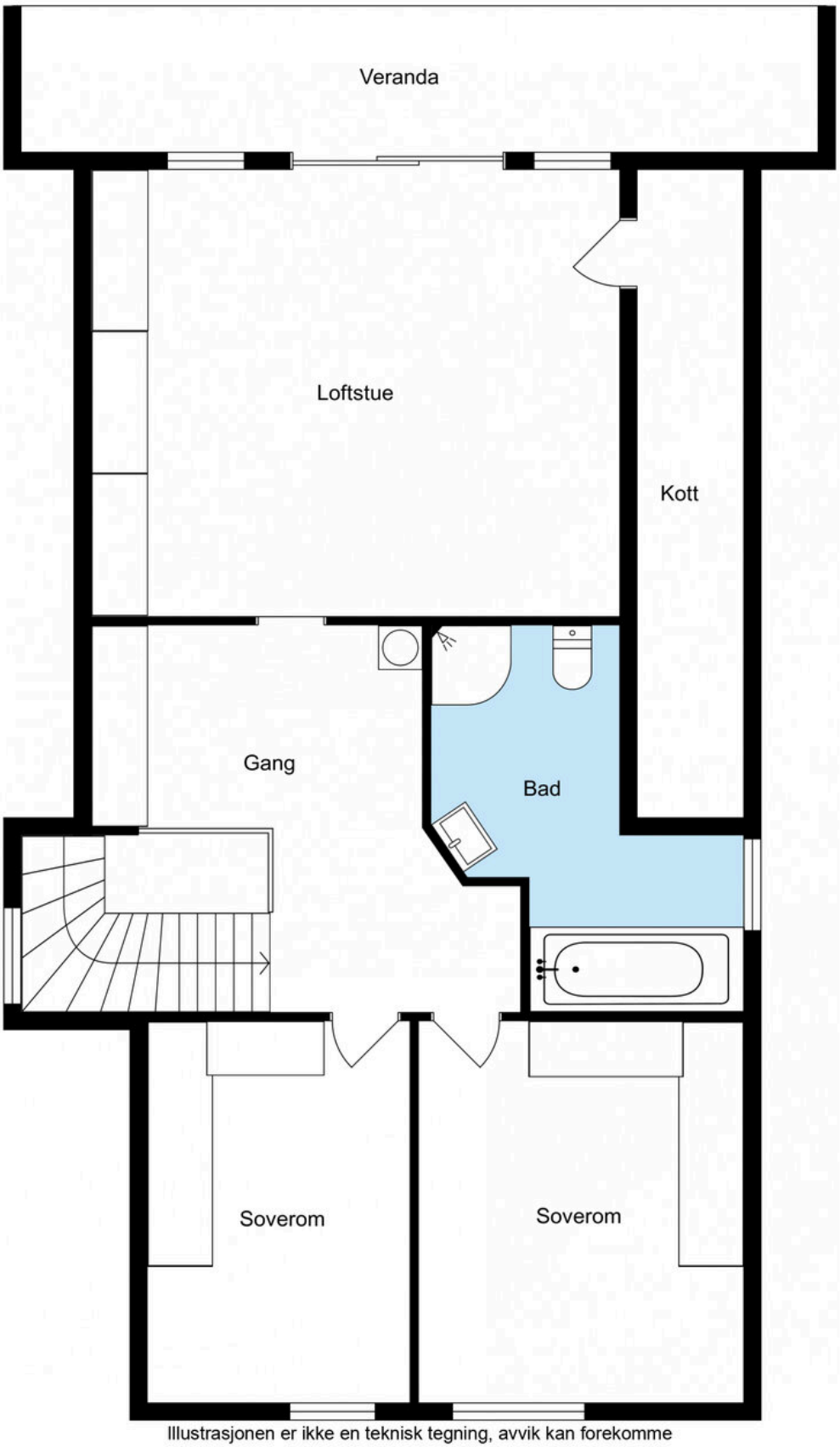
1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Velkommen hjem!
Eiendommen har en pent opparbeidet adkomst med asfaltert innkjørsel





Direkte innkjøring til carport

Takoverbygget inngangsparti gir praktisk bruk i hverdagen












VINCENT VAN GOGH

Kaffehjørne med fine detaljer





Kjøkkenets hvitevarer medfølger salget, både de integrerte og frittstående

Kjøkkenet har benkeplate av kompositt, glass over kjøkkenbenk, samt bakvegg i samme utførelse som i kaffehjørnet








WILLIAM MORRIS






TOYS

Hovedsoverommet har eget walk-in-closet





Innredningen er rikholdig - en drøm for de fleste



Rommet var opprinnelig byggemeldt som soverom, men ble innlemmet til walk-in-closet etter tilbygging



























Etasjen er innredet fra senere tid med innvendig adkomst fra hall - etasjen slik den fremstår i dag er ikke byggemeldt til rom for varig opphold





Etasjen inneholder rom innredet som stue, vaskerom og boder

I forbindelse med innredningen av etasjen ble det både lagt varmekabler og satt inn nye vinduer




LG
ThinQ



Uterommet er en lun og skjermet oase for små og store





Verandaen har god plass for utemøblement

Uterommet oppleves som skjermet og trygt - ypperlig for barnefamilier



Uteområdene er lettstelt og fine





Solforholdene er meget gode, med sol på tomten fra tidlig morgen til sen kveld

Boligen har en nyere utebod på 11 kvm som gir ekstra lagringsmuligheter







Boligen er en del av sameiet Hafskjoldgrenda, som består av 46 boliger og fine fellesområder





Her bor du stille og fint til i blindvei - med kort vei til flotte lekeområder for barna

Fra boligen er det få minutters gange til Haskoll bussholdeplass, hvor blant annet linje 169 til Oslo busstasjon går



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0136/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Haskollveien 67, 3403 LIER
Gnr 93, bnr 28, snr 33 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Selgere
Paul Andreas Kvalheim
Sigrid Markussen

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
187 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
188 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 688 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 708 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 207 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Kjelleretasje innredet med gang, vaskerom, soverom og boder (etasjen er ikke byggemeldt og godkjent som rom for varig opphold)
Total BRA: 48 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/hall, bod, kjøkken, stue, 2 soverom, walk-in-closet, bad
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 39 kvm. Veranda med videre utgang til hage

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, stue, 2 soverom, bad
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 7 kvm. Veranda

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

Solforhold
Eiendommen ligger meget solrikt til, med sol fra tidlig morgen til sen kveld midtsommers.

Innhold
1. etasje: Entré/hall, kjøkken, stue, 2 soverom, walk-in-closet, bad og bod
2. etasje: Gang, loftstue, 2 soverom og bad
Kjeller: Etasje innredet med gang, vaskerom, stue/soverom og boder

Standard
1. etasje:
Gang/hall: Velkommen hjem! Enkel adkomst inn til boligen direkte fra gårdsplass.
Hall består av en lys og romslig gang med direkte adkomst til bod og nedgang til kjeller.
Gangen har flis på gulv med varmekabler.

Kjøkken: Fra hall er det adkomst inn til et lyst og delikat kjøkken av god størrelse, optimalt utnyttet med smarte

løsninger, nisje og barløsning.
Kjøkkenet har glatte fronter med innfreset grep og benkeplate av kompositt. Over vask er det installert glassplate, samt har rommet en flott detalj med bakvegg i eikepreg. Integrerte hvitevarer medfølger (mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøleskap med fryser). Flis på gulv med varmekabler gir en behagelig og lun følelse. Øvrige overflater i etasjen er malt i en behagelig fargepalett og har en-stavs eikeparkett.

I tillegg til barløsning på kjøkken med mulige sitteplasser, er det også god plass for spisebord her.
Rommet har rikt med lysinnslipp, i tillegg til at huset for øvrig er godt belyst med downlights.

Stue: I delvis åpen løsning med kjøkken har man en lys og åpen stue. Stuen kan fint møbleres med både sofa og spisemøblement.
Peisinnsats gir god varme vinterstid, i tillegg til har stuen varmepumpe. Nisje i vegg gir en ekstra detalj. Fra stuen er det utgang til et nydelig uteområde med stor terrasse med utgang til hage.

Soverom: Etasjen inneholder 2 flotte soverom.
Hovedsoverom har egen walk-in-closet med rikt med innredning.

Bad: Delikat flislagt bad som inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare vegger, vegghengt servantinnredning og tilhørende skuffeseksjon.
Varmekabler i gulv og downlights i tak.

2. etasje:

Hall: Med trappeadkomst fra stue kommer man opp til en fin hall med plassbygde oppbevaringsløsninger.

Stue: Flott stue med plassbygget løsning for oppbevaring i knevegg, samt luke inn til ekstra oppbevaring. Stuen har rikt med lysinnslipp, med vinduer og dør langs hele veggen. Utgang til flott takoverbygget og lun uteplass.

Soverom: To flotte soverom med maks utnyttelse av rommet via plassbygde løsninger.
Her er det god plass for seng med tilhørende nattbord.

Bad: Etasjen har et delikat baderom med spa-følelse. Badet har vegghengt innredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare vegger og innfliset badekar under takvindu. Delvis fliset og malte flater. Varmekabler i gulv og downlights i tak.

Kjeller:

Etasjen er byggemeldt med utvendig adkomst med to bodrom. I senere tid er kjelleren ytterligere utgravd og innredet, samt supplert med vinduer/lysgrav, med innvendig adkomst fra hall. Kommunen har ikke opplyst å ha mottatt/godkjent søknad for tiltaket, og etasjen ansees derfor ikke som godkjent til varig opphold selv om rommene i seg selv kan tilfredsstille kravene.

Takhøyde i kjeller er målt til 1.98 - 2.08 meter.

Kjelleren er innredet med hall, stue/treningsrom, vaskerom og boder.
Etasjen holder en god standard, med glatte overflater og varmekabler i gulv (ikke boder). Praktisk vaskerom med flislagte overflater og innredning med plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter utenfor huset, både i carport og innkjørsel

Modernisering og påkostninger
Boligen ble betydelig påkostet, modernisert og oppusset ved forrige eier i perioden 2017-2021.
Se mer informasjon i egenerklæring og takst.

Følgende er utført av nåværende eier:
2026:
- Malt gang i 1. etasje
- Ny fuge lagt i dusjsone på begge bad
- Ny fuge over benk på vask, bad 2. etasje
- Ny fuge på kjøkken

2025:
- Veranda og terrasse ble pusset og beiset
- Rekkverk, gjerde og levegg pusset og malt
- Malt murveggene fra levegg ved terrassen helt til murveggen utenfor ytterdøren

2024:
- Bygget ny utebod

Øvrig:
- Montert stikkontakt ute på veranda i 2. etasje
- Skiftet termostat på bad i 1. etasje
- Montert panelovn på kjøkkenvegg
- Montert gardinskinne i stue, samt gardinstenger på soverommene i 1. etasje.
- Byttet taklamper på soverommene i 2. etasje

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Ifølge tidligere eier av boligen brukte de underleverandør VVS Spesialisten AS, AMembran AS. Arbeidet er utført av MBM Prosjekt AS.
- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
VVS Spesialisten AS, arbeid utført av MBM Prosjekt AS. Viser til oversendt
dokumentasjon.
- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad

eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS, arbeid utført av MBM Prosjekt AS. Viser til oversendt
dokumentasjon.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier av boligen, er arbeid på tak, fasade og terrasse utført av faglært i MBM Prosjekt AS. Rørlegger og stakebil ved VB Drammen Rørservice utførte reparasjonsarbeid ifbm. vannlekkasje fra avløpsrør i bod i kjeller 22.03.2026. Utført arbeid av VB Drammen Rørservice:
- Åpne opp vegg
- Stake avløp
- Spyle avløp
- Sette på nytt tash
Spyling er utført av Norva 24. Arbeidet ble utført 22.03.2026. Se oversendt dokumentasjon. Hval Bygg AS utførte
utbedringsarbeid/reperasjonsarbeid ifbm. vannlekkasje fra avløpsrør 22.03.2026. Beskrivelse av utført arbeid hentet fra
dokumentasjon fra Hval Bygg AS: "Utført arbeid: - Åpne av veggkonstruksjon for inspeksjon og uttørking. - Fjerne av fuktskade
gips og isolasjon. - Tørking av kontruksjon til tilfredsstillende fuktverdier. - Innsette ny isolasjon. - Montering av nye gipsplater på
vegger. Alt arbeid er utført i henhold til til gjeldende praksis for utbedring av fuktskader". Arbeidet ble utført 27.03.2026.
Se oversendt dokumentasjon. Egeninnsats utført av boligeier ifbm. utbedringarbeid vedrørende vannlekkasje fra avløpsrør i bod i
kjeller 22.03.2026:
- Rengjøring av overflater på gulv og gulvlister med egnede midler
- Sparklet gipsvegg
- Malt gipsvegg
- Montert nye gulvlister
- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Ifølge tidligere boligeier og forrige takstmanns tilstandsrapport: Boligen er drenert rundt grunnmur. Utenpå grunnmur er det lagt Isodren. Alder: 2018 Kilde: Tidligere boligeier.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, samsvarserklæring foreligger. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion Norge AS - Byttet termostat til bad i 1.
etg. Montert ny stikkontakt på balkong 2.etg, hentet strøm fra stikkontakt i tv stue. Arbeid utført: 07.12.2022. Tidligere boligeier,
Mariusz Mamcarczyk, er elektriker og utførte elektrisk arbeid selv. Samsvarserklæringer foreligger og er oversendt.
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Ifølge tidligere boligeier har kontroll vært utført i 2020.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, ifølge tidligere boligeier er arbeid på to bad og vaskerom utført av VVS
Spesialisten AS. Waterguard ble også montert under kjøkkenvask og bak vaskemaskin på vaskerom. Dokumentasjon oversendt.
Vannlekkasje fra avløpsrør 22.03.2026 som ble utbedret/reparert av rørlegger og stakebil ved VB Drammen Rørservice. Se punkt 2 under "Utført arbeid" i egenerklæringsskjema for beskrivelse av utført arbeid, samt se oversendt dokumentasjon.
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Arbeidet var søknadspliktig, men ikke godkjent. Ifølge tidligere boligeiers egenerklæringsskjema, oppgis det at en del av kjelleren har blitt gravd ut, ny isolasjon, damsperre, varmekabel er lagt og tre nye vinduer er montert.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Tidligere utebod er revet etter pålegg fra Brannvesenet ved brannteknisk tilsyn i 2024 av Sameiet Hafskjoldgrenda. Ny utebod (12m2) ble bygget i 2024 og godkjent av styret i Sameiet Hafskjoldgrenda i 2025.
- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Ifølge tidligere tilstandsrapport på boligen fra 2022 foreligger det ikke brukstillatelse/ferdigattest av innredning av underetasje.
- Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Heftelser som medfølger av å være boligeier i Sameiet Hafskjoldgrenda er som følger: 15.10.1964 - Dokumentnr.
404035 07.02.1979 - Dokumentnr. 400973, Snr. 33.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med ståltakpanner.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag og lettbetong.
Grunnmur: Betong.

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Avløpsrør er hovedsakelig av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Krypkjeller: TG 2 settes da krypkjelleren anses som en risikokonstruksjon på grunn av sin naturlige utsatthet for fukt og begrenset ventilasjon
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Vaskerom: TG 2 settes da det ikke er etablert fall til sluk i rommet. Muligheten for dette vurderes å være begrenset ettersom bunnledningen ligger over gulvnivå, observert fra krypkjelleren.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Vaskerom: TG 3 settes da rommet ikke har sluk. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at gulvet er bygget opp med membran, men dette er ikke verifisert ved befaringen. Bunnledningen ligger over gulvnivå sett fra krypkjeller, noe som kan begrense muligheten for etablering av sluk. Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner i hele boligen
- Vegghengte speil i stue, liten gang og stor gang i 1. etg
- Hyller i utebod
- Yale Doorman - blir erstattet med enkelt dørhåndtak og lås

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i stuen.
- Peis med innsats i stuen.
- Elektriske varmekabler i bad, kjøkken, gang, kjellerstue, gang underetasje og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt en strømkostnad på kr 28 000,- ink nettleie i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 154,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber fra Altibox, drift og vedlikehold av veier og fellesarealer, forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter
Kr 22 646,-

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp 9 523,79 kr
- Vann 6 360,27 kr
- Renovasjon kr 6 763,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Det må påregnes ekstra kostnad for tilsyn/feiing av ildsted/pipe.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 900,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 400,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 361 009
Som sekundærbolig: kr 5 444 036

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox via fellesutgiftene til sameiet

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hafskjoldgrenda, orgnr. 917124256

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Hafskjoldgrenda. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.02.1979.
Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 28 i Lier kommune. Forretningsfører er USBL.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Det gjøres oppmerksom på at det utløser blant annet egne retningslinjer for utbygging/påbygging etc., da man ikke eier selve tomten som sin egen, men må rette seg etter sameiets regler.

Fordelingen av vedlikeholdsansvar er spesifisert under vedtektenes punkt 4.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Fellesformue
Kr 11 166,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2026 og årsresultat for 2025 foreligger ikke på markedsføringstidspunktet.
Dette pleier å foreligge i forbindelse med innkalling til årsmøtet, som vanligvis avholdes på vårparten.

For 2024 gikk sameiet med et overskudd på kr 96 762,-, og for 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr 124 768,-.
Komplett innkalling og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 35 837 kvm (Eiertomt)
Eiendommen er en del av et sameie med én felles tomt, hvor alle i sameiet disponerer ideel 1/46. Ref. sameiets retningslinjer betyr dette at boligeierne ikke har skjøte på egen tomt, og at hver boenhet eier selve huset sitt, samt 1 meter rundt hele huset. Disponert uteareal har man selv ansvar for å holde vedlike, dvs. sørge for at beplantning, hekker og boder ikke er til hinder eller sjenanse. Boliger som grenser til stikkvei, gangvei, eller annet fellesareal, med hekk - har ansvar for å passe på begge sider av hekken, ikke bare den siden som peker mot huset sitt.

Den del av tomten som naturlig tilfaller Haskollveien 67 er pent opparbeidet med asfaltert adkomst med carport og parkeringsmuligheter, hekk og store grøntområder.
Tomten er meget solrik, og midtsommers har man sol på eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld.

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Haskoll, et populært og rolig boligområde i Lier. Her bor man i grønne og fredelige omgivelser med kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og flotte tur- og rekreasjonsområder. Sameiet har egen lekeplass på feltet, ypperlig for små og store.

Området har god infrastruktur og offentlig kommunikasjon, med bussholdeplass i gangavstand og enkel adkomst til E18. Fra boligen er det ca. 5 minutter med bil til Lierbyen sentrum, hvor man finner et variert utvalg av servicetilbud, butikker, legekontor og treningssenter. I tillegg ligger Liertoppen kjøpesenter, Drammen sentrum og Asker alle innen komfortabel pendleravstand.

Haskoll er kjent for sitt gode nærmiljø og trygge rammer – et perfekt sted for familier som ønsker å kombinere naturnære omgivelser med sentral beliggenhet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av lavblokker, rekkehus og småhusbebyggelse, og preges av veldrevne borettslag og sameier med pene fellesarealer. Bebyggelsen er variert og oppført i ulike perioder, men fremstår generelt som velholdt og gjennomtenkt planlagt med god avstand mellom bygningene. Området gir et luftig og åpent inntrykk, samtidig som beplantning og grøntarealer skaper en lun og trivelig atmosfære. Her finner man et etablert nabolag med mange barnefamilier, og det er lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til trygghet og ro.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har en sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, Haskoll, ligger kun 200 meter unna, og betjenes av flere busslinjer, inkludert linje 61, 62, 66, 71 og 72. Disse linjene gir hyppige avganger til blant annet Lierbyen, Drammen, Asker og Sylling.

For de som pendler til Oslo, tilbyr linje 169 direkteforbindelse fra Haskoll til Lysaker og Oslo sentrum, med en reisetid på omtrent 38 minutter.

Lierbyen bussterminal, som ligger cirka 900 meter fra boligen, fungerer som et knutepunkt for flere bussruter og gir ytterligere fleksibilitet for reisende.
For togpendlere er Lier stasjon tilgjengelig, med direkte togforbindelser til Drammen, Oslo S og videre. Stasjonen ligger omtrent 4,3 kilometer fra boligen og kan nås med en kort busstur eller sykkeltur.

Skoler og barnehager
Hegg skole og Lierbyen ungdomsskole som begge ligger i trygg gangavstand fra boligen. Flere barnehager i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.01.1974.
Ferdigattesten omfatter oppføring av bolig med en flate.

I senere tid er huset tilbygget med en 2. etasje, med godkjente byggetegninger stemplet 10.08.1977. Dette tiltaket foreligger det ikke ferdigattest for. Det betyr i praksis at det ikke finnes noe formell godkjenning for at etasjen lovlig kan tas i bruk, men siden boligen er tilbygget før 1998 gjøres det oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger.
Etter samtale med styreleder er megler gjort oppmerksom på at dette er en utfordring for de andre husene i sameiet som også er tilbygget med lignende løsning i samme tidsrom, og at dette har vært oppe hos styret som en sak. Styret har vært i dialog med kommunen, og styrets oppfatning er at dette egentlig var i orden tilbake i tid, men at saksmappen er borte i kommunen. Det finnes derfor ingen dokumentasjon på at midlertidig bruk/ferdigattest er gitt. I følge styreleder er det vurdert en felles søknad for husene, men på grunn av tid og kompleksitet er ikke dette noe styret kommer til å jobbe videre med.

2. etasje ble i de godkjente tegningene 10.08.1977 godkjent med soverom, stue og bod. I senere tid er etasjen innredet med bad i tidligere bod og i tillegg innlemmet knevegger i rommet. Dette er søknadspliktig tiltak som ikke er søkt om, og derfor ikke godkjent hos kommunen.

I 1. etasje er det avvik fra byggemeldte tegninger, hvor tidligere uteboder og inngangsparti er innlemmet i dagens hall med trappegang til kjeller. Dette er søknadspliktig tiltak som ikke er søkt om, og derfor ikke godkjent hos kommunen.

I tegninger stemplet 13.08.1977 vises boligens kjelleretasje med utvendig adkomst ned til to rom merket med hobby og boder, ytterligere areal er merket som ikke utgravd. Dagens løsning har innvendig adkomst, hvor mer areal er utgravd, innredet med hall, stue/treningsrom, vaskerom og boder. Dette er søknadspliktig tiltak som ikke er søkt om, og derfor ikke godkjent hos kommunen og arealet ansees ikke som godkjent til rom for varig opphold, selv om de tekniske kravene skulle vært oppfylt. For at rommene skal godkjennes slik de benyttes per i dag vil nye eier måtte søke om underbygging og deretter bruksendring til rom for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle

pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes, om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Selger har oppført en utebod på 11 m2 i hagen. Den er ikke søknadspliktig hos kommunen, men sameiet. Styreleder opplyser at oppføringen er godkjent hos de.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har offentlig vann og avløp. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, sameiet skal vedlikeholde felles veier, fellesareal og fellesanlegg som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige avsnitt.

Adkomst via offentlig vei inn til sameiets private veier.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert under Hafskjoldjordet til boliger.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Eiendommen er større enn 2 mål, kjøper plikter å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3312/93/28/33:
15.10.1964 - Dokumentnr: 404035 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

07.02.1979 - Dokumentnr: 400973 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/46

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. ink faste kostnader kr. 8 800,-
Utlegg tilstandsrapport - vi har tatt utlegget kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 164 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Megler
Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46843696

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Haskollveien 67, 3403 LIER
LIER kommune
gnr. 93, bnr. 28, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1533 **Eiendomsverdi ref nr:** IV1181

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

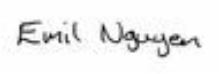
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med ståltakpanner.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag og lettbetong.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Varmepumpe i stuen.
- Peis med innsats i stuen.
- Elektriske varmekabler i bad, kjøkken, gang, kjellerstue, gang underetasje og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av ståltakpanner av typen Icopal Quadro.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Yttervegger over grunnmur er oppført i lettbetong og bindingsverk. Utvendig fasade med fasadeplater med armert murpuss og liggende kledning.

Taket er bygget med en saltakskonstruksjon.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen er utstyrt med ytterdør, terrassedør og skyvedør til veranda.

Boligen har veranda på ca. 7 m² og terrasse på ca. 39 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Utvendig carport oppført i treverk med pussede plater og pulttak tekket med papp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje, og av lettbetong mellom underetasje og 1. etasje.

Boligen har elementpipe som er heltekket over tak, med peis med innsats i stue. Innvendig er pipe/brannmur spekkmurt, og det er feieluke i stue.

Boligen har to tretrapper med trinn i heltre eik.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene har fliser og malte plater. Himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast og membran av typen sveisemembran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har ingen sluk i rommet.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Glatte fronter.
- Glassplate over vasken.
- Benkeplate av kompositt.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap. (Frittstående)
- Fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.

Avløpsrør er hovedsakelig av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen er drenert rundt grunnmuren. Det er lagt Isodren-plater utenpå grunnmuren i 2018.

Boligen har en grunnmur av betong.

Boligen ligger på et flatt terreng.

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Utebod

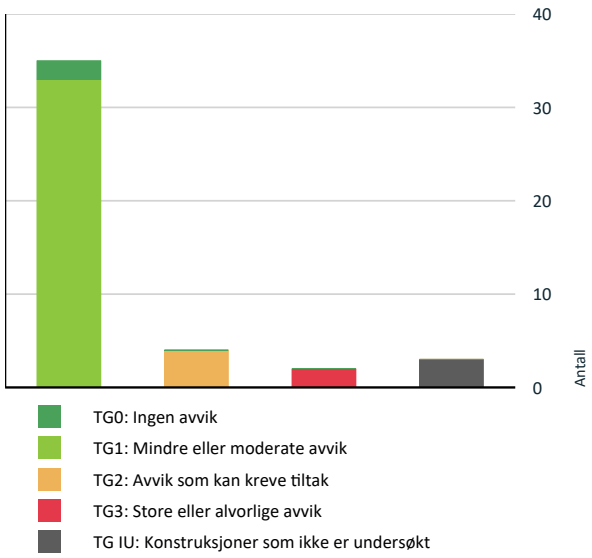
• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

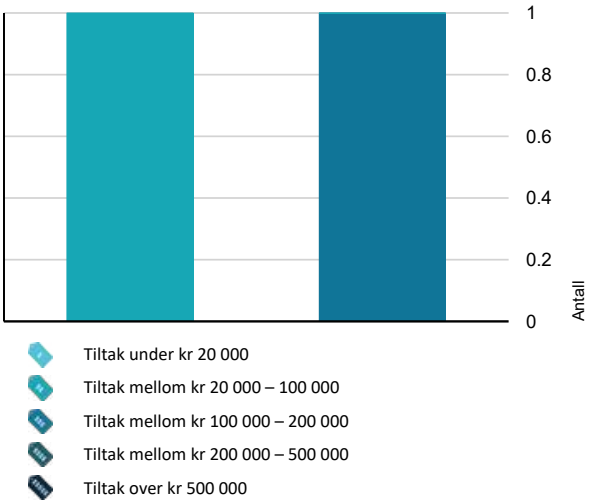
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Inspeksjonen er utført vinterstid, noe som medfører begrensninger i vurderingen av enkelte bygningsdeler og utomhusområder.
Snø, is og frost kan hindre fullstendig inspeksjon av blant annet:

- Taktekking og takrenner.
- Drenering og grunnmursforhold.
- Utendørs overflater, som terrasse, platting og fasade.
- Tomtens helning og overflatevannshåndtering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av ståltakpanner av typen Icopal Quadro.
Taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonen ble derfor begrenset til observasjoner fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Snødekke på befaringsdagen begrenset inspeksjonsmulighetene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i lettbetong og bindingsverk.
Utvendig fasade med fasadeplater med armert murpuss og liggende kledning.
Veggene er etterisolert på både utvendig og innvendig side i følge tidligere salgsoppgaver.
Det ble ikke registrert skader eller sprekker utover normal slitasje på befaringsdagen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltakskonstruksjon. Kryploft med begrenset adkomst.
Lufting av konstruksjonen er ikke verifisert, og det ble ikke observert luftespalte ved gesims på befaringsdagen.
Det er ventil/luke til krysloftet observert fra utvendig side.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke mulig å kontrollere om takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet og ventilert.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Takkonstruksjonen antas å være fra byggeåret. Vurderingen gjelder taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold i undertak og konstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med ytterdør, terrassedør og skyvedør til veranda.

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har veranda på ca. 7 m² og terrasse på ca. 39 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon, opplyst å være malt i 2025.
Uteområdene var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonsmulighetene var derfor begrenset.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig carport oppført i treverk med pussede plater og pulttak tekket med papp.
Carporten er et åpent areal og inngår ikke i arealberegningen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

Tilstandsrapport

Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje, og av lettbetong mellom underetasje og 1. etasje.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe som er heltekket over tak, med peis med innsats i stue.
Det er montert stigetrinn til pipe. Pipebeslag, stigetrinn og feieplattform ble montert i 2020.
Innvendig er pipe/brannmur spekkmurt, og det er feieluke i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggkonstruksjonen består av stålstendere og gips, og dette ikke gir grunnlag for relevante fuktmålinger i konstruksjonen.
Fuktsøk ble gjennomført uten registrering av unormale utslag.
Det tas likevel forbehold om at grunnmuren kan ha kapillært oppsug fra terreng, og at noe fuktinnsig kan forekomme over tid.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under lettbetongdekke.
Krypkjelleren er kun besiktiget fra luke i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble observert en del løse byggematerialer som anbefales fjernet. Krypkjelleren bør jevnlig kontrolleres og etterses.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da krypkjelleren anses som en risikokonstruksjon på grunn av sin naturlige utsatthet for fukt og begrenset ventilasjon. Slike konstruksjoner har økt risiko for fuktrelaterte problemer som mugg og råte, som over tid kan påvirke innemiljøet og bygningens bærekonstruksjon. For å redusere risikoen anbefales det jevnlige inspeksjoner og vedlikehold for å oppdage tidlige tegn på fuktproblemer og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har to tretrapper med trinn i heltre eik.
Det er registrert noe ujevn finish på sidene av trappetrinn ned til kjeller.
Trappene vurderes å være i normal stand, uten registrerte skader eller avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukene er av type plast og membran av typen sveisemembran.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i stue som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i gangen som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Waterguard montert med sensor på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke fall til sluk eller sluk i rommet, og eventuell lekkasje kan derfor medføre stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det ikke er etablert fall til sluk i rommet. Muligheten for dette vurderes å være begrenset ettersom bunnledningen ligger over gulvnivå, observert fra krypkjelleren.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har ingen sluk i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

- Membranen i rommet er ikke mulig å verifisere utover fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 3 settes da rommet ikke har sluk. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at gulvet er bygget opp med membran, men dette er ikke verifisert ved befaringen. Bunnledningen ligger over gulvnivå sett fra krypkjeller, noe som kan begrense muligheten for etablering av sluk. Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt vask.
- Opplegg for vaskemaskin.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Glatte fronter.
- Glassplate over vasken.
- Benkeplate av kompositt.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap. (Frittstående)
- Fryseskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i vaskerommet.
Rørene er fra 2017 og har en lav alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.
Lekkasjevann fra rørskap er sikret med waterguard med sensor på gulv.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er hovedsakelig av plast fra 2017 opplyst av tidligere salgsoppgaver. Det er også observert støpejernsrør fra krypkjeller, og det er uklart om disse fortsatt er i bruk.
De innvendige avløpsrørene har lav alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

Det er opplyst om tidligere vannlekkasje fra avløpsrør i bod i kjeller (2026). Avløpet ble åpnet, renset og utbedret av faglært, og skadede konstruksjoner ble tørket og reparert. Dokumentasjon foreligger av skaderapport.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrt vifte på bad og vaskerom samt vindus-/veggventiler i øvrige rom.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 0-3 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 10 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

    Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

11. **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det har ikke vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon.
Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er drenert rundt grunnmuren. Det er lagt Isodren-plater utenpå grunnmuren i 2018 i følge tidligere salgsoppgaver.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Det er ukjent om det er utført tiltak mot radon. Det foreligger ingen dokumentasjon eller måleresultater som bekrefter radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre radonmåling.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Eier

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard.

Vedlikehold
Ingen behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak registrert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	7
1. Etasje	97			97	39
Kjeller	48			48	
SUM	**196**				**46**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Soverom, soverom 2, bad, gang, stue		
1. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, walk-in closet, stue, kjøkken, gang, bod, gang 2		
Kjeller	Stue, bod, bod 2, gang, vaskerom		

Kommentar

TBA:
- Veranda på ca. 7 m²
- Terrasse på ca. 39 m²

Takhøyde kjeller på 1.98 - 2.08 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Utebod		Utebod	

Kommentar

BRA-e:
- Utebod på ca. 11 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Paul Andreas Kvalheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	93	28		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haskollveien 67

Hjemmelshaver
Kvalheim Paul Andreas, Markussen Sigrid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Feierrapport - 2024			Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave - 2022			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring div el-arbeid - 2022			Gjennomgått		Nei
Ny installasjon el-arbeid samsvarserklæring og sluttkontroll - 2022			Gjennomgått		Nei
Arbeidsbeskrivelse VVS Spesialisten AS			Gjennomgått		Nei
Produktinformasjon på div rørleggerarbeid			Gjennomgått		Nei
Skaderapport bod i kjeller 2026			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon utbedring av skade 2026			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IV1181

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. mars 2026

Oppdragsnummer
10-0136/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haskollveien 67, 3403 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Paul Andreas Kvalheim, Sigrid Markussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1119039
Forsikret i: Frende Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier av boligen brukte de underleverandør VVS Spesialisten AS, A-Membran AS. Arbeidet er utført av MBM Prosjekt AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS, arbeid utført av MBM Prosjekt AS. Viser til oversendt dokumentasjon.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten AS, arbeid utført av MBM Prosjekt AS. Viser til oversendt dokumentasjon.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere eier av boligen, er arbeid på tak, fasade og terrasse utført av faglært i MBM Prosjekt AS. Rørlegger og stakebil ved VB Drammen Rørservice utførte reperasjonsarbeid ifbm. vannlekkasje fra avløpsrør i bod i kjeller 22.03.2026. Utført arbeid av VB Drammen Rørservice: - Åpne opp vegg - Stake avløp - Spyle avløp - Sette på nytt tash Spyling er utført av Norva 24. Arbeidet ble utført 22.03.2026. Se oversendt dokumentasjon. Hval Bygg AS utførte utbedringsarbeid/reperasjonsarbeid ifbm. vannlekkasje fra avløpsrør 22.03.2026. Beksrivelse av utført arbeid hentet fra dokumentasjon fra Hval Bygg AS: "Utført arbeid: - Åpne av veggkonstruksjon for inspeksjon og uttørking. - Fjerne av fuktskade gips og isolasjon. - Tørking av kontruksjon til tilfredsstillende fuktverdier. - Innsette ny isolasjon. - Montering av nye gipsplater på vegger. Alt arbeid er utført i henhold til til gjeldende praksis for utbedring av fuktskader". Arbeidet ble utført 27.03.2026. Se oversendt dokumentasjon. Egeninnsats utført av boligeier ifbm. utbedringarbeid vedrørende vannlekkasje fra avløpsrør i bod i kjeller 22.03.2026: - Rengjøring av overflater på gulv og gulvlister med egnede midler - Sparklet gipsvegg - Malt gipsvegg - Montert nye gulvlister

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere boligeier og forrige takstmanns tilstandsrapport: Boligen er drenert rundt grunnmur. Utenpå grunnmur er det lagt Isodren. Alder: 2018 Kilde: Tidligere boligeier

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Caverion Norge AS Arbeidet som er utført: Byttet termostat til bad i 1. etg. Montert ny stikkontakt på balkong 2.etg, hentet strøm fra stikkontakt i tv stue. Arbeid utført: 07.12.2022 Tidligere boligeier, Mariusz Mamcarczyk, er elektriker og utførte elektrisk arbeid selv. Samsvarserklæringer foreligger og er oversendt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja, ifølge tidligere boligeier har kontroll vært utført i 2020.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, ifølge tidligere boligeier er arbeid på to bad og vaskerom utført av VVS Spesialisten AS. Waterguard ble også montert under kjøkkenvask og bak vaskemaskin på vaskerom. Dokumentasjon oversendt. Ja, det var vannlekkasje fra avløpsrør 22.03.2026 som ble utbedret/reparert av rørlegger og stakebil ved VB Drammen Rørservice. Se punkt 2 under "Utført arbeid" i egenerklæringsskjema for beskrivelse av utført arbeid, samt se oversendt dokumentasjon.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifølge tidligere boligeiers egenerklæringsskjema, oppgis det at en del av kjelleren har blitt gravd ut, ny isolasjon, damsperre, varmekabel er lagt og tre nye vinduer er montert.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere utebod er revet etter pålegg fra Brannvesenet ved brannteknisk tilsyn i 2024 av Sameiet Hafskjoldgrenda. Ny utebod (12m2) ble bygget i 2024 og godkjent av styret i Sameiet Hafskjoldgrenda i 2025.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Ja, vannlekkasje fra avløpsrør i bod i kjeller. Se punkt 2 og punkt 5 under "Utført arbeid" i egenerklæringsskjemaet for videre beskrivelse.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, det foreligger skaderapport ifbm. vannlekkasje fra avløprsrør i bod i kjeller 22.03.2026. Se oversendt dokumentasjon.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave av boligen i 2022.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ifølge tidligere tilstandsrapport på boligen fra 2022 foreligger det ikke brukstillatelse/ferdigattest av innredning av underetasje.

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Heftelser som medfølger av å være boligeier i Sameiet Hafskjoldgrenda er som følger: 15.10.1964 - Dokumentnr. 404035 07.02.1979 - Dokumentnr. 400973, Snr. 33.

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0136/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Haskollveien 67
Postnr	3403
Sted	LIER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	93
Bnr.	28
Seksjonsnr.	33
Festenr.	
Bygn. nr.	160830484
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1397506
Dato	17.05.2022



Innmeldt av	mariusz mamcarczyk

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere solvarmeanlegg**

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 inneklima 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 detaljert registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	193
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haskollveien 67
Postnr/Sted: 3403 LIER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 17.05.2022 16:59:02
Energimerkenummer: A2022-1397506
Ansvarlig for energiattesten: mariusz mamcarczyk
Energimerking er utført av: mariusz mamcarczyk

Gnr: 93
Bnr: 28
Seksjonsnr: 33
Festenr:
Bygnnr: 160830484

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 10: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

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

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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hafskjoldgrenda,
(org. nr. 917 124 256>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16.juni 2018, sist endret på årsmøtet 18.04.2018

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hafskjoldgrenda. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.02.1979.

Sameiet har til formål å forestå drift og vedlikehold av felles anlegg innenfor boligfeltet, ivareta beboernes øvrige felles interesser innfor feltet og i forhold til andre, samt løse de praktiske og rettslige spørsmål som kan oppstå mellom sameierne ved utøvelse av deres rådighet over sameie-eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 46 boligseksjoner på eiendommen gnr. 93, bnr. 28 i Lier kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter uteområde med bl.a. parkeringsplasser og private uteplasser.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass.

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

4. Vedlikehold

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige Vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldig skade.

Sameiet skal vedlikeholde felles veier, fellesareal og fellesanlegg som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige avsnitt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldig skade.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med ¾ flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre seksjonseiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader/fellesanlegg mv. Sameiet/andre seksjonseiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet skal ha pant for kr. 5.000 i den enkelte sameiers andel til sikkerhet for fellesutgifter, med prioritet etter kr. 200.000. Styret i sameiet plikter å vike prioritet til etter 80 % av siste avholdte lånetakst for vedkommende eiendom. Dette pantekravet har ikke opptrinnsrett. Sameiegrunnen skal bestå av et gårds- og bruksnummer, og de enkelte sameieandeler (seksjoner) skal således ikke kunne fradeles.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 3 medlemmer og to varamedlemmer. Det skal tilstrebes at det velges ett styremedlem fra hver av de fire stikkveiene.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge 3 medlemmer til valgkomiteen
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Retningslinjer

Sameiet Hafskjoldgrenda

INFORMASJON OM PROSESSEN VED
ENDRINGER AV SEKSJONER
(PÅBYGGING, TILBYGG, INNBYGGING, LEVEGGER)

Innledning/historikk

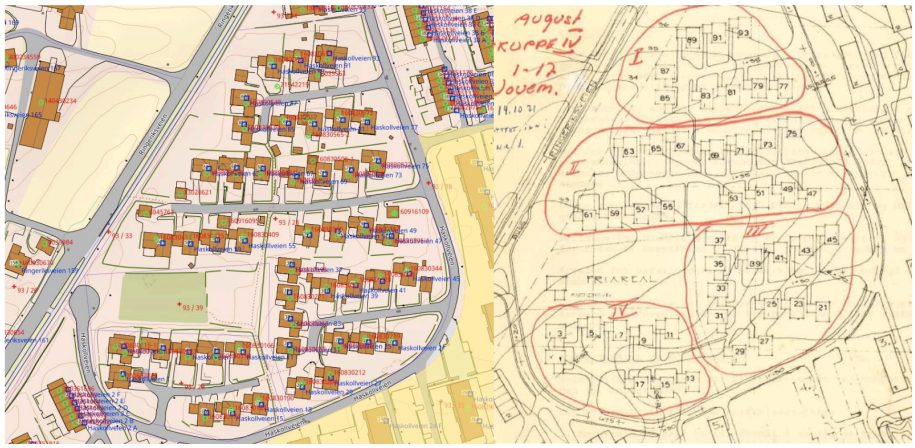
Hafskjoldgrenda sameie består av 46 stk frittstående eneboliger.
Samtlige eneboliger ble satt opp på ett plan med tilknyttet carport (åpen løsning).
Alle boligene hadde bærende W-takstoler med kaldt loft, samt krypkjeller under boligen.

Boligeierne i sameiet disponerer en ideell 1/46 del av sameiets felles tomt på 35 239 m2. Dette betyr at boligeierne ikke har skjøte på egen tomt, og at hver boenhet eier selve huset sitt, samt 1 meter rundt hele huset. Disponert uteareal har man selv ansvar for å holde vedlike, dvs. sørge for at beplantning, hekker og boder ikke er til hinder eller sjenanse. Boliger som grenser til stikkvei, gangvei, eller annet fellesareal, med hekk - har ansvar for å passe på begge sider av hekken, ikke bare den siden som peker mot huset sitt.

Ettersom årene har gått har det blitt gjort endringer på de aller fleste av boligene.
I senere tid ser man at det har blitt utført endringer av egen bolig som ikke har stått i samsvar med hva som er nedfelt i eierseksjonsloven da Hafskjoldgrenda sameie har felles eiet tomt.

Det er viktig å påpeke at man bor i et sameie, dvs at det vil være egne retningslinjer man følger, i motsetning til det å være selveier.
Dette betyr at alle som vil utføre utbygging/påbygging av egen bolig (inkludert tilknyttet garasje/boder/etc.), og/eller oppføre frittstående garasje/boder/etc., må sende søknad om dette til styret i sameiet.

Vinter 2023, ble det gjort brannteknisk befaring fra RJ og prosjektavdelingen i USBL.
Nye retningslinjer er utarbeidet ut ifra dagens bygg- og brannteknisk forskrifter.
Se eget skriv/brannteknisk rapport:
"AC354 Brannteknisk vurdering Sameie utg 02".

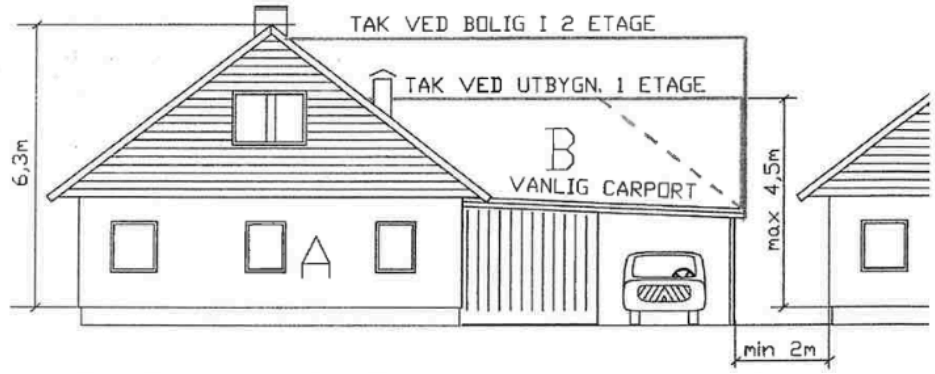


Oversikt over alle boenheter i sameie Hafskjoldgrenda, Haskollveien 1-93. Figur til venstre hentet på kartverket.no, samt original situasjonsplan mottatt fra sameie per epost. Generelt små endringer mellom disse.

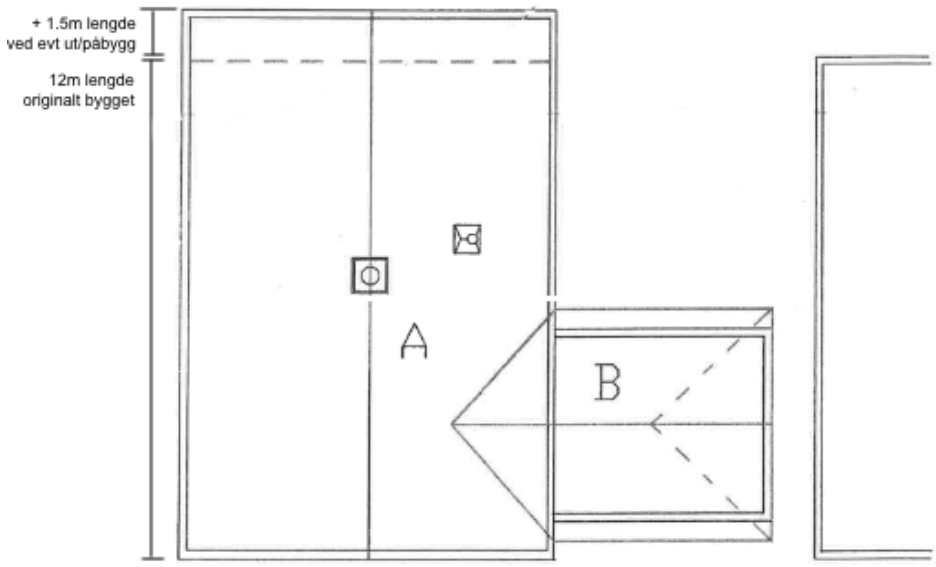
Retningslinjer for utbygging/påbygging oppdatert vinter 2024.

Bolig

Illustrasjonen viser en typisk bolig i Hafskjoldgrenda sameie.
Boligen i eksempelet viser en bolig med 1 1/2 etasje boligareal,
samt tilknyttet carport.



- max mønehøyde ved bygg 2etg - 6.3m.
- max mønehøyde ved bygg 1etg - 4.5m.
- Minimum 2 meter mellom bygg
- Dersom lukking av vegg i åpen carport, regnes den som garasje (selv om man ikke har garasjeport) *se egne regler ref. brannteknisk rapport.*



- De som vil bygge ut stuedel 1. etg, som ikke har 2.etg eller ikke har veranda i 2.etg, kan dette, men kan ikke overstige mer enn 1,5 meter.

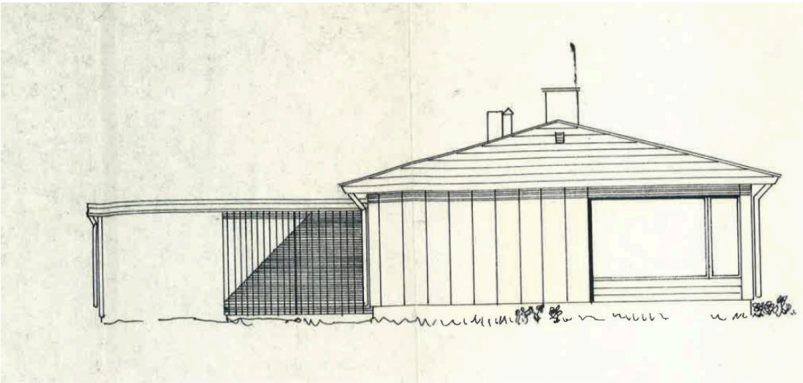
Særskilte retningslinjer

Utdrag fra brannteknisk rapport - "AC354 Brannteknisk vurdering Sameie utg 02".

Generelt vil få av carportene i Haskollveien anses som carporter etter nyere eller gamle forskrifter ettersom disse ikke tilfredsstiller kravet til åpenhet. Disse vurderes da mot andre avstandskrav mellom byggverk enn det som er akseptabelt for carporter.

RJ vurderer det slik at det må være tilfredsstillende åpning i bakvegg i carporten (det vil si at det er mulighet for ventilasjon av brannrøyk både i fronten og bak, dvs kun to vegger med åpning i front og bak for at aktuell carport skal vurderes etter regelverk for carport).

Hvis ikke dette er tilfelle antas det at brannen raskere vokser seg stor og sannsynligheten for brannspredning mellom byggene øker.



Opprinnelig utforming av bolig. En etasje med åpen carport. Matbod var etablert i carporten. Carport var åpen i begge ender.

➢ *Det aksepteres 2m avstand mellom åpen carport og nabobyggverk slik som opprinnelig prosjektert løsning. Dette betinger at carport skal være åpen i begge ender (det vil si i tråd med gjeldende beskrivelse av fra byggforskblad 517.651). Dette vurderes å være i tråd med opprinnelig prosjektering av byggene tilbake til 1968/70.*

➢ *Selv om endring av veggflater rundt carport ikke er søknadspliktig i seg selv, vil dette kunne forverre situasjon med tanke på brannspredning mellom byggene. RJ vurderer det slik at en åpning i bakveggen av carport må etableres for de carporter som er helt kledd igjen (disse blir vurdert som garasje) eller at byggeier må bekoste branntekniske tiltak for å oppnå EI30 [B30] for aktuell carport/garasje.*

➢ *Carport/garasje som er sammenhengende med bolig inngår som en integrert del av boligen og brannspredning vurderes i så måte skjerpende. Frittstående carport vurderes på en annen måte og risiko for brannspredning er da i større grad begrenset.*

➢ *Garasjer følger de føringene som er videreført i TEK17 for garasjer inntil 50 m2 BTA. Det er ikke registrert garasjer med større areal enn dette i sameie (den enkelte sameier må være sikker på at sin garasje ikke overskrider 50 m2. Noen garasjer er i ettertid bygd som en integrert del av boenhet.*

➢ *Boder må avstand minimum 2m til nabobyggverk for å være forskriftsmessig utført i forhold til brannspredning mellom byggene. Boder som er plassert tett inntil nabobygg må flyttes av sameier.*

Forenklet betyr dette:

- *Det stilles ikke brannkrav mot egen boenhet utover krav til gasstett konstruksjon der garasjen ligger vegg-i-vegg med egen boenhet.*

- *Garasjer som er koblet mot egen bolig inngår som en integrert del av boligen. Det vil da være krav til 8m branncellebegrensning mot nabobygg eller EI30 [B30] branncellebegrensende konstruksjon. Flere slike tilfeller er observert i sameie. Disse kan da ikke vurderes som fritt enkeltstående garasjer med areal <50m2.*

- *Fremtidige endringer av carporter følger nå av dagens krav TEK17.*

- *Boder inntil 50m2 må ha avstand minimum 2m til nabobyggverk.*

Informasjon om regler for søknad om bygging/påbygging av seksjoner
Lov om eierseksjoner av 23.05. 1997, nr. 31, regulerer forholdet for Sameiet Hafskjoldgrenda.

1. Seksjonseier utarbeider planer med tegninger og spesifikasjoner, samt utfylling av skjema ”Nabovarsel”.

2. Bygging/påbygging varsles tilgrensende naboer.
   Viser til skriv om nabovarsel for privatpersoner.

3. Styret vurderer søknader etter gjeldende forskrifter, og med fokus på HMS vil brannteknisk rapport *datert 24.november 2023 av Roar Jørgensen AS og prosjektavdelingen USBL* være relevant .Tiltak som øker brannfaren kan selvsagt ikke påregnes godkjent.

4. Bygging/påbygging som går ut over de gjeldende retningslinjene (se figur.1 side 3) må tas opp på årsmøtet ved avstemning. Det kreves 2/3 flertall for at vedtaket blir godkjent.

5. Får seksjonseier godkjent vedtaket (sameierettslig), må eier selv sende melding eller søknad til Lier kommune.

6. Kommunen overtar behandlingen av saken i henhold til reglene i plan- og bygningsloven, brannforskrifter m.m.

7. Når det foreligger tillatelse til tiltak fra Lier kommune, kan seksjonseier igangsette tiltaket i henhold til tillatelsen.
   Merk også at det må søkes om ferdigattest når arbeidet er ferdigstilt.

Plan- og bygningslovgivningen - oppsummert:

Utgangspunktet er at alle tiltak må søkes til kommunen for lovlig å kunne oppføres.
Det gjelder også boder, se plan- og bygningsloven §§ 20-2, jf. § 20-1.

Utgangspunktet er altså prosessen slik:
Søknad
Tillatelse
Oppføring av tiltak
Søknad om ferdigattest
Ferdigattest

Mindre boder (under 15m2), kan være lovlig og sette opp uten at det kreves søknadsprosess fra kommunen, jf. Byggesaksforskriften § 4-1. I et slikt tilfelle trenger man verken tillatelse eller ferdigattest.
Når det gjelder reglene i sameier er det ofte at selv slike mindre boder må søkes.
Det skyldes at det i sameier ofte ikke er lov å bygge mer fordi:
Avstand til nabogrense
Byggegrense (stiplet linje på reguleringskart)
Visuelt helhetsinntrykk
Tillatt utnyttelse er brukt opp

Dersom reglene ikke følges

Merk at påbygginger etc. som oppføres uten samtykke fra sameiet vil følges opp av styret med advarsel om salgspålegg og krav om tilbakeføring. Det vil også bli en ulovlighetssak i kommunen som kan følge opp med pålegg om fjerning.
Det er derfor viktig at denne prosessen gjøres riktig.

Se info fra direktoratet for byggkvalitet, for utbygg/påbygg av nabovarsel for *mindre byggeprosjekter (datert 15.03.2022)* - utskriftsvennlig versjon ligger på www.dibk.no

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hafskjoldgrenda

Tid og sted: Torsdag 08.05.2025 kl. 18:15 - 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 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

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 46.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jørgen Jeppesen Thorset
Styremedlem, Ann Kristin Gjerald Grønstøl
Styremedlem, Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff
Styremedlem, Lani Egede-Nissen
Varamedlem, Pshtiwan Ali Aziz
Varamedlem, Susanne Reneflot-Sørum

Valgkomiteens innstilling vil bli fremlagt på årsmøtet.

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Lani Egede-Nissen. Stiller ikke til gjenvalg.

Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff. Stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling: Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff velges som nytt styremedlem for 2 år.

Styremedlem velges på årsmøtet.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Pshtiwan Ali Aziz og Susanne Reneflot-Sørum. Begge stiller til gjenvalg.

Styrets innstilling: Begge vara velges for et år til.

5.3 Valg av valgkomite

På valg: Carl Oscar Krokeide Alsos, Mikjel Østervold Grønstøl og Maria Serafin-Gacek

Forslag til vedtak: Valgkomiteen tar stilling til sin posisjon på årsmøtet.

Styrets innstilling: Valgkomiteen tar stilling til sin posisjon på årsmøtet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**298 235**	**362 697**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	96 762	-64 462
B. Endring arbeidskapital	**96 762**	**-64 462**
C. Arbeidskapital	**394 997**	**298 235**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	401 388	371 380
Kortsiktiggjeld	-6 391	-73 145
C Arbeidskapital	**394 997**	**298 235**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Hafskjoldgrenda

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	637 008	496 800	636 823	636 922
Sum leieinntekt		**637 008**	**496 800**	**636 823**	**636 922**
Sum inntekt		**637 008**	**496 800**	**636 823**	**636 922**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 486	6 486	6 486	6 486
Styrehonorar	2	46 000	46 000	46 000	46 000
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	3	62 758	63 230	66 500	65 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 893	5 938	6 000	7 500
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		51 748	49 096	52 000	54 000
Andre honorar	5	25 908	64 995	51 000	5 000
Kontorkostnad		3 018	0	0	3 000
TV/bredbånd		327 566	318 253	337 000	308 568
Kontingenter og gaver		3 100	2 900	3 000	3 500
Forsikringer		3 550	3 714	4 100	4 000
Andre kostnader	6	6 662	3 415	2 600	2 600
Sum kostnad		**550 081**	**570 133**	**580 686**	**512 154**
Driftsresultat		**86 927**	**-73 333**	**56 137**	**124 768**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 836	8 870	0	0
Netto finansposter		**-9 836**	**-8 870**	**0**	**0**
Årsresultat		**96 762**	**-64 462**	**56 137**	**124 768**
Overført sameiekapital		96 762	-64 462	0	0
SUM OVERFØRINGER		**96 762**	**-64 462**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Hafskjoldgrenda

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 154	2 700
Andre kortsiktige fordringer		2 308	31
Forskuddsbetalte kostnader		3 857	87 062
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		394 069	281 587
Sum omløpsmidler		**401 388**	**371 380**
SUM EIENDELER		**401 388**	**371 380**

Balanse 2024 Sameiet Hafskjoldgrenda

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		394 997	298 235
Sum opptjent egenkapital		**394 997**	**298 235**
Sum egenkapital	7	**394 997**	**298 235**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 534	939
Leverandørgjeld		3 857	74 006
Annen kortsiktig gjeld		0	-1 800
Sum kortsiktig gjeld		**6 391**	**73 145**
Sum gjeld		**6 391**	**73 145**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**401 388**	**371 380**

Sted:_____ Dato:_____

Jørgen Jeppesen Thorset
Styreleder

Lani Egede-Nissen
Styremedlem

Ann Kristin Gjerald Grønstøl
Styremedlem

Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.
.

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.

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.

Forsikringspolise SP2391021.7.1 If skadeforsikring.

Sameiet består av 46 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 93, b.nr 28 i Lier kommune. Eiertomt på 35 837,9 kvm.
Det er ingen felles bygningsforsikring for sameiet som dekkes gjennom felleskostnadene. Hver seksjonseier forsikrer egen bolig.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	637 008	496 800
Sum	**637 008**	**496 800**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	6 486	6 486
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	46 000	46 000
Sum	**52 486**	**52 486**

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	62 758	63 230
Sum	**62 758**	**63 230**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 5 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 440	3 745
6720 Juridisk honorar	18 469	0
6730 Teknisk honorar	0	61 250
Sum	**25 908**	**64 995**

6720 gjelder bistand ifm om byggesak/ombygging.
6720 gjelder innkalling-ekstra ordinært møte.

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	3 400	1 500
7770 Betalingskostnader	926	927
7773 Omkostninger innkreving	2 337	992
7795 Husleietap	0	-4
Sum	**6 662**	**3 415**

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	298 235	96 762	394 997
Sum opptjent egenkapital	**298 235**	**96 762**	**394 997**
Sum egenkapital	**298 235**	**96 762**	**394 997**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hafskjoldgrenda.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hafskjoldgrenda

Styreleder	Jørgen Jeppesen Thorset (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Lani Egede-Nissen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Ann Kristin Gjerald Grønstøl (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Hafskjoldgrenda

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hafskjoldgrenda som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: A6V1C-KKY74-ZKHJC-OA685-L17HU-TZKHM

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A6V1C-KKY74-ZKHJC-OA685-L17HU-TZKHM

Årsmelding 2024 - Sameiet Hafskjoldgrenda

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jørgen Jeppesen Thorset
Styremedlem, Ann Kristin Gjerald Grønstøl
Styremedlem, Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff
Styremedlem, Lani Egede-Nissen
Varamedlem, Pshtiwan Ali Aziz
Varamedlem, Susanne Reneflot-Sørum

Styret i Sameiet Hafskjoldgrenda består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Hafskjoldgrenda 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. Sameiet Hafskjoldgrenda ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 917124256

Sameiet Hafskjoldgrenda består av 46 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Hafskjoldgrenda er fullverdiforsikret i Forsikringsselskap navn ikke funnet, avtalenr Polisenummer forsikringsavtale ikke funnet. 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.

Sameiet Hafskjoldgrenda bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

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

- Informert beboere om branntekniske avvik på sin bolig, ref. brannteknisk rapport.
- Informert om brannvern og egenkontroll av egen bolig.
- Gjennomgått årlig risikovurdering.

Styrets oppgave er å informere og legge til rette for alle beboere mtp HMS og eventuelle avvik. Beboere i sameiet er selv pliktig til å utføre tiltakene som må til for å tilfredsstille gitte krav.

Styrets arbeid

I 2024 har sameiet Hafskjoldgrenda byttet leverandør av TV og internett fra Telia til fiber og Altibox. Det fremstår for styret at graving av kabler og oppmontering av utsyr har gått uten de store problemene. Det gjenstår noe arbeid med å legge asfalt og fjerne noe masser utenfor Haskollveien 29. Styret har snakket med prosjektlederen om dette. En av gevinstene sameiet har fått av å bytte leverandør, er at vi har fått mindre kostnader. Viser til regnskapet for 2024.

Styret har brukt mye tid på brannteknisk rapport og gitt informasjon til beboere om gjennomføring av branntekniske tiltak. Frist for gjennomføring av tiltak ble satt til 01.12.24. Har man ikke gjennomført tiltak, må man ha en plan for gjennomføring. Det går utover en selv og naboer om man ikke gjennomfører tiltakene. Konsekvenser av å ikke gjennomføre tiltakene kan være avkortning på forsikring. Styret sender forespørsel til prosjektavdelingen i USBL i forhold til hvilke tiltak som settes inn på de enhetene som ikke utbedrer i henhold til brannteknisk rapport.

Styret fikk på slutten av 2024 informasjon fra beboer som skulle selge sin bolig, om at 2. etg. på deres bolig ikke var bruksgodkjent. Beboer tok kontakt med Lier kommune. Lier kommune kunne informere om at dette gjalt nesten alle boliger i sameiet som har bygget 2. etg. Styret har vært i kontakt med Lier kommune om videre prosess og det er krav fra kommunen at dette arbeidet blir gjennomført av et ansvarlig foretak. Hver beboer er selv ansvarlig å undersøke om sin bolig har tilfredstillende dokumentasjon på godkjenning av 2.etg.

Styret har mottatt flere naboklager iløpet av 2024. Styret oppfordrer alle beboere til å ta hensyn til regler i sameiet og skape et godt bomiljø. Dette gjelder parkering, ikke gjennomføring av branntiltak, lysforurensing, for høye hekker, bygging av boder uten å søke osv.

Styret har fått varsel fra Lier kommune om at deler av vårt sameie ligger innenfor område med kvikkleire. Informasjon om dette ligger synlig for alle beboere på Oppslag i portalen.

Styret oppfordrer flere i sameiet til å logge seg inn på portalen for å få raskere og mer informasjon om vårt sameie.

Sameiet gjennomførte ekstraordinært årsmøte oktober 2024. Her var det svært gledelig å se mange møtende. De to byggesakene som ble behandlet, ble godkjent med stort flertall.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hafskjoldgrenda torsdag 08.05.2025 kl. 18:15 - 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: Andre Aune Bjerke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 46.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Lani Egede-Nissen. Stiller ikke til gjenvalg.

Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff. Stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Agda Marie Haakonsen Fuhlendorff for 2 år.

Valgt ble: Andre Aune Bjerke for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

På valg: Pshtiwan Ali Aziz og Susanne Reneflot-Sørum. Begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Pshtiwan Ali Aziz og Susanne Reneflot-Sørum for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

På valg: Carl Oscar Krokeide Alsos, Mikjel Østervold Grønstøl og Maria Serafin-Gacek

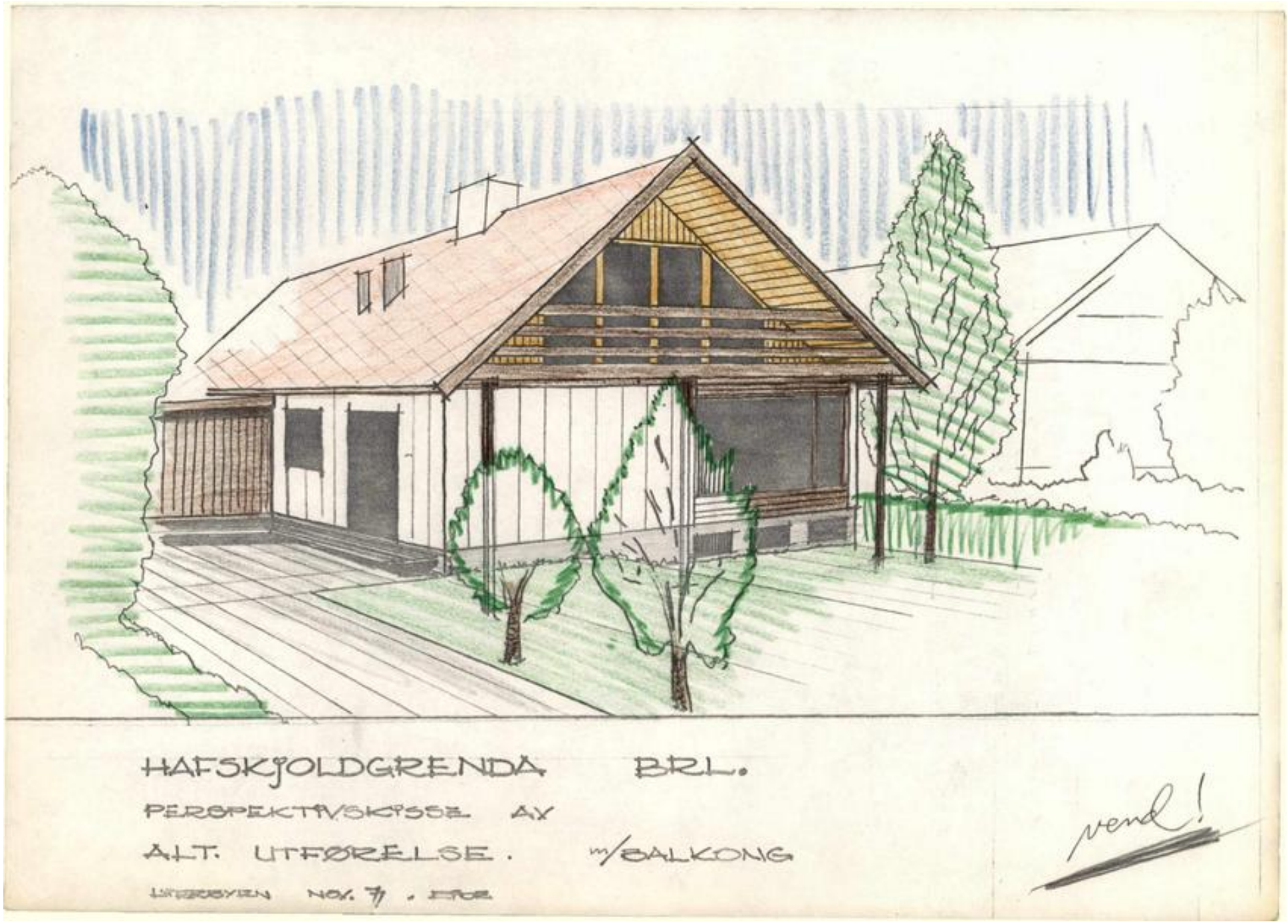
Vedtak:

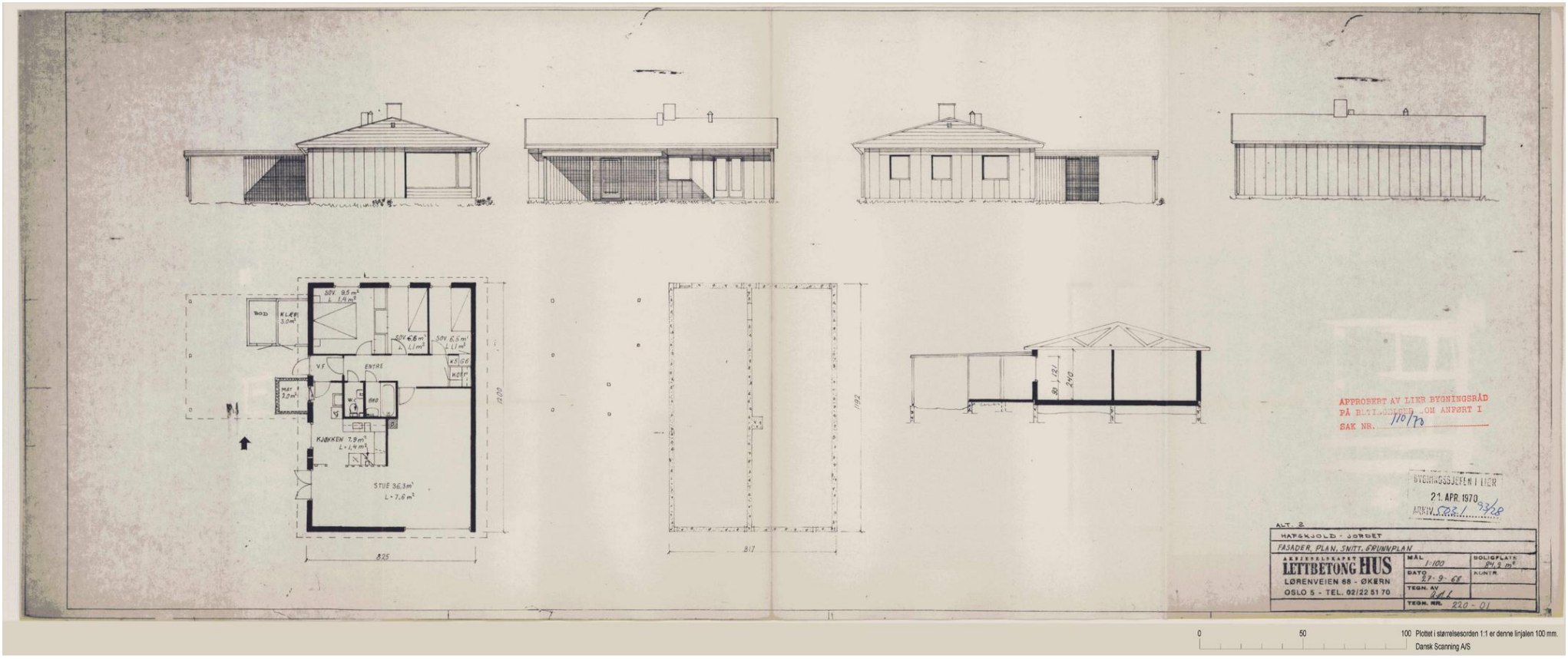
Valgt ble: Maria Serafin-Gacek og Åsfrid Naadland for 1 år.

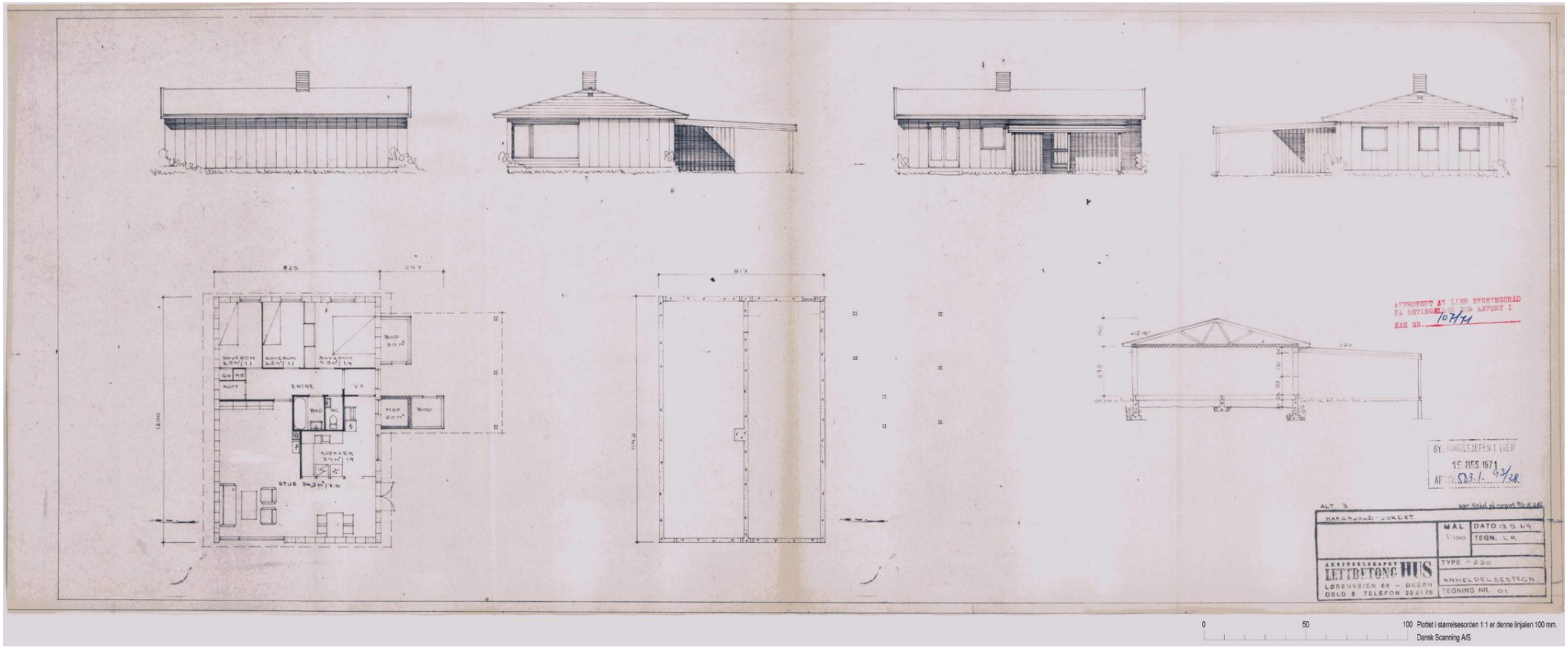
Protokoll for Sameiet Hafskjoldgrenda

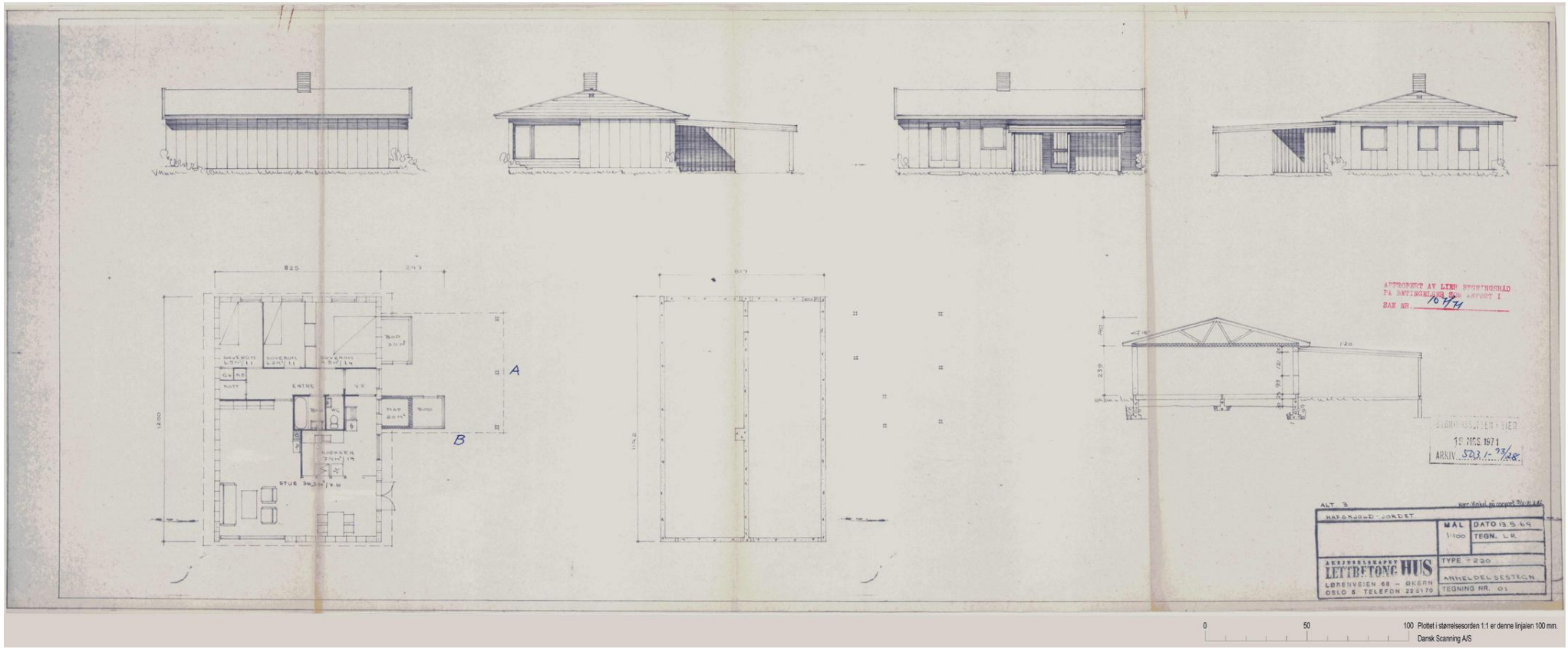
Dokumentet er signert elektronisk av:

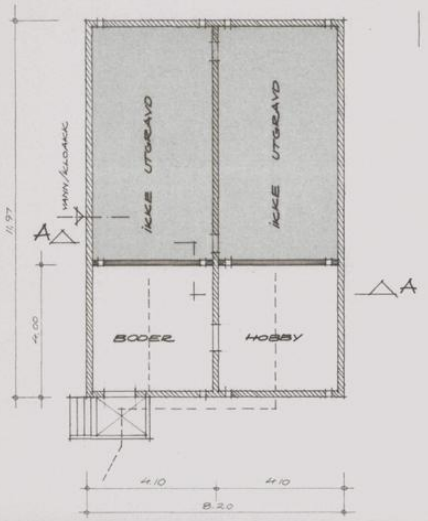
Møteleder	Charlotte Hennum (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Andre Aune Bjerke (sign.)	08.05.2025


HAFSKJOLDGRENDA BRL.
PERSPEKTIVSKISSE AV
ALT. UTFØRELSE. m/BALKONG
vend!

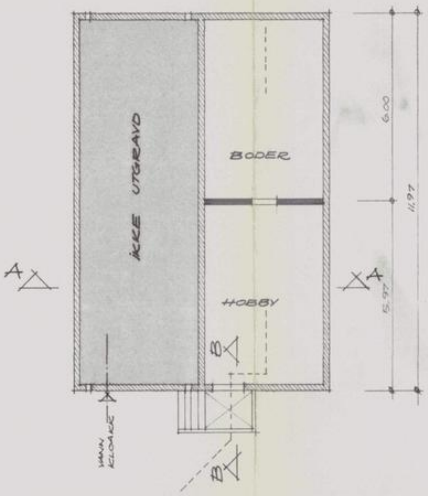

SOV. 9,5 m²
L 14 m²
BOD
KLÆR
3,0 m²
SOV. 6,6 m²
L 11 m²
SOV. 6,5 m²
L 11 m²
V.S.
G.G.
HOL
ENTRE
MAT
2,2 m²
W.C.
BAD
KJØKKEN 7,8 m²
L - 1,4 m²
STUE 36,3 m²
L - 7,6 m²
1200
825
817
192
240
80
APPROBERT AV LIER BYGNINGSRÅD
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SAK NR. 110/70
BYGNINGSSJEFEN I LIER
21. APR. 1970
ARKIV 5231 37/28
ALT. 2
HAT&KJOLD - JORDET
FASADER, PLAN, SNITT, GRUNNPLAN
AKSJESELSKAPET
LETTBETONG HUS
LØRENVEIEN 68 - ØKERN
OSLO 5 - TEL. 02/22 51 70
MÅL 1:100
BOLIGFLATE 84,2 m²
DATO 27-9-68
KONTR.
TEGN. AV
TEGN. NR. 220 - 01
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


ALT 3
HAFSKJOLD - SKRIVERT
Kort Vinkel på carport 2½ m x 6 m
MÅL 1:100
DATO 13.5.69
TEGN. L.R.
TYPE " 220
ANMELDELSESTEGN
TEGNING NR. 01
AKSJESELSKAPET LETTBETONG HUS
LØRENVEIEN 68 – ØKERN
OSLO 5 TELEFON 22 61 70
APPROBERT AV LIER BYGNINGSRÅD
PÅ BETINGELSE AV INNSENDT I
SAK NR. 107/71
BY-INGENIØRENS KONTOR LIER
15 MAI 1971
AP. IV. 03.1. 43/28
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
BOD
GK
KS
KOTT
ENTRE
VV
WC
MAT
BOD
KJØKKEN
STUE
A
B
AUTHORISED AV LIER BYGNINGSRÅD
PÅ BETINGELSER SOM ANFØRT I
SAK NR. 104/71
19 MAI 1971
ARKIV. 523.1 - 93/28
ALT 3
HAFSMJØLD - JORDET
MÅL 1:100
DATO 13.5.69
TEGN. L.R.
TYPE - 220
ARMELDELSESTEGN
TEGNING NR. 01
AKSJESELSKAPET
LETTBETONG HUS
LØRENVEIEN 68 - ØKERN
OSLO 5 TELEFON 22 51 70
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



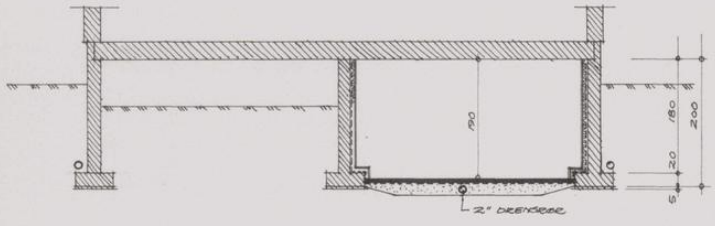
PLAN KJELLER m. 1:100
ALT. A



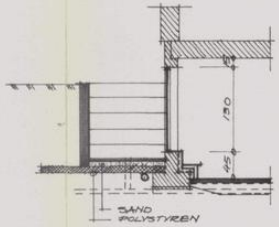
ALT. B

EKSISTERENDE KONSTR.

NYE KONSTR.
SKILLEVEGGER SOM AVSTIVNING FOR SIDETRYKK 15 cm LECA.



SNITT A-A m 1:50



B-B

SYGNEKOMMISJONEN I LIER
10. AUG. 1977
503/-93/28

Rev.	Ant.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.

HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER

FORSLAG TIL UTGRAVING Kj.

Målestokk 1:50 1:100

Godkjent 16.8.77 Tegn. lle

Kontrollert

Arkiv nr.:

Oppdrag nr.:

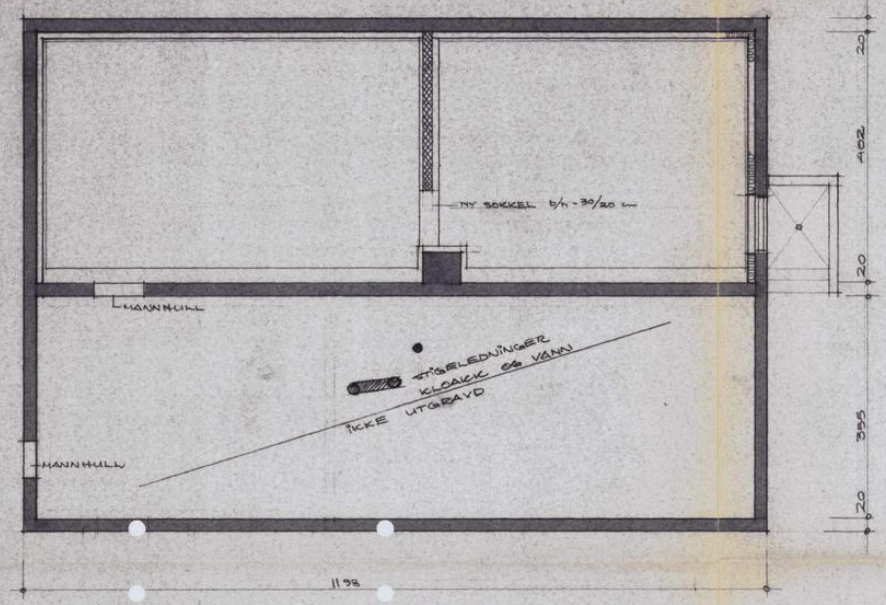
Erst. for:

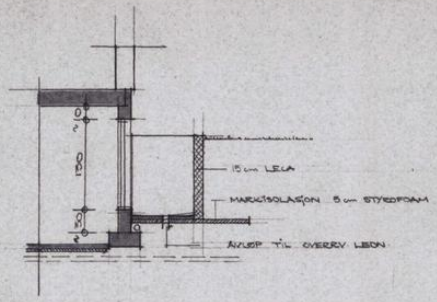
B-01

Erst. av:

ARKITEKT HANS EIDE
TLF. 64 35 60

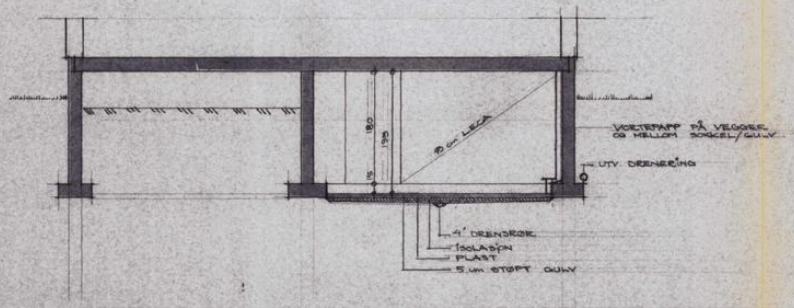
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





FREMGANGSMÅTE VED UTGRAVING

1. HULL HUGGES I GAMLVEGGER FRA O.K LUFTEVENT.
2. MASSER TAS UT TIL O.K. SOKKEL
3. INNV. DRENSL. TILKNYTTES OVERVANNSLEDNING
4. SOKKEL STØPES b/h - 30/20 cm SOM AVSTIVNING.
5. MASSER TAS UT TIL K. SOKKEL + 3-4 cm SKRÅTT NED
6. DET GRAVES FORSIKTIG FALL TIL DRENSLEDNING.
7. DRENSLEDNINGEN LEGGES.
8. KULT OG GRUS TILBAKEFYLLES
9. GULV STØPES
10. VEGG AV 15 cm LECA MURES OPP SOM AVSTIVNING

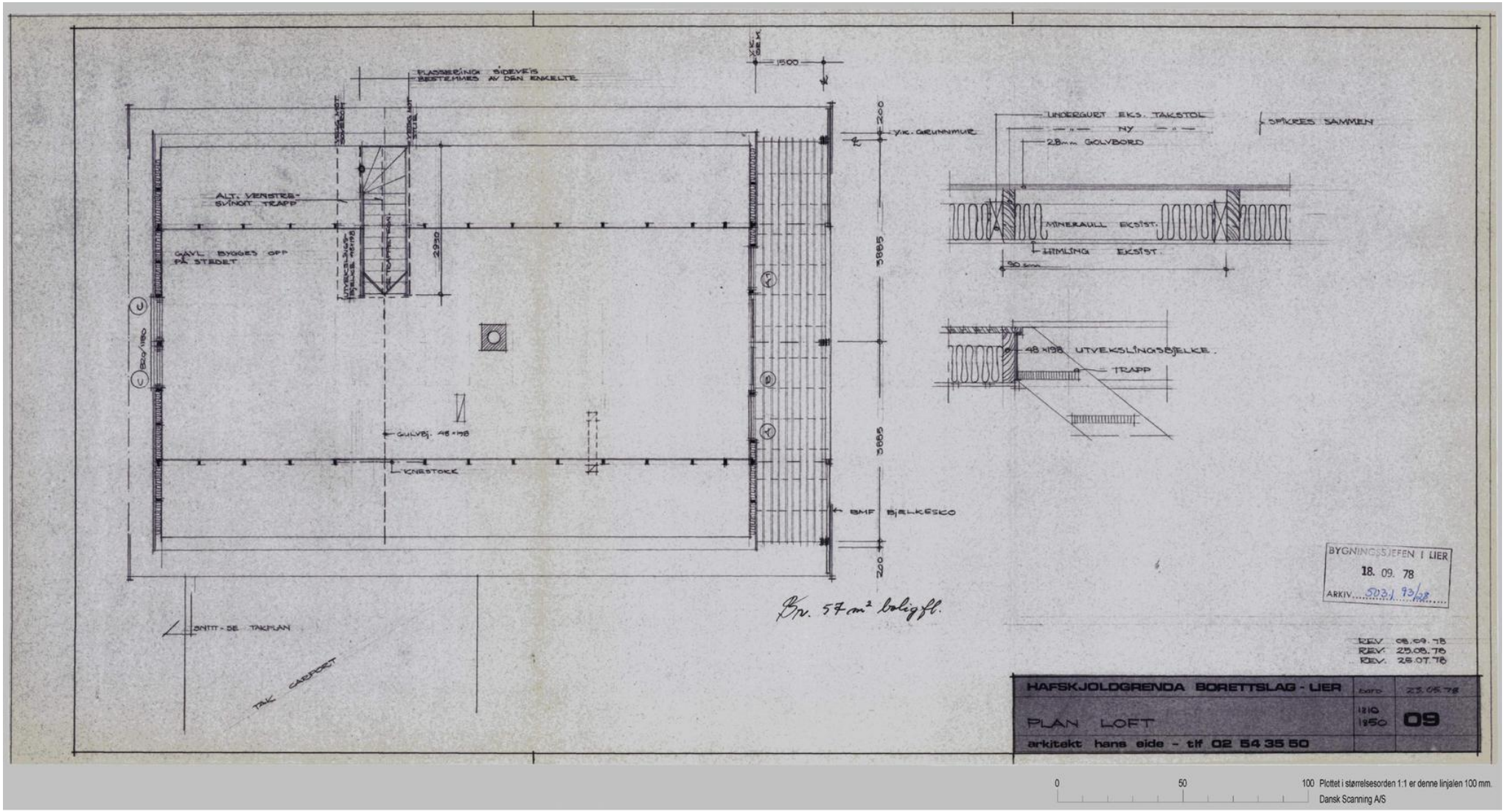


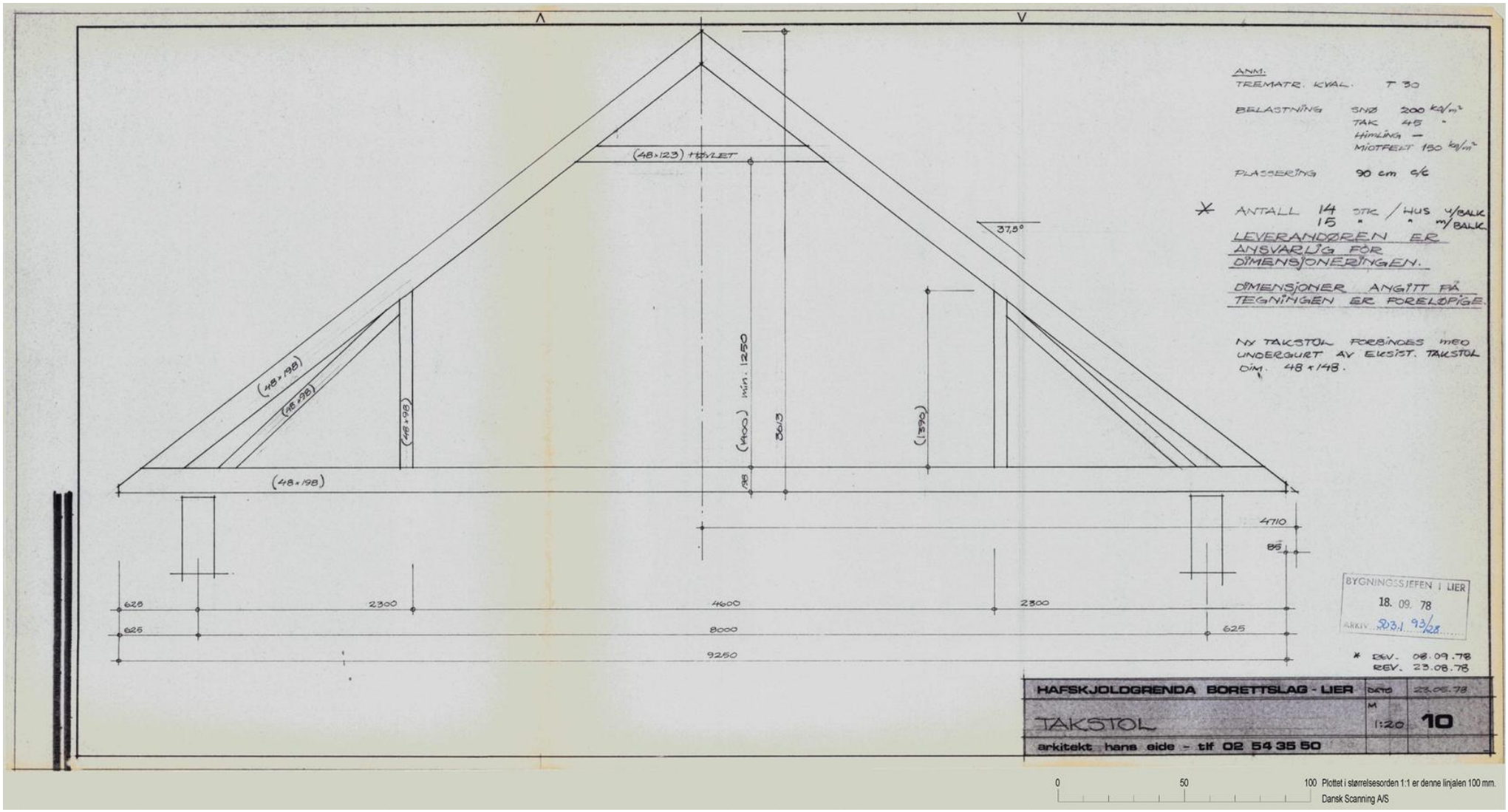
BYGNINGSSJEFEN I LIER
16. 08. 78
ARKIV 5031 93/25

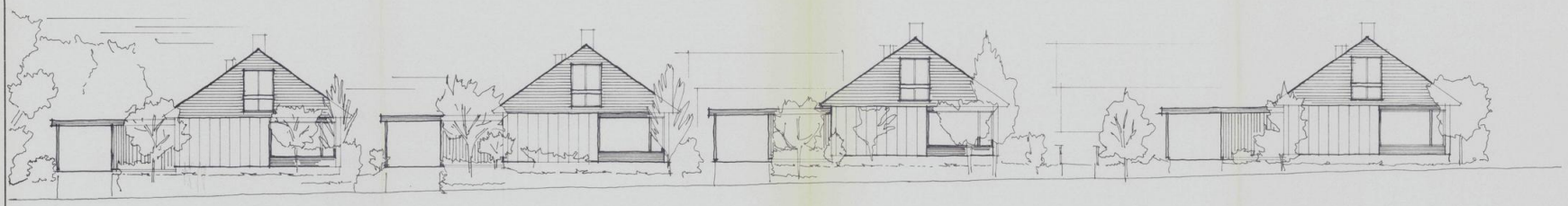
REV. 10.04.78

HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER	DATO	10.8.77
KJELLER PLAN / SNITT	MÅL 1:50	201
arkitekt hans eide – tlf 02 54 35 50		

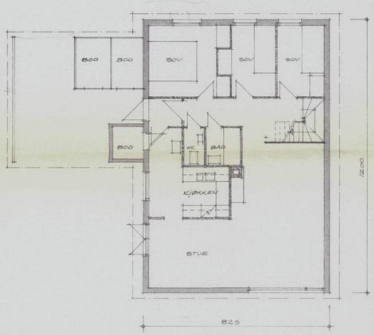
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


PLASSERING SIDEVEIS BESTEMMES AV DEN ENKELTE
1500
ALT. VENSTRE-SVINGT. TRAPP
GAVL BYGGES OPP PÅ STEDET
2930
GULVBJ. 48×198
L'KNESTOKK
BMF BJELKESKO
3885
3665
200
200
U.K. GRUNNMUR
UNDERGURT EKS. TAKSTOL
— " — NY — " —
SPIKRES SAMMEN
28mm GULVBORD
MINERALULL EKSIST.
HIMLING EKSIST.
50 mm
48×198 UTVEKSLINGSBJELKE
TRAPP
SNITT - SE TAKPLAN
TAK CARPORT
Bra. 57 m² boligfl.
BYGNINGSSJEFEN I LIER
18. 09. 78
ARKIV 5023/93/28
REV. 08.09.78
REV. 25.08.78
REV. 28.07.78
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
Dato 23.05.78
PLAN LOFT
1:10
1:50
09
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

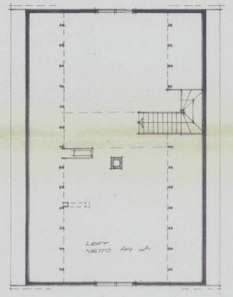

A
V
(48×123) HØVLET
37,5°
(48×198)
(48×198)
(48×98)
(48×98)
(48×198)
(4000) min. 1250
3613
(1350)
88
4710
88
625
2300
4600
2300
625
8000
9250
ANM:
TREMATR. KVAL. T 30
BELASTNING SNØ 200 kg/m²
TAK 45 "
HIMLING —
MIDTFELT 150 kg/m²
PLASSERING 90 cm c/c
* ANTALL 14 STK / HUS 4/BALK.
15 " " m/BALK.
LEVERANDØREN ER ANSVARLIG FOR DIMENSJONERINGEN.
DIMENSJONER ANGITT PÅ TEGNINGEN ER FORELØPIGE.
NY TAKSTOL FORBINDES MED UNDERGURT AV EKSIST. TAKSTOL DIM. 48×148.
BYGNINGSSJEFEN I LIER
18. 09. 78
ARKIV SD3.1 93/28
* REV. 08.09.78
REV. 23.08.78
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
DATO 23.08.78
TAKSTOL
M 1:20
10
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



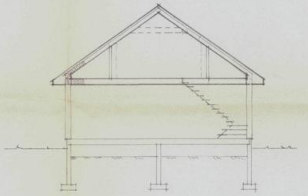
OPPRISS FRA VEG ETTER OMBYGGING



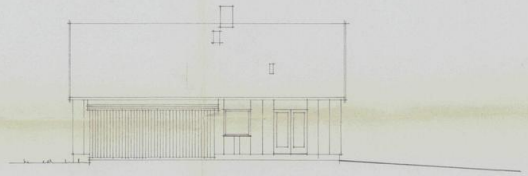
PLAN 1. ETASJE
NETTO AREAL 86 m²



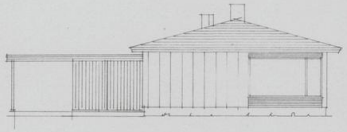
PLAN LOFT
NETTO AREAL 44 m²
TOTAL GULVFLATE 130 m²

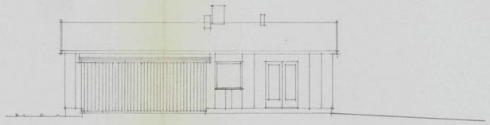


SNITT



NY FASADE FRA INNKJØRSEL





NUVERENDE FASADER

BYGNINGSSJEFEN I LIER
10. AUG. 1977
Arkiv 523.1-93/28

Rev.	Ant.	REVIDERINGEN GJELDER	Dato	Sign.

HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER

Målestokk 1:100

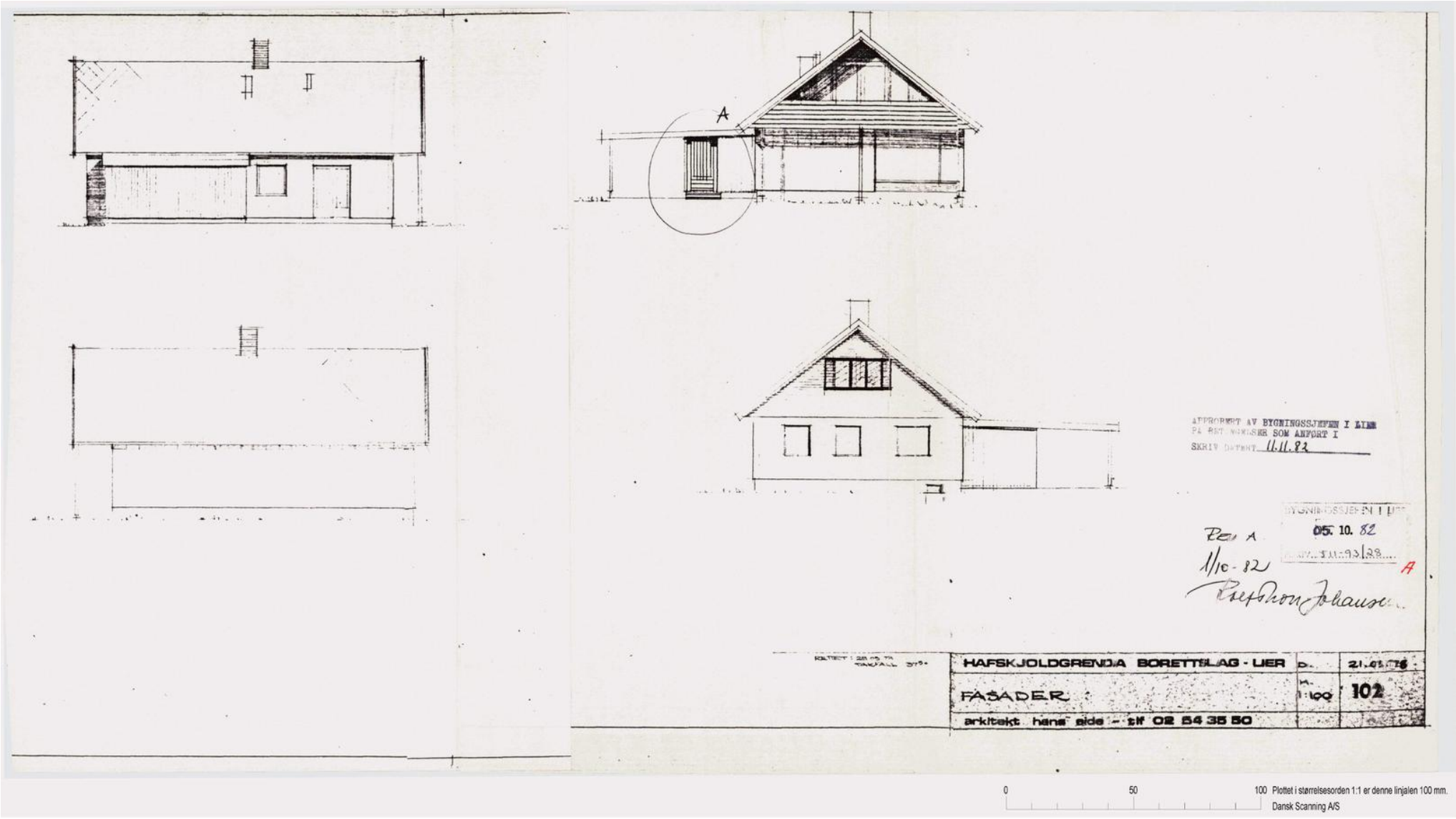
16.8.77 HE

FORSLAG TIL UTVIDELSE

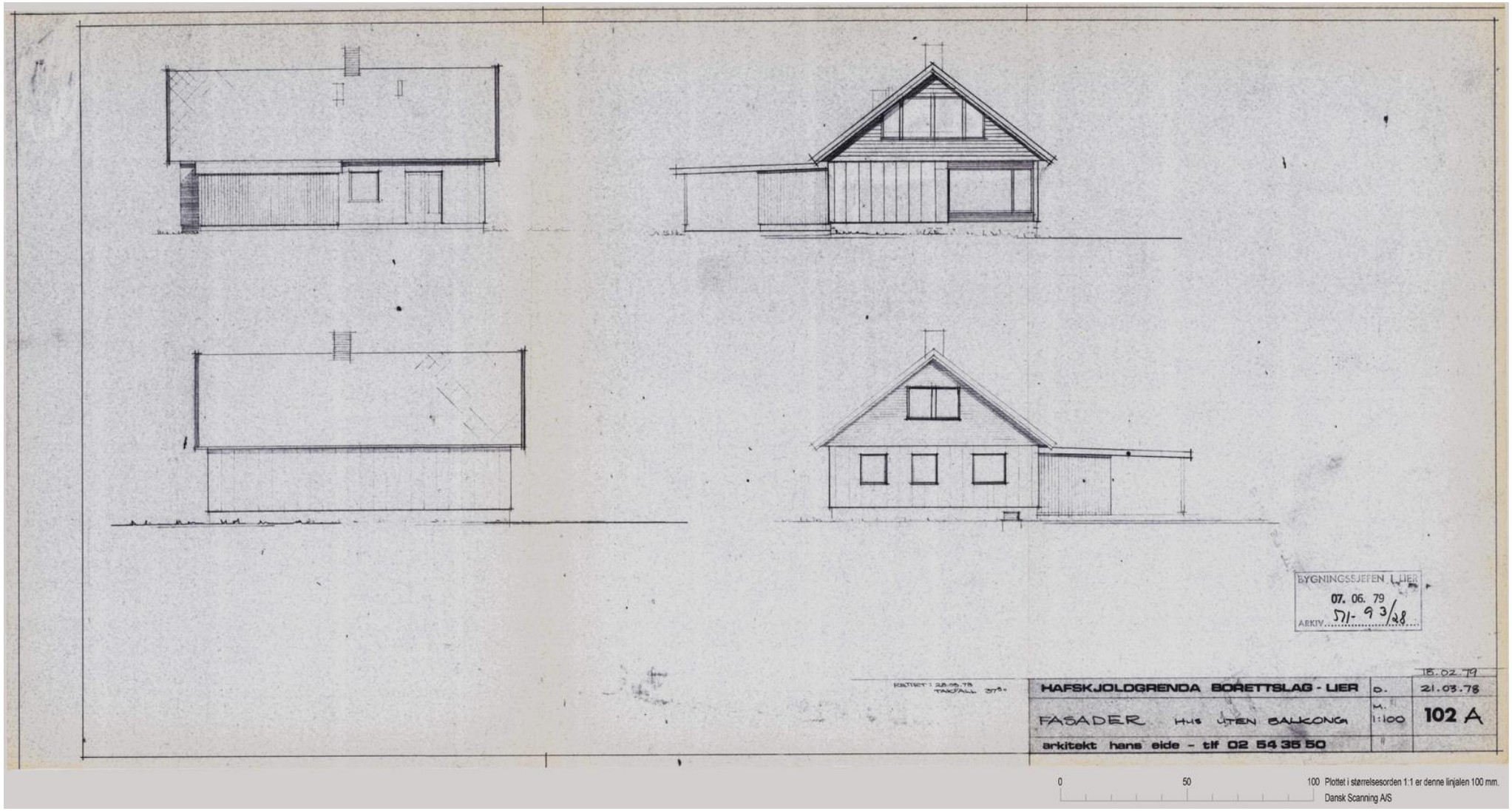
A-01

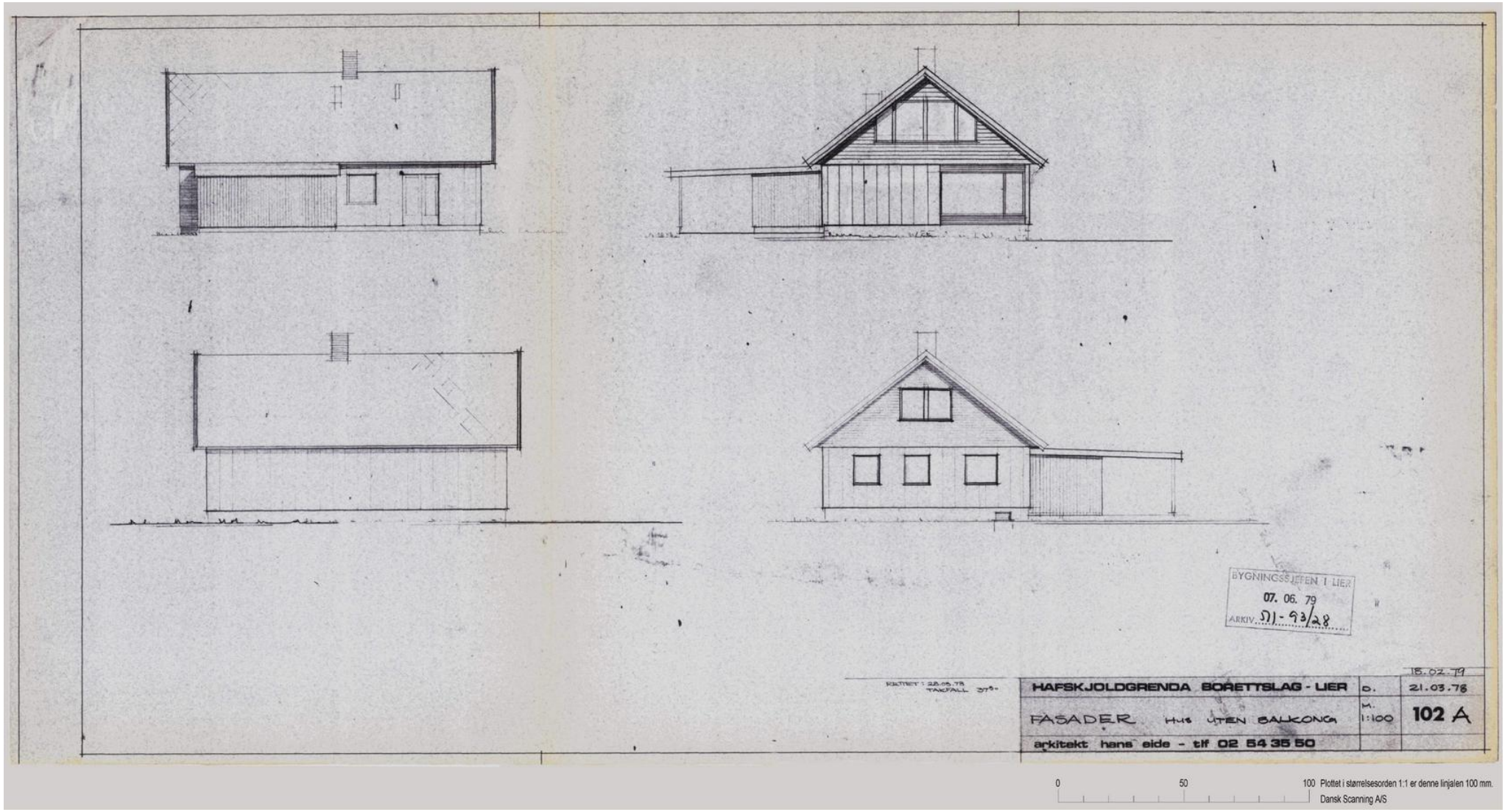
ARKITEKT HANS EIDE
TLF. 84 36 60

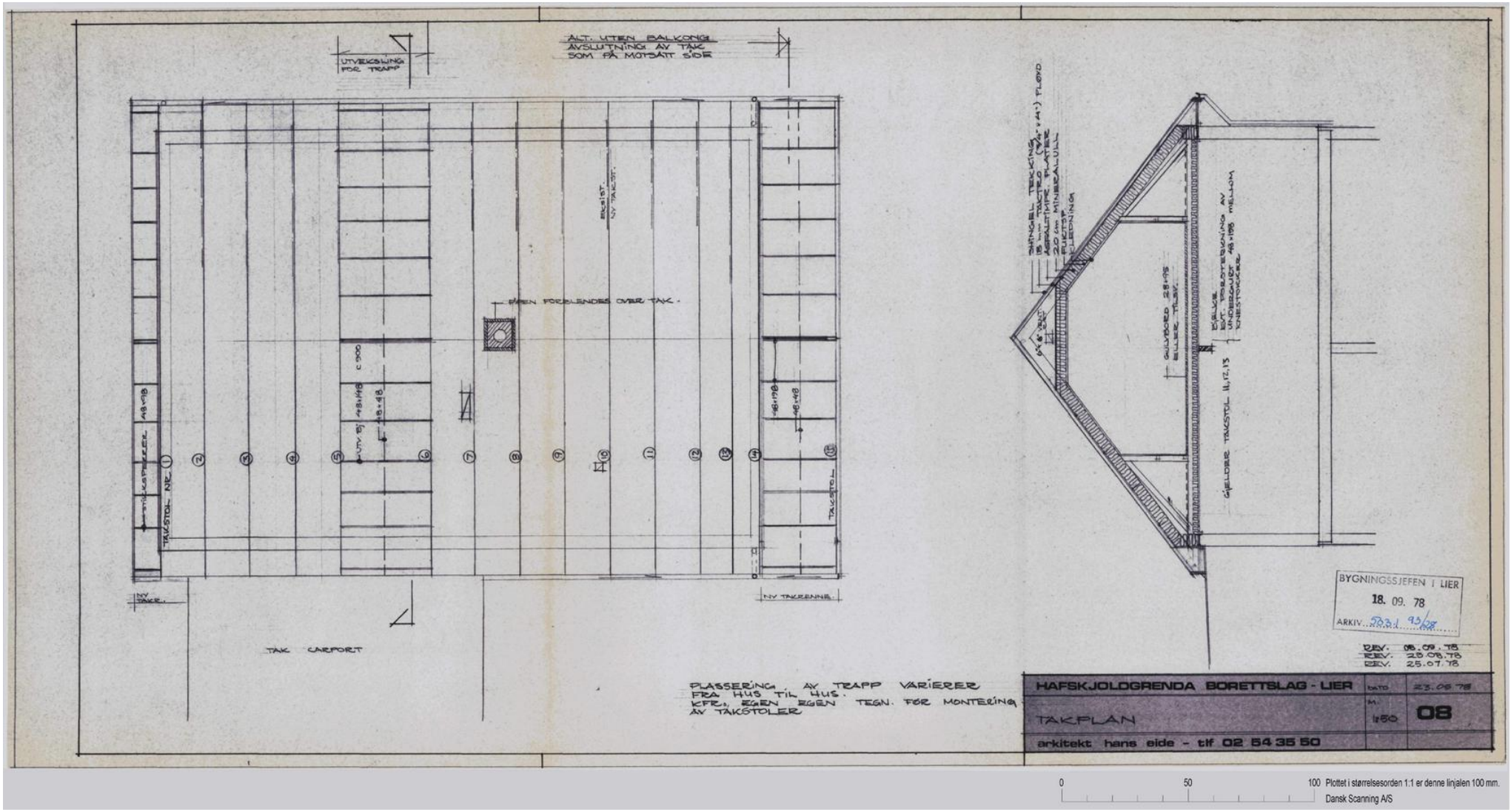
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

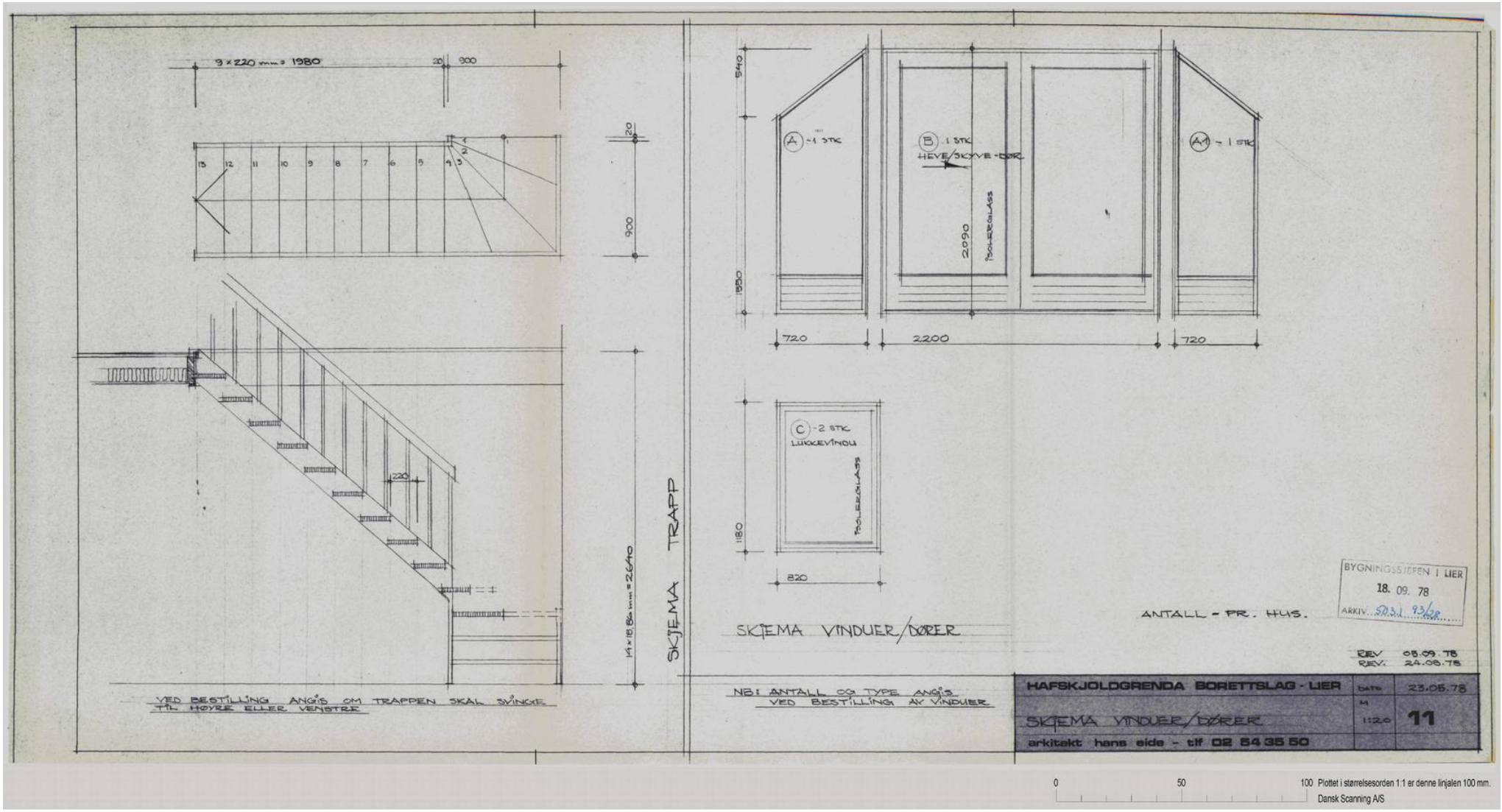


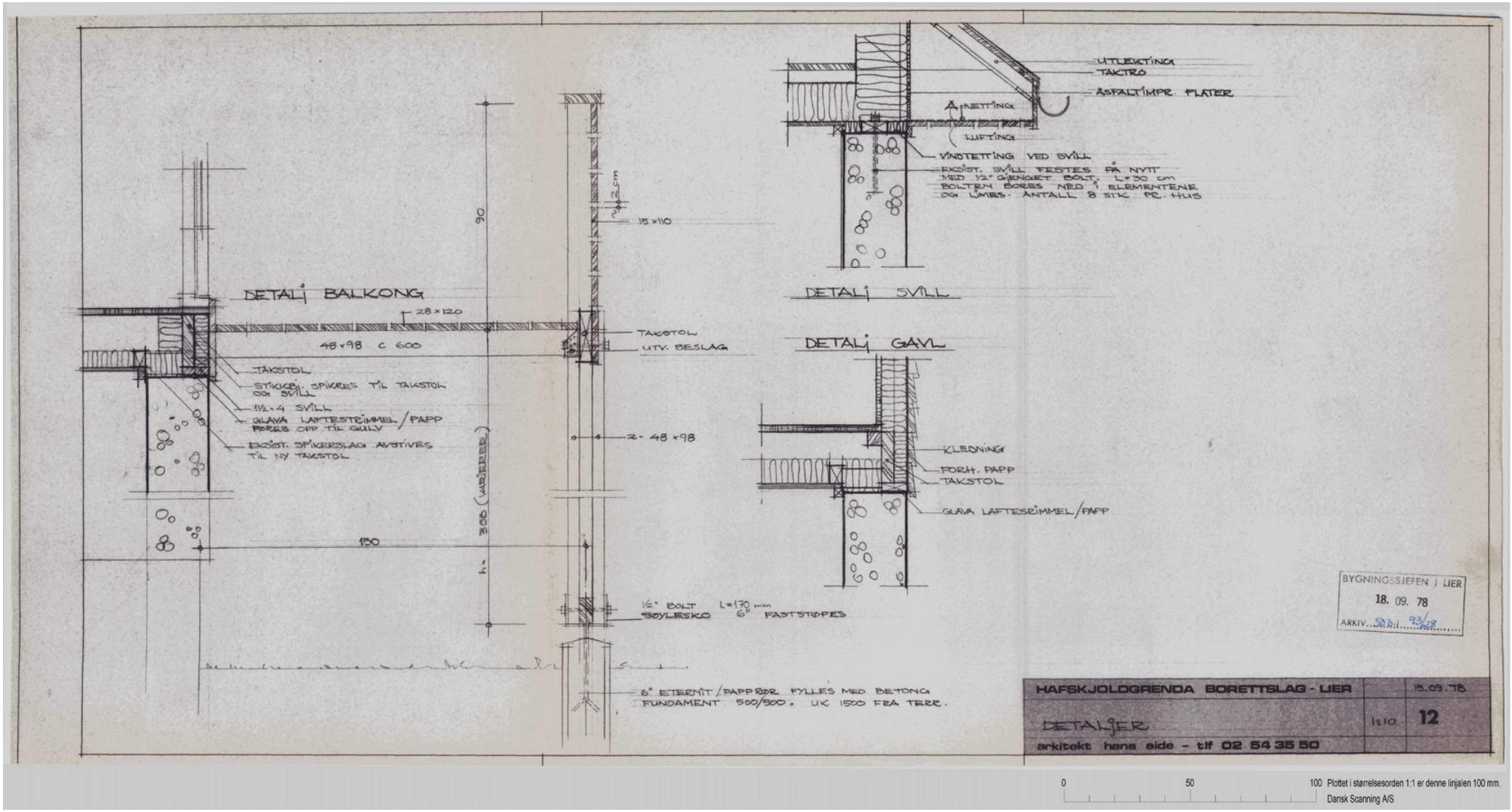
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

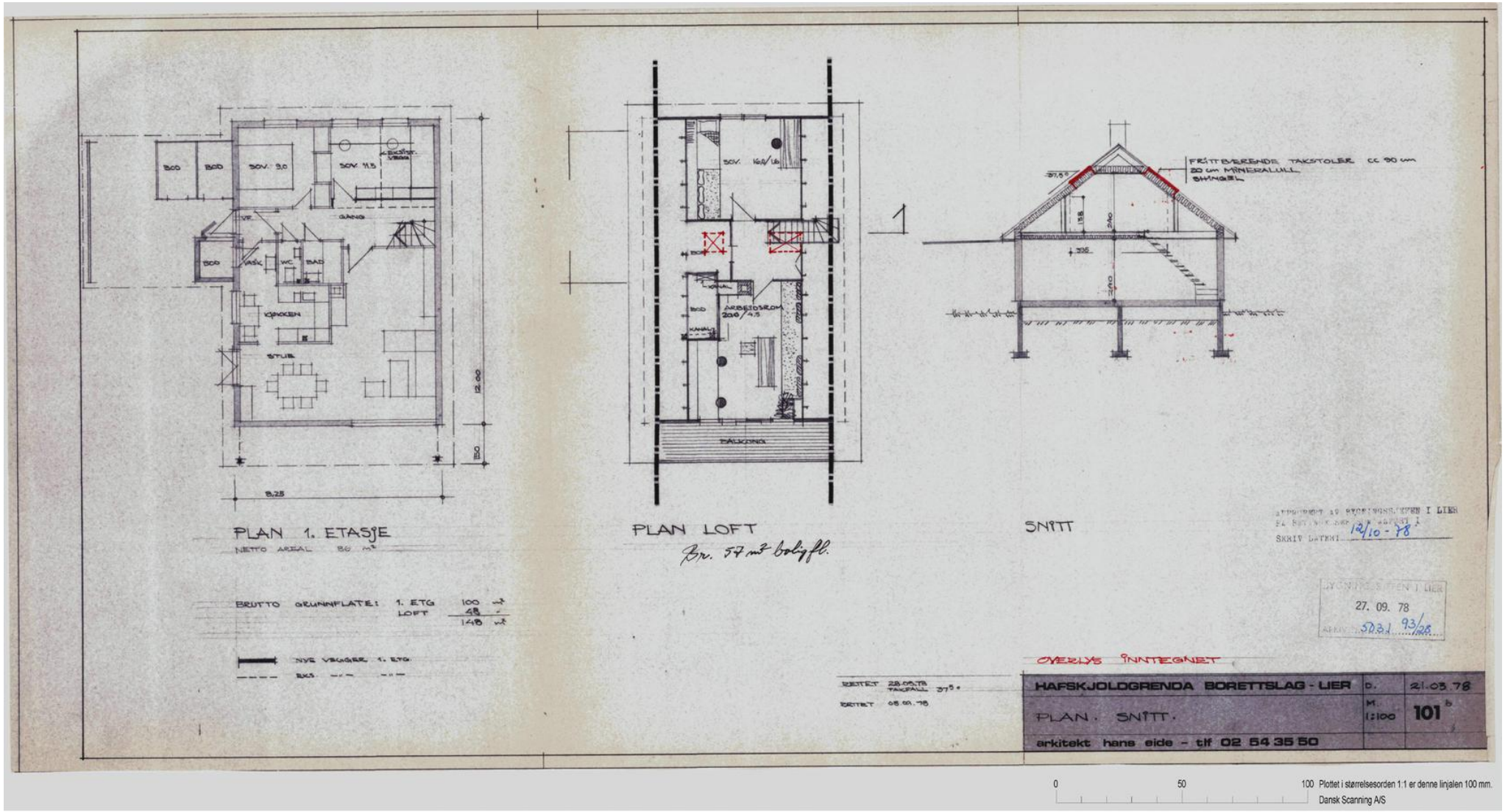

BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 06. 79
ARKIV 511 93/28
15.02.79
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
D. 21.03.78
FASADER HUS UTEN BALKONG
M. 1:100
102 A
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


BYGNINGSSJEFEN I LIER
07. 06. 79
ARKIV 01-93/28
PLOTTET: 28.05.78
TAKFALL 37°-
18.02.79
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
D. 21.03.78
FASADER HUS UTEN BALKONG
M. 1:100
102 A
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


ALT. UTEN BALKONG
AVSLUTNING AV TAK
SOM PÅ MOTSATT SIDE
UTVEKSLING FOR TRAPP
TAKSTOL NR. 1
TAKSTOL
PIPEN FORBLENDES OVER TAK.
NY TAKRENNE
TAK CARPORT
GJELDER TAKSTOL 11,12,13
BYGNINGSSJEFEN I LIER
18. 09. 78
ARKIV 5831 93/78
REV. 06.09.78
REV. 25.08.78
REV. 25.07.78
PLASSERING AV TRAPP VARIERER FRA HUS TIL HUS. KFR. EGEN TEGN. FOR MONTERING AV TAKSTOLER
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
DATO 25.05.78
TAKPLAN
M. 1:50
08
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


9 x 220 mm = 1980
20
300
13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
120
900
14 x 18,86 mm = 2640
220
SKJEMA TRAPP
VED BESTILLING ANGIS OM TRAPPEN SKAL SVINGE TIL HØYRE ELLER VENSTRE
540
1550
A - 1 STK
B - 1 STK
HEVE/SKYVE-DØR
2090
ISOLERGLASS
A1 - 1 STK
720
2200
720
C - 2 STK
LUKKEVINDU
1180
820
SKJEMA VINDUER/DØRER
ANTALL - PR. HUS.
BYGNINGSSTEFEN I LIER
18. 09. 78
ARKIV 5031 93/28
REV 05.09.78
REV. 24.08.78
NB! ANTALL OG TYPE ANGIS VED BESTILLING AV VINDUER
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
DATO 23.05.78
SKJEMA VINDUER/DØRER
M 1:20
11
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


DETALJ BALKONG
28×120
48×98 c 600
TAKSTOL
STIKKBJ. SPIKRES TIL TAKSTOL OG SVILL
1½×4 SVILL
GLAVA LAFTESTRIMMEL/PAPP FØRES OPP TIL GULV
EKSIST. SPIKERSLAG AVSTIVES TIL NY TAKSTOL
90
12cm
15×110
TAKSTOL
UTV. BESLAG
2 - 48×98
300 (MÅRBEREN)
130
½" BOLT L=170 mm
SØYLESKO 6" FASTSTØPES
6" ETERNIT/PAPPRØR FYLLES MED BETONG
FUNDAMENT 500/500. UK 1500 FRA TERR.
DETALJ SVILL
UTLEKTING
TAKTRO
ÅSFALTIMPR. PLATER
ÅNETTING
LUFTING
VINDTETTING VED SVILL
EKSIST. SVILL FESTES PÅ NYTT MED ½" GJENGET BOLT. L=30 cm BOLTEN BORES NED I ELEMENTENE OG LIMES. ANTALL 8 STK PR. HUS
DETALJ GAVL
KLEDNING
FORH. PAPP
TAKSTOL
GLAVA LAFTESTRIMMEL/PAPP
BYGNINGSSJEFEN I LIER
18. 09. 78
ARKIV... Sak. 93/78
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
15.09.78
DETALJER
1:10
12
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


PLAN 1. ETASJE
NETTO AREAL 86 m²
BRUTTO GRUNNFLATE: 1. ETG 100 m²
LOFT 48 "
148 m²
NYE VEGGER 1. ETG
EKS
PLAN LOFT
Br. 57 m² bolgfl.
SNITT
FRITTBERENDE TAKSTOLER cc 90 cm
20 cm MINERALULL
SHINGEL
OVERLYS INNTEGNET
HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG - LIER
PLAN. SNITT.
arkitekt hans eide - tlf 02 54 35 50
D. 21.03.78
M. 1:100
101 b
27. 09. 78
12/10 - 78
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

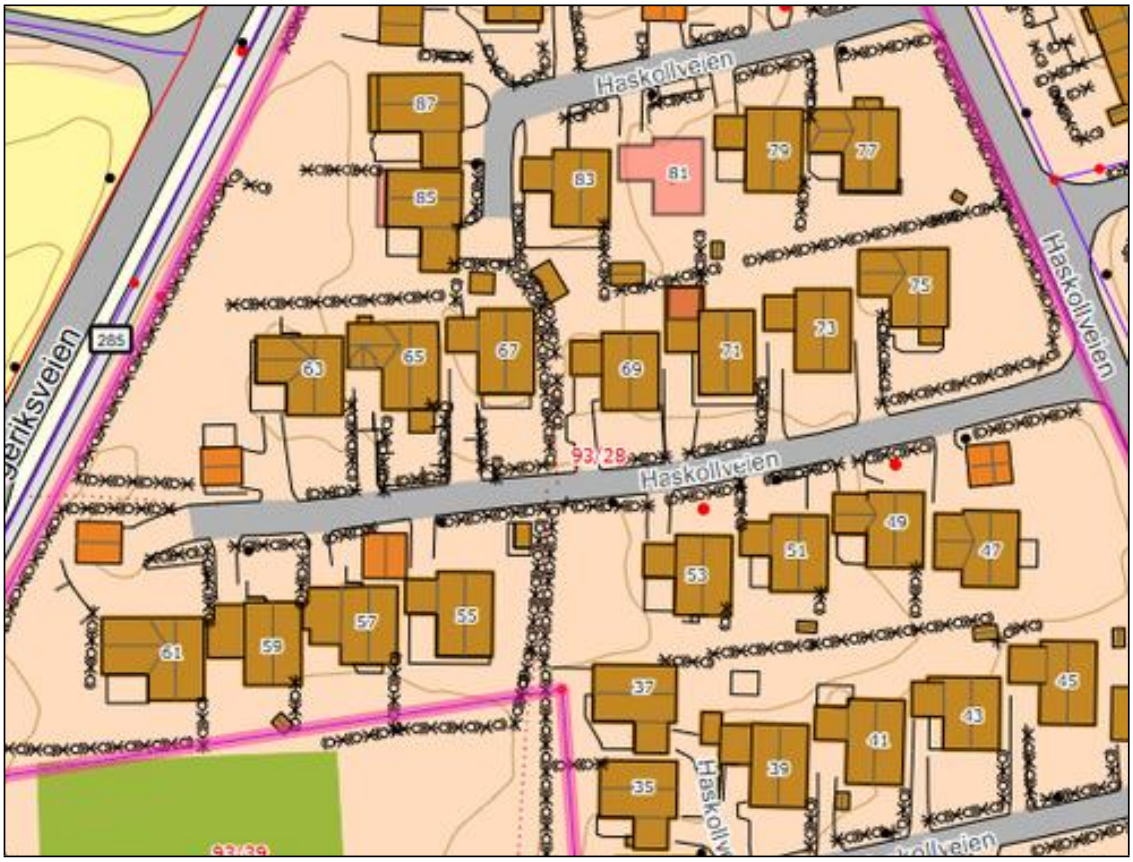
LIER KOMMUNE **www.lier.kommune.no**
Postboks 205
3401 Lier

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	**93**	Bruksnr.	**28**	Festenr:		Seksjonsnr:	**33**
Adresse:	**Haskollveien 67, 3403 Lier**						

0300 Grunnkart.



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

Sist lagret: 04.03.2026

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Ferdigattest
(Bygningslovens § 99.1.)

Arkiv nr. 503.1-93/28.

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 93 br.nr. 28 br.navn
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Hafskjoldjordet, Lierbyen.

Lier bygningsråds sak nr. 109, 110, 111/70 m.fl.
Bygningssjefens godkjenneise, skriv datert

Byggherre: Lier Boligbyggelag, Lierbyen.

Byggemelder: A/S Lettbetonghus, Lørenv. 68, Økern, Oslo 5.

Ansvarshavende: Rudolf Horne, Mjøndalen.

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Eneboliger m/carport (ialt 46 stk).

Gebyr kr. 17.204,- er betalt den 13/7-70, gebyr kr.500.- bet. 11/8-71.
kr. 92.000,- " " i tilknytningsavgift for kloakk.

Besiktigelse for ferdigattest foretatt den 17. desember 1973.

Anmerkninger: Man gjør oppmerksom på at evnt. senere problemer som følge av mangler ved drenering er Lier kommune uvedkommende. Det vises i den anledning til byggherrens skriv datert 13/12-73, nest siste ledd.

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

Ferdigattesten tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende
A/S Lettbetonghus

3400 Lierbyen, den 8. januar 1974.

S. E. Olsen
bygningssjef.

A. Frøystadvåg
saksbehandler.

300 - 12-68 - Ekspresstr.

Lier kommune
Bygningssjefen
Avd. Bygningskontroll

Midlertidig brukstillatelse
(Bygningslovens § 99, jfr. 98.1)

Arkiv nr. 503.1-93/28

Arbeidssted:
Eiendommens g.nr. 93 br.nr. 28 br.navn "Hafskjoldgrenda".
Parsell av g.nr. br.nr. br.navn
Adresse: Lierbyen.

Lier bygningsråds sak nr. 109, 110/70.
Bygningssjefens godkjennelse, skriv datert

Byggherre:	Lier Boligbyggelag, Lierbyen.
Byggemelder	A/S Lettbetonghus, Lørenveien 68,Økern, Oslo 5.
Ansvarshavende:	Rudolf Horne A/S, Mjøndalen.
Arbeidets art:	Nybygg.
Bygningens art:	Eneboliger. Hus nr.47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67, 69,71,73 og 75.

Ovennevnte byggearbeid er i alt vesentlig utført og tillates tatt i bruk.

Under besiktigelse den 3. mai 1971 ble følgende mangler notert, disse må utføres/rettes og meldes for kontroll innen de satte frister.

Brukstillatelsen tilstilles: Byggherre
Ansvarshavende

Mangler:	Frist:
1. Maling (behandling) utvendig, jfr.bygningsrådets vedtak, pkt. nr. 1.	1/10-71
2. Fullføring av veger, samt planering av terreng	"
3. Tekking av tak, beslag rundt- og på pipe m.v.	"
4. Utførelse av tak for carport/boder er ikke i samsvar med godkjente tegninger som viser vannrett gesims. Må rettes/avklares.	
5. Eventuelt fra kommuneingeniøren i Lier.	1/10-71.
6. Andre mindre arbeider.	

Lierbyen, den 6. mai 1971.

A. Frøystadvåg.
A. Frøystadvåg.
bygningskontrollør/
saksbehandler.

2500 - 12-69 - Ekspr.tr.

A/L Hafskjoldgrenda Borettslag
3400 LIER

DAGBOKFØRT
07 FEB 79 00973
SORENSKRIVEREN I
LIER, RØYKEN OG HURUM

Lier, Røyken og Hurum sorenskriverembete
Erik Børresensgt. 20
3000 DRAMMEN

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER - A/L HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG, LIER

1) På ovennevnte eiendom er det 46 eneboliger, fordelt slik vedlagte situasjonsplan og fordelingsliste viser.

2) Undertegnede eier av de på omhandlede areal stående bygninger, begjærer herved eiendommen gnr. 93 bnr. 28 i Lier delt opp i 46 eierseksjoner.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og enerett til bruk av den bolig som er knyttet til andelen.

I tilfelle arealet senere oppmåles i egne bruksnummer plikter styret i sameiet, liksom styret har fullmakt til på vegne av den enkelte sameier å frafalle på vegne av den enkelte sameier, vedkommendes eierandel i de nye oppdelte bruksnummer som vedrører de øvrige andelseieres boligtomter - slik at den enkelte andelshaver blir eneeier av sin bolig med tilhørende tomt. Denne fullmakt for styret skal påheftes eierseksjonene.

3) Vedlagte fordelingsliste viser:

-2-

Lier, Røyken og Hurum sorenskriverembete, Drammen.
Brev datert 7/2 1979.

Seksjon nr.	Boligens benevnelse	Boligens antall rom	Boligens br.kvm	Sameiebrøk i eiendom og festerett

4) Tinglysningsgjenpart av nærværende begjæring og situasjonsplan følger vedlagt.

Lier, den 7/2 1979

A/L HAFSKJOLDGRENDA BORETTSLAG

Hans Eide

Knut Haldorsen

Knut Haldorsen

Bdhelfes: Jur. Stein, advokat

FORDELINGSLISTE vedrørende eierseksjoner under gnr. 93 bnr. 28 i Lier.

Seksjon nr.	Boligens benevnelse	Boligens antall rom	Boligens brutto kvm	Sameiebrøken i eiendoms- og festerett
1	Haskollveien 1	4 v.kj.	100 kvm	1/46
2	" 3	"	"	"
3	" 5	"	"	"
4	" 7	"	"	"
5	" 9	"	"	"
6	" 11	"	"	"
7	" 13	"	"	"
8	" 15	"	"	"
9	" 17	"	"	"
10	" 21	"	"	"
11	" 23	"	"	"
12	" 25	"	"	"
13	" 27	"	"	"
14	" 29	"	"	"
15	" 31	"	"	"
16	" 33	"	"	"
17	" 35	"	"	"
18	" 37	"	"	"
19	" 39	"	"	"
20	" 41	"	"	"
21	" 43	"	"	"
22	" 45	"	"	"
23	" 47	"	"	"
24	" 49	"	"	"
25	" 51	"	"	"
26	" 53	"	"	"
27	" 55	"	"	"
28	" 57	"	"	"
29	" 59	"	"	"
30	" 61	"	"	"

FORDELINGSLISTE vedrørende eierseksjoner under gnr. 93 bnr. 28 i Lier.

Seksjon nr.	Boligens benevnelse	Boligens antall rom	Boligens brutto kvm	Sameiebrøken i eiendoms- og festerett
31	Haskollveien 63	4 v.kj.	100 kvm	1/46
32	" 65	"	"	"
33	" 67	"	"	"
34	" 69	"	"	"
35	" 71	"	"	"
36	" 73	"	"	"
37	" 75	"	"	"
38	" 77	"	"	"
39	" 79	"	"	"
40	" 81	"	"	"
41	" 83	"	"	"
42	" 85	"	"	"
43	" 87	"	"	"
44	" 89	"	"	"
45	" 91	"	"	"
46	" 93	"	"	"


N
FORRETNING
EINGERIKSVEIEN
BUSS
FRIAREAL
HAFSKJOLDGRENDA
BRL
HAFSKJOLDJORDET
HASKOLLVEIEN 1-17/21-93

29

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

Dagb. nr. 4035 1964
L. R. H.

Avtale om grunnrettigheter uten vederlag.

Vedlegg nr.

TELEGRAFVERKET

Grunneier (navn)			Født (dato og år)
Lier kommune			
Eier av (gardsnavn)	G.nr.	Br.nr.	Kommune
Hofskjoldjordet	93	28	Lier

Grunneieren gir Telegrafverket rett til uten vederlag å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfester på bygninger	Stolper/bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	632 m	m	m

Verdi: Kr. 221,20

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greiner.....m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med.....merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

LIERBYEN, 14. august 1964.
Sted, dato og årstall.

For Telegrafverket
E. Ingw. Christensen
Underskrift.

Lier kommune
Ordføreren
Underskrift av grunneier.

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget	Linjeseksjon
Drammen - Asker	

Stolpenummer

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 123 a. 10 000

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine underjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

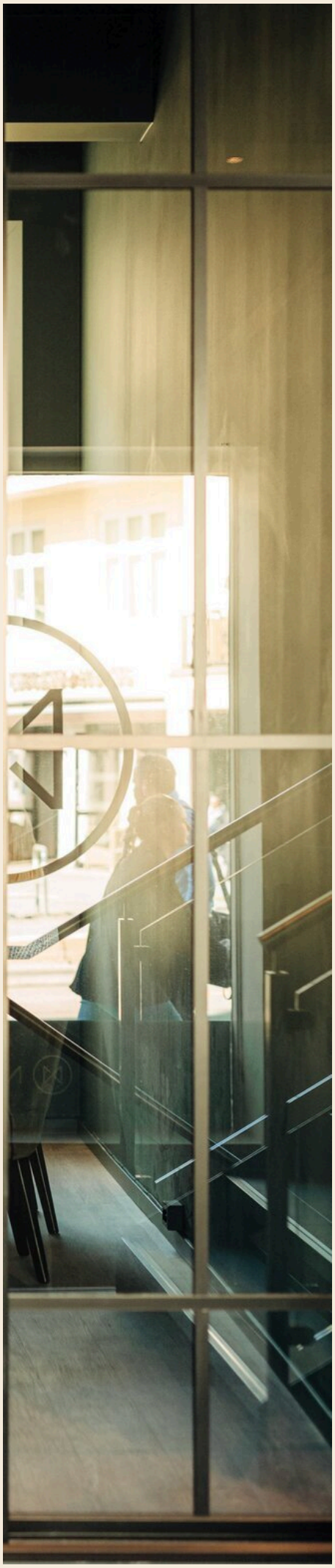
Rett avskrift :

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

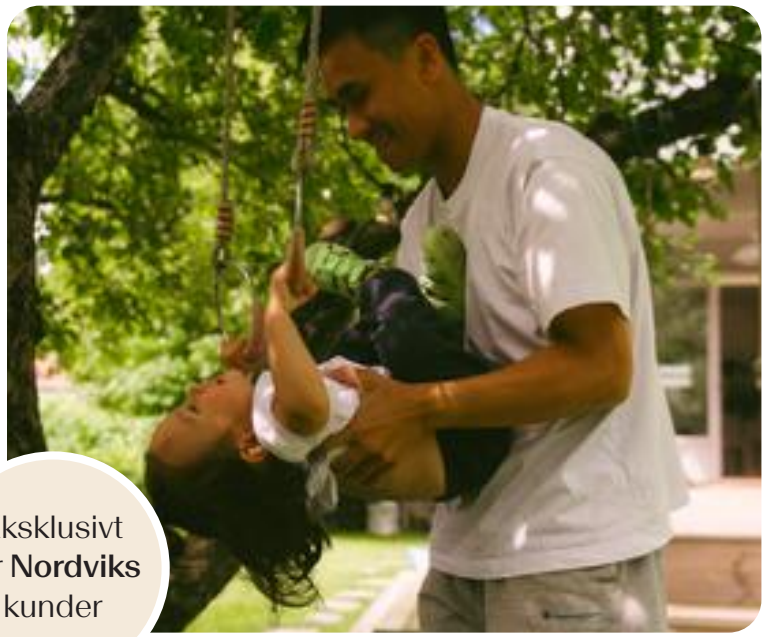


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0136/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haskollveien 67 3403 LIER
Matrikkel: Gnr 93, bnr 28, snr 33 (ideell andel 1/1) i Lier kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Johanna Finnby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Drammen
j.finnby@nordvikbolig.no
468 43 696