

Jensvollveien 52



Velkommen til

Jensvollveien 52



Salgsoppgaven produsert 19. april 2025

Høvik/Stoppen

Tiltalende 3-roms i toppetasje -og endeleilighet - Nyere kjøkken og bad - Garasje m/el-lader 2024 - Utsikt - 2 balkonger

Prisantydning	3 300 000,-
Fellesgjeld	451 153,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 752 503,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 452,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1958

Megler	Elisabeth Viljugrein Rasmussen
Telefon	988 67 170
E-post	e.rasmussen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Jensvollveien 52

Dette er en pen og moderne leilighet med topp og endebeliggenhet som gir fantastisk utsikt og godt med lys inn i stuen med ekstra vindu.
Boligen er malt opp i pene og lyse toner og har nylig fått ny garasje i regi av borettslaget med elbillader.

Noen høydepunkter:

- Topp - og endeleilighet
- 2 soverom
- 2 boder i kjeller og 1 på loft
- Kjøkkeninnredning fra 2018
- Bad oppusset i regi av borettslaget i 2020
- Nydelig utsikt og gode solforhold
- Godt med garderobeskap
- "Alt" inkludert i fellesutgifter
- Kun intern forkjøpsrett
- Garasje med elbillader fra 2024
- Nytt callinganlegg 2021
- Nye utgangsdører

Leiligheten ligger perfekt til i forhold til skoler og barnehager og det er få minutter med bil til Drammen sentrum eller påkjøring E18.

Arealer og innhold

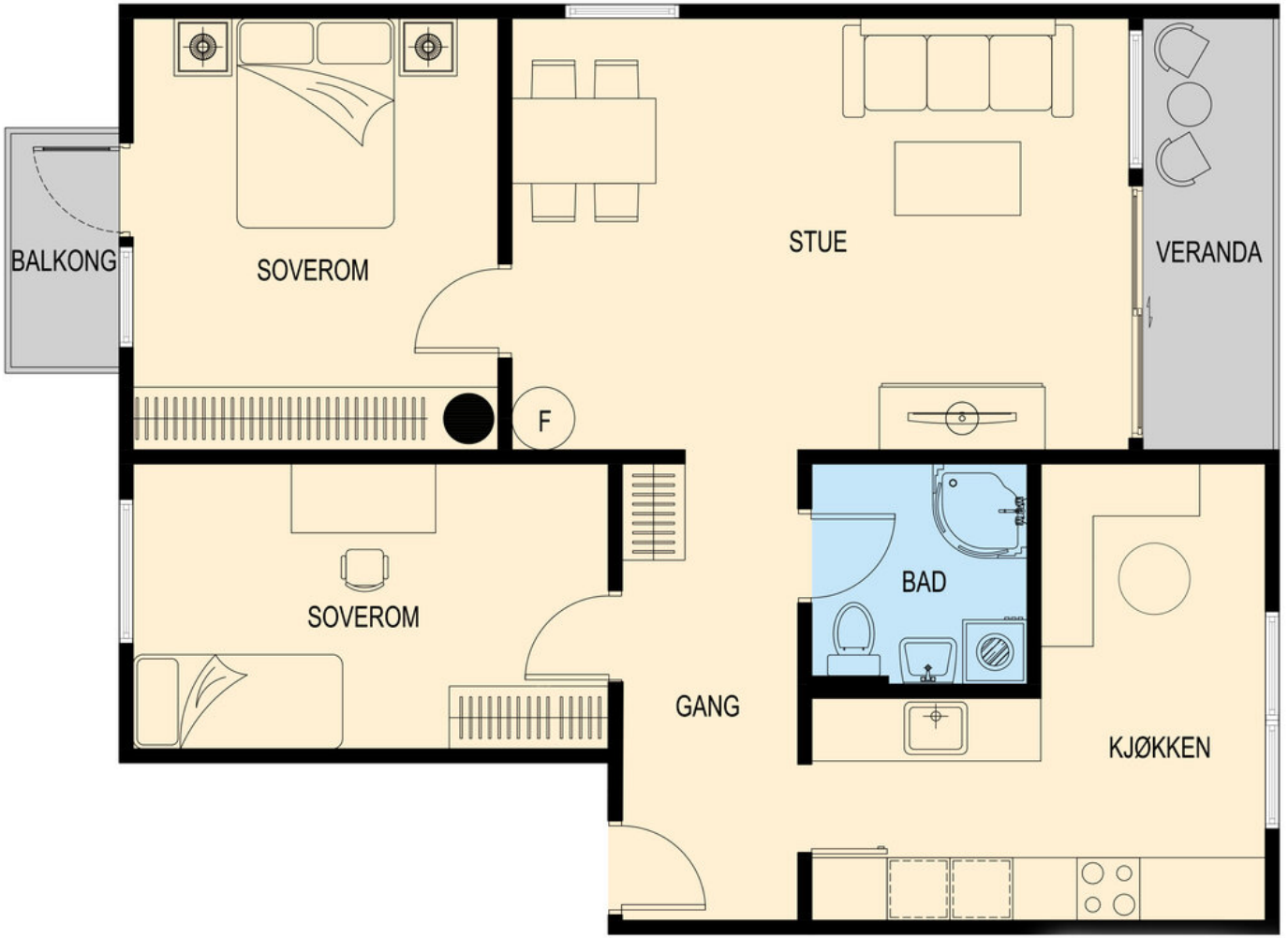
BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	30 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 12 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 18 kvm.



Eiendomsfoto AS

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

NORDVIK


BE THE KIND
OF PERSON
YOU WOULD
LIKE TO MEET !




















BE THE KIND
OF PERSON
YOU WOULD
LIKE TO MEET !











Informasjon

Jensvollveien 52

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0047/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31, bnr 29 i Lier kommune
Andelsnr 16 i Stoppen Borettslag, org.nr. 950580801

Selger
Odd Einar Reitan

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
451 153,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 751 153,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 752 503,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 761 803,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
Leilighet

4. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 12 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ifølge eier disponerer leiligheten to isolerte kjellerboder, hver på cirka 6 m². Under befaringen ble kun én av kjellerbodene vist, da leietaker kun hadde tilgang til denne. Loftsboden var låst, og leietaker hadde heller ikke tilgang til denne under befaringen. De aktuelle bodene er derfor ikke inspisert og er ikke medregnet i det oppgitte arealet.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, er plassert på fellesareal, men disponeres eksklusivt av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

I tillegg opplyser eier at det er tilgjengelig cirka 20 m² tørkeloft (kaldloft) som er felles for andelseierne.

Solforhold

Sol på balkong fra 08.00 - 18.00 ifølge selger.

Innhold

4. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Adkomst fra ett soverom til nordvendt balkong på ca 2 kvm og adkomst til sydvendt balkong fra stue på ca 5 kvm.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca 6 kvm hver samt en loftsbod med gulvareal på 11 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Innbydende og hyggelig gang. Her er det god plass for å etablere kommode eller skap for oppbevaring. Gangen har lyse overflater samt laminat på gulv fra 2017. Det ble etablert nytt callingsystem i 2021.

Stue:
Lys og romslig stue som enkelt lar seg møblere. Det er god plass for hyggelig sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Etablert peisovn som bidrar til en lun atmosfære, og kommer godt med på kaldere dager. Verdt å nevne er at 3 av 4 vegger i stuen er helsparklet i 2020 samt lagt nytt laminatgulv i 2017. Fra stuen er det adkomst til hyggelig sydvendt balkong på 5 kvm. Balkongen gir plass for sittemøblement, i tillegg til at man har fantastisk utsikt.

Kjøkken:
Moderne og nyere kjøkken fra 2018 med innredning fra Ikea med glatte fronter. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Praktisk med montert waterguard. Videre er det godt med arbeidsplass på benkeplate i laminat samt gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap. Innfelte downlights i tak. Dagens eier

har etablert en flott kontorplass på kjøkkenet med skuffer under benken og praktisk hylle over. Perfekt plass for hjemmekontoret med utsikt til nærmiljøet.

Bad:
Pent bad som ble pusset opp i 2020 i regi av borettslaget. Fliser på gulv med behagelige varmekabler. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og belysning over servant. Videre inneholder badet dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten inneholder totalt 2 soverom av gode størrelser.
Hovedsoverommet har plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det etablert praktisk skyvedørsgarderobe som innehar gode oppbevaringsmuligheter. Også her er det lagt nytt gulv i 2017 samt vegger malt i lune farger. Adkomst til nordvendt balkong på 2 kvm fra soverommet.
Soverom 2 passer perfekt som gjesterom. Det er plass for seng, nattbord, skrivebord og garderobeskap.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass (401) til leiligheten, som er garasjen nærmest leilighetsbygget. Noen gjesteparkeringer ellers.

Modernisering og påkostninger

2021:
- Nytt callingsystem

2020:
- Nytt bad og røropplegg i regi av borettslaget
- Helsparklet vegger i stuen (3 av 4 vegger)
- Byttet ventiler på soverom og i stue

2018:
- Nytt gulv på kjøkken
- Nytt kjøkken fra IKEA (Rehabgips på vegger, listefritt rundt vinduer og dør, spotter i tak, kran og blandebatteri montert av rørlegger, montert waterguard og sensor under vask og oppvaskmaskin)
- Malt balkong, vegger og gulv (mur)

2017:
- Nye gulvlister og gulv i stue, gang og soverom
- Vegg bak peis helsparklet
- Fjernet dør/dørterskler mellom stue-gang og kjøkken-gang, samt etablert nye gerikter og foringer montert
- Etablert skap på soverom og i gang fra IKEA
- Innvendige dører malt og byttet håndtak

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Sans Bygg AS Utført høst vinter 2020.
Dokumentasjon ligger hos borettslaget.

-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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjer - der hver andel fikk ny garasje. Utført av Iglandgarasjen og ferdigstilt April/Mai 2024

-4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powertech - se lenger ned renovering kjøkken
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn kontrollert 21/11.2017

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyse lading i Garasje og ekstra lader ute for felles/besøk.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført anleggsarbeid plen og fyllinger rundt nye garasjer av maskinentreprenør T. Berg as Nedgravd kabling til uvidelse av utendørs El-bil lading Montert El-bil lader i garasje av Lyse lading Nytt IKEA-kjøkken i 2020 og i forbindelse med kjøkkenrenovering utførte Powertech oppgradering av det elektriske anlegget, ny kurs til induksjonstopp og komfyrvakt 22.02.18

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært dårlig trekk i nabopiper og det vurderes fra styret og sette opp avtrekksvifte i topp av pipe også for pipe tilhørende leiligheten i vår oppgang. Verandadør bør settes på gløtt ved oppfyring og vifte kjøkken bør skrues av.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Vegger i stue er helsparklet, egeninnsats (2017) Riss i vegg mot soverom ved temperatur forskjell. Litt trekk fra balkongdør. Kjøkken er pusset opp i 2017-2018, egeninnsats. Dårlig fall mot sluk på balkong. Markise utenfor kjøkkenvindu er defekt.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

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:
Grunnmur og gulv mot grunn består av betong.
Yttervegger består av mur/betong.
Takkonstruksjonen er skrå og tekket med takstein.
Vinduer og dører i yttervegg består av malte trekarmer med x-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør av eldre dato, og skyvebalkongdør i malt tre fra 1980-tallet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rekkverk på verandaen da rekkverkshøyde er for lav iht. dagens krav.
- Etasjeskille grunnet retningsavvik.
- Peis grunnet sprukket sten inne i ovnen.
- Bad grunnet ikke dokumentasjon (foreligger hos borettslaget)
- Kjøkken grunnet kranen står skjevt. Ifølge eier skyldes dette at den ikke er korrekt sentrert i forhold til hullet ved montering. Eier vil ordne dette før overtagelse.
- Vannledninger da rørkursene ikke er ordentlig merket.
- Ventilasjon grunnet tidvis noe undertrykk i leiligheten.
- Elektrisk grunnet ikke samsvarserklæring på arbeider utført foruten badet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking mot våtrom da dette ikke er praktisk mulig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt.

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.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue
- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 452,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- TV og internett: 649,-
- Grunnleie: 4 426,-
- Varmetap/rørtap: 218,-
- Garasje: 1 159,-

Grunnleie inkluderer: renovasjon, kommunale avgifter, feieavgift, bygningsforsikring, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, strøm i fellesarealer, vedlikehold av fellesarealer, plenklipping/snøbrøyting og vaktmestertjenester.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.
Ifølge forrige protokoll vil varmtvann nå avregnes for hver beboer.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 753 092,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 012 367,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Stoppen Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 950580801.
Borettslaget består av 36 andeler.
Borettslaget har ikke avholdt årsmøte i år. Innkalling med protokoll fra 2024 ligger vedlagt i prospektet.

Innkalling og regnskap for 2025 forelå ikke ved markesføringstidspunktet og det er usikkert om felleskostnader vil øke i år men selger kjenner ikke til noe som vil øke felleskostnadene.

Forretningsfører

NBBO

Forkjøpsrett

Kun intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 451 153,- pr. 03.04.2025

Lånenummer: 96660161829, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41.001
Saldo per 03.04.2025: 10 054 129
Andel av saldo: 281 172
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 30.06.2045)
Flytende rente

Lånenummer: 96660161810, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.04.2025: 5.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91.8
Saldo per 03.04.2025: 6 119 363
Andel av saldo: 169 982
Første termin/første avdrag: 31.12.2023 (siste termin 31.10.2070)
Flytende rente

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ikke tilrettelagt for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

Fellesformue

Kr 39 841,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på 261 486,-, For 2024 er det budsjettert med et underskudd på kr 6 838 485,-.
Underskuddet skyldes hovedsakelig bygging av garasjer.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad i borettslaget to ganger i året. Om du ikke kan stille, kan du enten betale kr 250,- som engangsbeløp pr dugnad, eller avtale andre oppgaver senere. Det må avtales trappevask med naboene, nåværende eier vasker 1 gang i halvåret.
Vaskelister for vaskeri i kjelleren iht liste.
- Det praktiseres årlig dugnad.
- Rullerende trappevask etter liste i trappeoppgang, samt vask av søppeldunker i vår/sommerhalvåret.
- Bruk av felles vaskeri etter liste oppslått på vaskeridøren.
- Den enkelte husstand har vaktmesterarbeid hver 6. eller 8. måned.

Vaktmesterens ansvar er å sørge for at det til enhver tid ser ordentlig ut rundt blokkene, vaske trapp fra loftet ned til øverste etasje, kjellertrapp, kjellergang, og hobbyrom i slutten av hver måned.

Bestemmelser om vaktmesterordning, renhold av ganger, trapper og fellesrom er slått opp i alle oppganger og utføres etter liste.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht husordensregler pkt 8.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86235962

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 11 807 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt er opparbeidet med gressplener og parkeringsområder.
Tomten har fine fellesarealer opparbeidet med sittebenker hvor det også er grill og bålpanne.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Radon er ikke målt. Ikke aktuelt siden det er 4. etasje.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Borettslaget har en populær beliggenhet i et veletablert boligområde i Lier.
Borettslaget ligger meget flott til med utsikt utover fjorden.

I umiddelbar nærhet til boligen ligger det fine fritids- og turområder, hvor Reistad Arena ligger like bak boligen. Her er det et aktivt håndballmiljø.
I området er det også flotte uteområder, med fotballbane, sandvolleyballbane og flere utebaner samt løperute. Lierhallen ligger også rett ved boligen og tilbyr svømme- og idrettshall, hvor det er åpent for alle flere dager i uken. Det er også en privat tennisklubb i området.

Om man liker å gå tur, er det mange fine turområder blant annet med utspring fra Stoppenkollen. Herfra er det flotte turstier innover i Finnemarka og over til Bragernesåsen. På vinterstid kjøres det opp skispor på jordene i nærområdet. Man finner også Tuftepark like ved Lier Vgs.
Videre kan man benytte seg av Eiksetra hvor Eggevollen parkering ligger 15 minutters kjøretur fra boligen. Her er det fantastiske skiløyper for både store og små.

Om man ønsker er det også mulig å rusle ned til Drammen sentrum, som ligger ca 3,5 km fra boligen.

Nærmeste butikk er ca 15 minutters gange fra boligen ned til Rema 1000/Europris på Lierstranda. Rema 1000 Lierstranda er en populær og innholdsrik butikk som innehar alt hva man behøver i det daglige. Videre finner man også kafé og treningssenter i området.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Det er kort vei til bussholdeplassen Stoppen som ligger i Nøsteveien. Herfra går 66/71/72 bussen. Det er hyppige avganger mellom Drammen busstasjon til Asker/Lierbyen/Lierskogen.

Skoler og barnehager
Det er umiddelbar nærhet til nyere og populære Høvik barneskole/SFO.
Videre ligger St. Halvard videregående med få minutters gange fra boligen, også denne er populær og innehar blant annet idrettslinje.
Det er flere barnehager i nærheten, hvor den nærmeste er Hasselbakken FUS Barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokka datert 22.01.1959.
Videre foreligger det ferdigattest for stikkledninger utført av Lier Rørsenter AS datert 02.12.2014 og for badene datert 06.01.2023.

Iht. til byggemeldte tegninger fra opprinnelig byggeår stemmer planløsning overens med dagens løsning bortsett fra at det er lukket mellom stue og kjøkken.
Det er ikke søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Adkomst fra offentlig vei til private veier for borettslaget.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel for Lier 2019-2018.
Videre ligger eiendommen under reguleringsplan for Jensvollveien med omgivelser. Denne er overstyrt, kommuneplanen kommer foran.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjon, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3049/31/29:
24.12.1958 - Dokumentnr: 403524 - Erklæring/avtale
Kjøper må finne seg i at det strekkes elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger eller telefonledninger og lignende over tomten.
Oppføring og vedlikehold av gjerde skal skje etter bygningsrådets bestemmelser.
Bestemmelse om bebyggelse.
Rettighetshaver: Televerket. Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Med flere bestemmelser.

23.07.1958 - Dokumentnr: 401912 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3049 Gnr:31 Bnr:28

06.03.1995 - Dokumentnr: 3172 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1995 - Dokumentnr: 3172 - Målebrev
areal: 11816 M2.

06.03.1995 - Dokumentnr: 3173 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 290471 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:31 Bnr:29

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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.
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.

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Andel/aksje/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 817,-

Samlet skal selger betale kr. 134 717,- 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 23. april 2025

Ansvarlig megler

Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Jensvollveien 52

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
21. feb. 2025

Oppdragsnummer
10-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Jensvollveien 52, 3413 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Odd Einar Reitan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 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: 86235962
Forsikret i: Gjensidig Forsikring ASA

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: Sans Bygg AS Utført høst vinter 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Utført høst vinter 2020 Totalrenovering av bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans Bygg AS Utført høst vinter 2020 Totalrenovering av bad med røropplegg (Rør i rør og med sirkulasjonspumpe for varmtvann)

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasjer - der hver andel fikk ny garasje. Utført av Iglandgarasjen og ferdigstilt April /Mai 2024

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Powertech - se lenger ned renovering kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn kontrollert 21/11.2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyse lading i Garasje og ekstra lader ute for felles/besøk

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, se renovering bad over

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.?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført anleggsarbeid plen og fyllinger rundt nye garasjer av maskinentreprenør T. Berg as Nedgravd kabling til uvidelse av utendørs El-bil lading Montert El-bil lader i garasje av Lyse lading Nytt IKEA-kjøkken i 2020 og i forbindelse med kjøkkenrenovering utførte Powertech oppgradering av det elektriske anlegget, ny kurs til induksjonstopp og komfyrvakt 22.02.18

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?

Ja

Beskriv: Det har vært dårlig trekk i nabopiper og det vurderes fra styret og sette opp avtrekksvifte i topp av pipe også for pipe tilhørende leiligheten i vår oppgang. Verandadør bør settes på gløtt ved oppfyring og vifte kjøkken bør skrues av.

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?

Ja

Beskriv: Vegger i stue er helsparklet, egeninnsats (2017) Riss i vegg mot soverom ved temperatur forskjell. Litt trekk fra balkongdør. Kjøkken er pusset opp i 2017-2018, egeninnsats. Dårlig fall mot sluk på balkong. Markise utenfor kjøkkenvindu er defekt.

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

Nei

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: Tilstandsrapport fra 03/01/2022

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? Salgsoppgave fra Februar 2022

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

Nei

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?

Nei

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: 10-0047/25

Tilstandsrapport

Leilighet i blokkbebyggelse
Jensvollveien 52, 3413 LIER
LIER kommune
gnr. 31, bnr. 29
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 23.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1396 **Referansenummer:** OG7009

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble oppført i 1959. Vurderingene tar utgangspunkt i byggereglene som gjaldt på byggetidspunktet, NS 3600:2018 og eventuelle senere relevante endringer.

Boligen fremstår i god teknisk stand og er jevnt over godt vedlikeholdt. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder. Enkelte punkter fremgår i rapporten.

For en mer detaljert oversikt over tilstanden til hver enkelt bygningsdel, henvises det til rapportens oppstilling av disse på de kommende sider.

Leilighet i blokkbebyggelse - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur og gulv mot grunn består av betong.

Yttervegger består av mur/betong.

Takkonstruksjonen er skrå og tekket med takstein.

Vinduer og dører i yttervegg består av malte trekarmer med x-lags glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør av eldre dato, og skyvebalkongdør i malt tre fra 1980-tallet.

Leiligheten har en balkong med utgang fra stuen med flott utsikt utover Drammen og Drammensfjorden. Rekkverket består av betong. Fra det ene soverommet er det tilkomst til luftebalkong med rekkverk av stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet på betongvegg av eldre dato. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller består av betong fra byggeåret.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Leiligheten har en vedovn plassert i stuen, tilkoblet et felles pipeløp fra byggeåret. Sot- og feierluke er plassert i fellesareal.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom/vaskerom fra 2020 med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har også og komfyrvakt og vannstoppsystem i kjøkkeninnredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet er fra IKEA og er fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon med mekanisk anlegg på badet og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen, og anlegget fremstår som å være av ulik alder. Sikringsskapet er plassert i entreen.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene er ifølge www.kilden.nibio.no bestående av løsmasser.

Dreneringen rundt boligen er ukjent, men det er synlig fuktsperre med klemlist over terreng i gårdsplassen.

Terrenforholdet rundt bygningen er flatt/svakt skrånede.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokkbebyggelse

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Garasje i felles rekke

• Det foreligger ikke tegninger

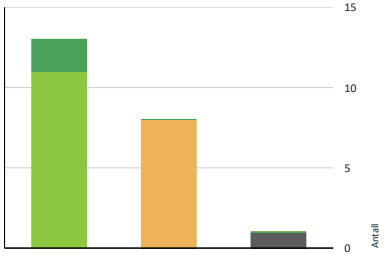
Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

- Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen eller er tilknyttet særskilt vedlikeholdsplikt for seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokkbebyggelse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKKBEBYGGELSE



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen har vært utleid

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Powertech oppgraderte det elektriske anleggetpå kjøkkenet, ny kurs til induksjonstopp og komfyrvakt 22.02.18
2020	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning
2020	Ombygging	Nytt bad + ny kurs til bad

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør av eldre dato, og skyvebalkongdør i malt tre fra 1980-tallet.

Eldre dører viser naturlig tegn på slitasje, spesielt på tettelister, hengsler, vridere og karm. Generelt har disse eldre dørene dårligere isoleringsevne sammenlignet med nyere modeller, noe som kan påvirke både energieffektiviteten og inneklimaet negativt. Alderen øker også risikoen for at eventuelle glassruter i dørene kan punktere. Ved befaringen ble det ikke oppdaget punktering i glassrutene, men dette kan være vanskelig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong med utgang fra stuen med flott utsikt utover Drammen og Drammensfjorden. Rekkverket består av betong. Fra det ene soverommet er det tilkomst til luftebalkong med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkongen med adkomst fra stuen er klatrevennlig. Et klatrevennlig rekkverk øker risikoen for fallulykker.

- Avstanden fra toppen av rekkverket og ned til bakken er over 10 meter. Teknisk forskrift krever en rekkverkshøyde på 1,20 meter hvor avstanden er større enn 10 meter ned til terreng. Hensikten med kravet til høyere rekkverk er å ivareta sikkerheten og gi trygghetsfølelse ved opphold der det er større nivåforskjeller.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Klatrevennlig rekkverk, og ett av to rekkverk som er lavere enn dagens krav.

TG 1 Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer

Det opplyses om av eier at det foreligger en plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet på betongvegg av eldre dato. Innvendige tak har malte plater. Overflatene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betong fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i stuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på ca. 10 mm på en avstand på 2 meter i stue og kjøkken, samt en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele kjøkkenet.

Retningsavviket anses som normalt med tanke på bygningens alder og byggemetode, og vurderes å ha liten eller ingen praktisk betydning.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Leiligheten har en vedovn plassert i stuen, tilkoblet et felles pipeløp fra byggeåret. Sot- og feierluke er plassert i fellesareal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Sprekk i ildfast stein inne i ovnen

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom/vaskerom fra 2020 med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeidene som er utført på våtrommet. Kravet til dokumentasjon er blitt strengere etter 2010, og på grunn av manglende dokumentasjon er tilstandsgrad 2 (TG2) valgt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon gjør det uklart hvordan tettesjiktet (membranen) er installert. Det kan være avvik som ikke kan oppdages ved visuell inspeksjon. Det er derfor viktig å skaffe dokumentasjon hvis mulig.



Sluk med klemring og tettesjikt lagt under klemring

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdører i glass og opplegg for vaskemaskin. Opplegget til vaskemaskinen lot seg ikke kontrollere grunnet plassering av vaskesøyle (vaskemaskin og tørketrommel), uten å måtte flytte på dettte.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via mekanisk anlegg i boligen. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet bygningskonstruksjoner av betong/mur. Ved fuktsøk i våtsone ble det ikke observert unormal fuktighet, og det ble heller ikke påvist synlige tegn til strukturelle skader.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har også og komfyrvakt og vannstoppsystem i kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet er fra IKEA og er fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kranen står skjevt. Ifølge eier skyldes dette at den ikke er korrekt sentrert i forhold til hullet ved montering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eier opplyser at kranen fikses/rettes opp før salg/overtakelse.



Skjev kran

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene er ikke tydelig merket. Dette medfører at huseieren ikke har oversikt over hvilken kurs som styrer hvilke rør.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Manglende merking av rør

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke påvist skader/avvik utover normal alderslitasje. Lufting av kloakken over tak er ikke påvist. Det ble gjennomført en test med nedspyling i toalettet samtidig med sjekk av vannstanden i sluket. Ingen endringer ble registrert. Luftingen av kloakken vurderes som tilfredsstillende med bakgrunn i disse resultatene.

TG 2 Ventilasjon

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon med mekanisk anlegg på badet og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er tidvis noe undertrykk i leiligheten. Dette gjør det viktig å ha verandadøren på gløtt ved opptenning i vedovnen for å sikre tilstrekkelig trekk. Kjøkkenviften bør ikke benyttes samtidig, da den er kraftig og kan forsterke undertrykket ytterligere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ifølge eier vurderer borettslaget å anskaffe og montere avtrekksvifter på toppen av pipene ved inngangene 50 og 52. Ved inngang 48/50 er det allerede montert en avtrekksvifte på toppen av pipen, noe som har resultert i tilfredsstillende trekkforhold.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen, og anlegget fremstår som å være av ulik alder. Sikringsskapet er plassert i entreen, men dette var låst under befaringen, og leietaker hadde ikke nøkkel tilgjengelig. Sikringsskapet er derfor ikke kontrollert. I følge eier er set automatsikringer i skapet. Det tas forbehold om eventuelle feil eller avvik i det elektriske anlegget som ikke har latt seg avdekke.

Powertech oppgraderte det elektriske anlegget på kjøkkenet, ny kurs til induksjonstopp og komfyrvakt 22.02.18

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.
   1959 Alt av elektrisk sjekk og strøm fås av styret / NBBO
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
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?
    Ja Det er tydelig at det er utført arbeider flere steder i boligen, ikke bare på badet, og disse arbeidene er ikke dokumentert. På grunn av dette anbefales det å få en grundig gjennomgang av hele anlegget. Dette bør utføres av en kvalifisert elektrotakstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles rekke



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

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

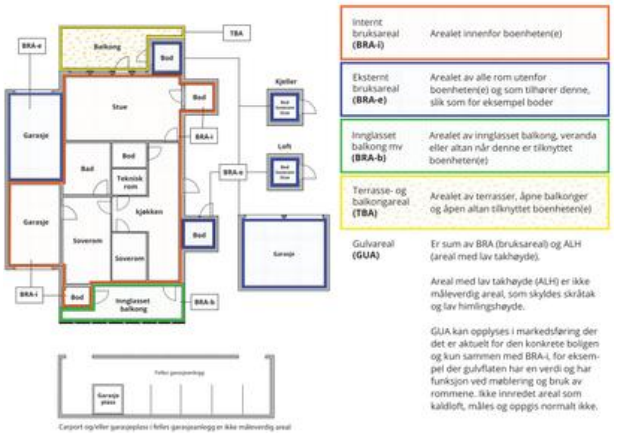
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer

Leilighet i blokkbebyggelse

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		6		6	
4. Etasje	74			74	7
Loft					
SUM	**74**	**6**			**7**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod (ikke inspisert)	
4. Etasje	Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod (ikke inspisert)	

Kommentar

Ifølge eier disponerer leiligheten to isolerte kjellerboder, hver på cirka 6 m². Under befaringen ble kun én av kjellerbodene vist, da leietaker kun hadde tilgang til denne. Loftsboden var låst, og leietaker hadde heller ikke tilgang til denne under befaringen. De aktuelle bodene er derfor ikke inspisert og er ikke medregnet i det oppgitte arealet.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, er plassert på fellesareal, men disponeres eksklusivt av denne leiligheten.

I tillegg opplyser eier at det er tilgjengelig cirka 20 m² tørkeloft (kaldloft) som er felles for andelseierne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2020. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Arbeidene er utført i regi av borettslaget - mulig de sitter på dokumentasjonen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til dagens byggtekniske forskrift (TEK17), kapittel 11, stilles det krav om at boligblokker skal ha to uavhengige rømningsveier – for eksempel to separate trapperom. Denne boligblokken, som er oppført før dagens regelverk trådte i kraft, har kun én rømningsvei og oppfyller derfor ikke dagens krav. Det presiseres likevel at bygget tilfredsstiller de forskriftskravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Garasje i felles rekke

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasjen som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokkbebyggelse	74	6
Garasje i felles rekke	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Tiril Kristiansen Dragesund	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3312 LIER	31	29		0	11807.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jensvollveien 52

Hjemmelshaver
Stoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STOPPEN BORETTSLAG	950580801		Nedre Buskerud Boligbyggelag.	Reitan Odd Einar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
16	100	10 950	39 841	*31.12.2024*	451 153	*03.04.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde i Lier, med flott utsikt mot fjorden.

I umiddelbar nærhet finnes gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Reistad Arena ligger like bak eiendommen, og her er det et aktivt håndballmiljø. Området byr også på flere uteanlegg som fotballbane, sandvolleyballbane, løpebane og aktivitetsområder. Rett ved eiendommen ligger Lierhallen, som inneholder både svømmehall og flerbrukshall med åpent tilbud flere dager i uken. Det finnes også en privat tennisklubb i nærområdet.

For den turglade er det mange flotte stier og ruter i området, blant annet med utgangspunkt fra Stoppenkollen. Herfra kommer man inn i det populære turområdet Finnemarka, med mulighet for lengre turer over til Bragernesåsen. Om vinteren kjøres det opp skiløyper på jordene i nærområdet. Det er også en Tuftepark (utendørs treningspark) like ved Lier videregående skole.

Eiksetra er et populært utgangspunkt for skiturer, og ligger kun 15 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner man preparerte skiløyper som passer både barn og voksne.

For den som ønsker en lengre spasertur, er det mulig å gå til Drammen sentrum, som ligger ca. 3,5 km unna.

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 på Lierstranda, omtrent 15 minutters gange fra eiendommen. Her finnes også Europris, kafé og treningssenter. Rema 1000 er en velutstyrt butikk med det man trenger i hverdagen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplener, sittebenker, grill og bålpanne.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
756 837	2024	Opplyst av eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 503 697	2022	Kjøpesum er inkludert fellesgjeld.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86235962	Fullverdi		

Kommentar
Dette er felles bygningsforsikring i boligkomplekset. Eier må tegne egen innboforsikring.

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.01.2022		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.04.2025	Matrikkelopplysninger (automatisk genererte)	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	Godkjent rapport per epost 22/4-25

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske 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.

Jensvollveien 52, 3413 LIER
Gnr 31 - Bnr 29
3312 LIER

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/OG7009

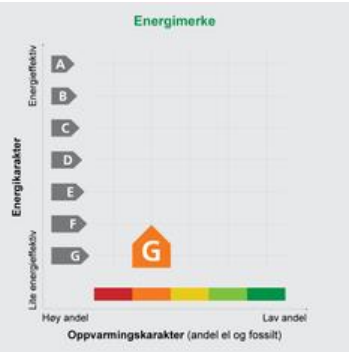
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jensvollveien 52
Postnr	3413
Sted	Lier
Andels-/leilighetsnr.	16 /
Gnr.	31
Bnr.	29
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1345948
Dato	06.01.2022



Innmeldt av	Mathilde Sjøhaug

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér 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**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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 enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	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: Jensvollveien 52
Postnr/Sted: 3413 Lier
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.01.2022 10:45:00
Energimerkenummer: A2022-1345948
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Mathilde Sjøhaug

Gnr: 31
Bnr: 29
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr:

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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 8: 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.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2024 i Stoppen Borettslag

Dato og sted

Dato: Mandag 06.05.2024 kl. 17:30
Sted: Reistad Arena

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Forslag til vedtak: Antall fremmøtte andeler:

Antall fullmakter:

Totalt antall stemmer på møtet:

Fra NBBO møtte:

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Odd Einar Reitan ble valgt

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Elisabeth Jachwitz ble valgt

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: Bente Moe-Nordby ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Forslag til vedtak: xx ble valgt som andelseier til å undertegne protokollen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden er godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 261 486 - godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 65000:- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

5.1 Maling av garasjer

De nye garasjerekkene ble levert med et strøk grunnmaling. De må males utvendig med 2 strøk innen en frist på 6 måneder. Innhentede tilbud fra malerfirma for dette arbeid er cirka 240000:- Gjennom dugnad fordelt på to dager, kan borettslaget spare en kvarts million gjennom å utføre malingen selv.

Forslag til vedtak: Maling av garasjer utføres av borettslaget gjennom dugnad.

5.2 Forslag til vedtektsendring - Etablering og drift av nye garasjer

På ekstraordinær Generalforsamling 2023 ble det vedtatt at kostnader til reparasjon og skifte av garasjeport betales av den andel det gjelder. Dette viser seg å dekkes av husforsikringen til borettslaget, og en endring i vedtektene mener Styret derfor er til andelseiers fordel.

Forslag til vedtektsendring, kostnader for etablering og drift av nye garasjer 11-2-(3) Borettslagets kostnader til reparasjon og skifte av garasjeport betales av den andel den gjelder. Understreket punkt tas ut og anbefales å inngå som et helhetsansvar for borettslagets istedenfor. Se 11-2-(2).

Forslag til vedtak: Punkt 11-2-(3) tas ut fra vedtektene og inngår som et helhetsansvar for borettslaget iht. punkt 11-2-(2).

5.3 Revidering av Husordensreglene

I forbindelse med nye garasjer og nedgravd avfallsløsning, er det behov for å revidere Husordensreglene i borettslaget. Det er også lagt til en innholdsfortegnelse, slik at man lett finner frem og kan bruke Husordensreglene som et oppslagsverk. Viktigste endringene i ny utgave er:

- Oppdaterte parkerings- og garasjebestemmelser som blant annet gir andelseiere lov å bytte garasje internt, samt leie ut egen garasje til andre beboere i borettslaget. Søknad sendes Styret. Avtaler opphører ved salg av leilighet.
- Bruk av garasjen: elektrisk anlegg og montering av hyller
- Etablering av 2 HC-parkeringsplasser for de med funksjonshemming
- Nedgravd avfallsløsning
- Oppdatert kontaktinformasjon med e-post, Facebook-side, NBBO, bestilling av el-bil lader og Techem beboer app, postkasseskilt osv.

Se vedlegg av reviderte Husordensregler, endringer/tillegg fra tidligere versjon er markert med grønt.

Forslag til vedtak: Reviderte Husordensregler blir vedtatt i sin helhet.

5.4 Engangshonorar til Styret

Inkommende forslag fra andelseier Fred Tschan 02.04.2024. Se vedlegg.

6. Valg

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder: Ingunn E. Nilsen (2021-2024) På valg

Styremedlemmer:

Odd Reitan (2023-2025) Ikke på valg

Morteza Nabizadeh (2022-2024) På valg

Elisabeth J. Skalleberg (2022-2024) På valg

Varamedlemmer:

Bente Moe-Nordby (2023-2024) På valg

Emelie Tindra Magnusson (2023-2024) På valg

6.1 Styreleder for 2 år

Emelie Tindra Magnusson

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Emelie Tindra Magnusson som styreleder, som har takket ja.

6.2 Styremedlemmer for 2 år

Elisabeth Jachwitz Skalleberg er foreslått som styremedlem og har takket ja til å fortsette.

Lisbeth Støle er foreslått og har takket ja til å være styremedlem.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår Elisabeth Jachwitz Skalleberg og Lisbeth Støle som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Varamedlemmer for 1 år

Det foreslås at Anikken Hjelde og Ingunn Elisabeth Nilsen er varamedlemmer. De har takket ja.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen foreslår at at Anikken Hjelde og Ingunn Elisabeth Nilsen er vara for 1 år.

6.4 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomité.

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

Med vennlig hilsen for styret

18.03.2024

Ingunn Elisabeth Nilsen

Styrets årsmelding 2023 for Stoppen Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Stoppen Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 950580801. Borettslaget består av 36 andeler.

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Tillitsvalgte

Siden forrige valg har styret bestått av:

Styreleder, Ingunn Elisabeth Nilsen
Styremedlem, Murteza Nabizadeh
Styremedlem, Elisabeth Jachwitz Skalleberg
Styremedlem, Odd Reitan
Varamedlem, Bente Moe-Nordby
Varamedlem, Emelie Tindra Magnusson

Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer ved forfall.

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 56 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Stoppen Borettslag.

Det å bo i boligselskap er i seg selv en bærekraftig måte å bo på. Eierne følger opp og forvalter boligene for fremtiden. Verdibevarende vedlikehold og godt bomiljø sikrer bygningene et langt liv. Styret jobber kontinuerlig med nettopp dette. Styret er av den oppfatningen at det utførte løpende og periodiske vedlikeholdet er med på å opprettholde verdien på bygningsmassen.

Saker som er under arbeid og /eller ferdigstilt:

Avtaler

- Styret har inngått ny avtale med Altibox. Tilbudet gjelder for 36 boenheter med en avtaletid på 5 år.

- Bryn Bydrift har sagt opp avtalen fom 2024. Styret velger å ikke inngå noen ny avtale. Styret har valgt å organisere disse oppgavene selv innad i borettslaget.

- Styret inngikk avtale med Br. Samuelsen om å male på ny malingen på balkongene, men det blir utsatt pga økonomien.

- Fra 01.10.23 starter vi opp med å registrere varmtvannsforbruk for hver andel. Fakturering vil foregå med kvartalsvis avregninger. Techem tilbyr tilgang til egen

varmtvannsforbruk app med navn "Techem Beboer app".

Garasjer

- Slutten av november fikk borettslaget endelig godkjenning å bygge garasjene etter at kommunen har krevd mye dokumentasjon pga. kvikkleiren i området.

- Garasjene ble påbegynt rett før juleferien og er beregnet ferdig rett etter påske .Det blir gjort klart til ca. 16 parkeringsplasser utenom med tilrettelegging for elbillading. Våre 2 ladere vi har pr d.d. vil bli gjeste ladere.

HMS

- Ødelagte lekeapparater har blitt fjernet

- Norsk Brannvern sjekket røykvarslere

Uteområdet

- Nye ute møbler er kjøpt inn ved uteplassen ved blokk 2

- Gressplenen har fått medfart i vinter pga midl parkering for våre biler. Den vil bli satt i stand til slik den var på dugnad.

Dugnad.
Det ble gjennomført en dugnad på våren, med godt oppmøte.

Vedlikehold som er gjennomført siste årene:

· 2016/17 Drenering rundt blokkene

· 2017/18 Nytt elektrisk anlegg (sikringsskap, gang, kjeller og loft)

· 2019/20 Nye stigerør/sluk. Alle har fått nye bad.

· 2021 Maling av alle oppganger med nye postkasser og nytt inngangsparti med ytterdør

· 2023/24 Nye garasjer til alle leilighetene. Garasjene er innunder borettslagets styret.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid pålegger boligselskapet å ha et HMS system. Det er styrets ansvar at boligselskapet har et HMS system og at forskriften ivaretas.

Brannforebyggende tiltak:
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler/detektor i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86235962. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organsiert av borettslaget, styreansvar, rettshjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må andelseier straks ta kontakt med styret. NBBO vil etter avtale med beboer eller styret sørge for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

Egenandelen ved skader vil i 2024 være kr 10 000,- for de fleste typer skader. For naturskader gjelder egne vilkår jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre hos den enkelte andelseier. Det er viktig at den enkelte andelseier sørger for at de har en godt dekkende innboforsikring. Utfra dine ønsker og behov så vil det være fornuftig å undersøke om din innboforsikring dekker slikt som sportsutstyrforsikring, bekjempelse av skadedyr, skader etter uhell m.m. da slikt som oftest krever en utvidelse av innboforsikringen. Detaljer finner du på nettsiden til ditt innboforsikringsselskap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2023 er det ikke overdratt noen boliger i borettslaget.

Boligene omsettes til markedspris. Når det gjelder verdien på boligene for øvrig kan NBBO gi prisantydninger ut i fra omsetningspriser på boliger med tilsvarende størrelse. Prisantydninger tar ikke hensyn til tilstand på boligen, intern beliggenhet og andre faktorer som kan påvirke pris. Andelseiere i borettslaget og NBBOs øvrige medlemmer har forkjøpsrett til ledige boliger i borettslaget.

Per 31.12.23 var det ingen juridisk andelseiere, som eide andeler i borettslaget.

Forretningsførsel

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO.

Borettslagets økonomi

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av årsregnskapet.

Etter styrets oppfatning gir fremlagte årsregnskap med noter fyllestgjørende informasjon og et rettvisende bilde av driften og stillingen ved årsskiftet. For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen med oversikt over egenkapital og gjeld samt notene til regnskapet for 2023.

Resultatet inneholder ikke informasjon om lån, eventuelle avdrag er bokført i balansen. Mer informasjon om lån og avdrag fremkommer i Note Langsiktig gjeld og pantstillelser, samt under "disponible midler".

Budsjett:
Budsjett for 2024 er behandlet og vedtatt av styret. Eventuelle endringer i felleskostnader ble innført fra 1.1. d.å.
For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstilling.

For styret

05.03.2024

Ingunn Elisabeth Nilsen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stoppen Borettslag mandag 06.05.2024 kl. 17:30 - Reistad Arena.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall fremmøtte andeler:20
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer på møtet:21
Fra NBBO møtte: Marianne Engebretsen

Vedtak:

Antall fremmøtte andeler:20
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer på møtet:21
Fra NBBO møtte: Marianne Engebretsen

1.2 Valg av møteleder

Forslaget er godkjent

Vedtak:

Odd Einar Reitan ble valgt

1.3 Valg av sekretær

Forslag til endring: Lisbeth Støle

Vedtak:

Elisabeth Jachwitz ble valgt

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til endring: Morteza

Vedtak:

Bente Moe-Nordby ble valgt

1.5 Godkjenning av innkalling

Godkjent.

Merknad: En som ikke har fått innkalling

Vedtak:

Innkallingen er godkjent

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Valgt: Vikram Gupta

Vedtak:

Vikram Gupta ble valgt som andelseier til å undertegne protokollen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslaget er godkjent

Vedtak:

Dagsorden er godkjent.

2. Årsmelding fra styret for 2023

Årsmeldingen er gjennomgått. Årsmeldingen er godkjent.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Årsregnskapet er gjennomgått. Forslaget er godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet 2023, som viser et overskudd på kr 261 486 - godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslaget er godkjent.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 65000:- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Se i tillegg sak 5.4. med ekstrautbetaling på kr 10 000,-

5. Innkomne forslag

5.1 Maling av garasjer

De nye garasjerekkene ble levert med et strøk grunnmaling. De må males utvendig med 2 strøk innen en frist på 6 måneder. Innhentede tilbud fra malerfirma for dette arbeid er cirka 240000:- Gjennom dugnad fordelt på to dager, kan borettslaget spare en kvarts million gjennom å utføre malingen selv.

Vedtak:

Forslaget er ikke godkjent. Malingsarbeidet legges ut på anbud.

5.2 Forslag til vedtektsendring - Etablering og drift av nye garasjer

På ekstraordinær Generalforsamling 2023 ble det vedtatt at kostnader til reparasjon og skifte av garasjeport betales av den andel det gjelder. Dette viser seg å dekkes av husforsikringen til borettslaget, og en endring i vedtektene mener Styret derfor er til andelseiers fordel.

Forslag til vedtektsendring, kostnader for etablering og drift av nye garasjer 11-2-(3) Borettslagets kostnader til reparasjon og skifte av garasjeport betales av den andel den gjelder. Understreket punkt tas ut og anbefales å inngå som et helhetsansvar for borettslagets istedenfor. Se 11-2-(2).

Forslaget er godkjent.

Vedtak:
Forslaget er godkjent. Punkt 11-2-(3) tas ut fra vedtektene og inngår som et helhetsansvar for borettslaget iht. punkt 11-2-(2).

5.3 Revidering av Husordensreglene

I forbindelse med nye garasjer og nedgravd avfallsløsning, er det behov for å revidere Husordensreglene i borettslaget. Det er også lagt til en innholdsfortegnelse, slik at man lett finner frem og kan bruke Husordensreglene som et oppslagsverk. Viktigste endringene i ny utgave er:

- Oppdaterte parkerings- og garasjebestemmelser som blant annet gir andelseiere lov å bytte garasje internt, samt leie ut egen garasje til andre beboere i borettslaget. Søknad sendes Styret. Avtaler opphører ved salg av leilighet.
- Bruk av garasjen: elektrisk anlegg og montering av hyller
- Etablering av 2 HC-parkeringsplasser for de med funksjonshemming
- Nedgravd avfallsløsning
- Oppdatert kontaktinformasjon med e-post, Facebook-side, NBBO, bestilling av el-bil lader og Techem beboer app, postkasseskilt osv.

Se vedlegg av reviderte Husordensregler, endringer/tillegg fra tidligere versjon er markert med grønt.

Vedtak:
Reviderte Husordensregler blir vedtatt i sin helhet.

Godkjent med merknad: styret lager en felles utleiekontrakt for garasjene med en fast pris. Utleie skal skje internt.

5.4 Engangshonorar til Styret

Innkommende forslag fra andelseier Fred Tschan 02.04.2024. Se vedlegg.

Vedtak:
Forslag er godkjent, ett ekstra engangshonorar på kr 10 000,- blir lagt til årets honorar på kr 65 000,- Totalt kr 75 000,-

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år

Emelie Tindra Magnusson

Vedtak:
Valgkomiteen foreslår Emelie Tindra Magnusson som styreleder, som har takket ja.

Forslaget er godkjent

6.2 Styremedlemmer for 2 år

Elisabeth Jachwitz Skalleberg er foreslått som styremedlem og har takket ja til å fortsette.

Lisbeth Støle er foreslått og har takket ja til å være styremedlem.

Vedtak:
Valgkomiteen foreslår Elisabeth Jachwitz Skalleberg og Lisbeth Støle som styremedlemmer for 2 år.

Forslaget er godkjent

6.3 Varamedlemmer for 1 år

Det foreslås at Anikken Hjelde og Ingunn Elisabeth Nilsen er varamedlemmer. De har takket ja.

Vedtak:
Valgkomiteen foreslår at at Anikken Hjelde og Raffae Karim er vara for 1 år.

Forslaget er godkjent.

6.4 Valgkomité

Styret fungerer som valgkomité.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Vedtak er godkjent

Protokoll for Stoppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Odd Reitan (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Vikram Gupta (sign.)	28.05.2024

Vedtekter
for Stoppen Borettslag org nr 950 580 801
vedtatt på generalforsamling den 29. mars 2004
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 4.5.2023

Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Forretningsfører for borettslaget er Nedre Buskerud Boligbyggelag

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skal overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, dernest andelseiernes slektninger i rett opp eller nedstigende rekkefølge.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres ansienniteten ved loddtrekning.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

034 Stoppen Borettslag - vedtatt

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Særlige bestemmelser for garasjene i borettslaget

11-1 Rettighet til garasje. Midlertidig enerett til bruk av fellesareal.
(1) Garasjene i borettslaget er fellesareal. Hver andel i borettslaget har likevel midlertidig enerett til bruk av en bestemt nummerert garasje. Styret har en liste som viser hvilken garasje hver andel har rett til å benytte. Listen gir utrykk for andelens rettighet til den bestemte garasjen og kan ikke endres uten samtykke fra andelseier(e) som berøres av endringen.

(2) Andelens rettighet til garasje følger med ved salg av andelen.

(3) Eneretten er lik som i eierseksjonsloven § 25, midlertidig, og gjelder i 30 år fra vedtakelsen av denne vedtektsbestemmelse. Dersom organiseringen av garasjer i borettslaget er lik ved utløpet av 30 års perioden, plikter borettslaget og andelseierne å medvirke til at andelene fortsatt får muligheten til å benytte bestemte garasjer.

11-2 Vedlikeholdsansvar og fordeling av kostnader til garasjene
(1) Garasjene er et fellesareal i borettslaget som borettslaget har det fullstendige vedlikeholdsansvaret for i medhold av disse vedtekter punkt 5-2. Kostnader ved dette er en felleskostnad i borettslaget.

(2) Så lenge eneretten består og ikke annet følger av disse vedtekter, skal alle kostnader forbundet med garasjene, herunder felleskostnader til vedlikehold, fordeles likt mellom andelene som har enerett til å bruke garasje.

(3) Borettslagets kostander til reparasjon og skifte av garasjeport betales av den andel det gjelder. Kostnader forbundet med ladepunkt er særregulert i punkt 11-3 i disse vedtekter.

11-3 Ladepunkt for ladbar hybrid og el-bil i garasjen
(1) Andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i garasjen andelen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Alle garasjene er anlagt med infrastruktur for ladning. Dersom ladepunktet som ønskes etablert er tilpasset dette anlegget skal styret gi sitt samtykke til etablering av ladepunkt.

(3) Hvis samtykket gis, er det styret som bestemmer hvilket ladepunktet som kan etableres og som engasjerer faglig bistand til dette. Kostnaden for arbeidene, herunder etablering av ladepunktet og alle kostnader med eventuell påkobling til fellesinfrastruktur, bæres av den andelseier det gjelder. På samme måte er det borettslaget som sørger for vedlikehold av ladepunktet, mens kostandene ved dette dekkes av den andelseier det gjelder.

(4) Forbruk av strøm betales av andelseier etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(5) Dersom etablering av ladepunkt krever oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i borettslaget som fordeles som en ordinær felleskostnad etter disse vedtekter punkt 7-1.

11-4 Utleie av garasje

Så lenge eneretten består kan andelseier fritt leie ut garasjen andelen har enerett til å benytte iht. disse vedtekter punkt 11-1 til andre som disponerer bolig i borettslaget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-4 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler

Stoppen Borettslag er et lite, selvstendig borettslag som består av 36 andelsleiligheter fordelt på 2 boligblokker. Borettslaget eier hele eiendommen, og omfatter Jensvollveien 48-56.

Styret kan kontaktes på: stoppenborettslag@gmail.com

Innhold

1. Trivsel 2
2. Informasjon 2
3. Husleie 2
4. Utgifter 2
5. Vis respekt for ro og stillhet 2
6. Ryddig og pent rundt oss 3
Uteområde 3
Fellesrom, loft og kjeller 3
Vinter 3
7. Dugnad 3
8. Dyrehold 3
9. Vaskeriet i kjelleren 3
10. Verandaer 4
11. TV/antenn/parabol/varmepumpe/varmtvannsmåling 4
12. Grilling/brensel 4
13. Nyttårsaften 4
14. Avfallshåndtering 4
15. Klosett/utslagsvask 5
16. Rør og elektrisk anlegg i leilighetene 5
17. Parkering- og garasjebestemmelser 5
El-bil 5

Stoppen Borettslag
Revidert 06.05.2024

1. Trivsel

- Vi behandler det som er felleseie på en forsvarlig måte. Vi er hyggelige, behjelpelige og møter hverandre med respekt.

2. Informasjon

- Alle henvendelser til Styret skjer skriftlig via Styrets e-post adresse: stoppenborettslag@gmail.com Ved behov for annet kontaktpunkt, kan henvendelser legges i Styreleders postkasse.
- Styret vil fortløpende informere borettslaget om viktige temaer som blir behandlet. Dette skjer i form av e-post, oppslag på informasjonstavlen nederst i oppgangene eller i beboers postkasse.
- Vi har alle et ansvar for å holde oss oppdatert på det som skjer i borettslaget, og tar kontakt med Styret hvis noe er uklart.
- Vi har en egen Facebook-side der vi deler aktuelle hendelser: https://www.facebook.com/share/fga1KRPAdhMUdxQs/?mibextid=LQQJ4d
- Andre forhold som ikke dekkes av vedtekter, husordensregler eller andre avtaler, men som kan ha innvirkning på borettslaget eller beboere, må tas opp med Styret.
- På *Mine Sider* på www.nbbo.no finner du nyttig informasjon om din bolig, fellesutgifter, vedtekter og husordensregler.
- Skilt til postkasse og dørklokke kan bestilles hos Viken Lås og Sikkerhet, på post@vikenls.no

3. Husleie

- Husleie betales forskuddsvis den 20:e i hver måned.

4. Utgifter

- Alle utgifter, unntatt vedlikehold av den enkeltes leilighet og tilhørende boder, betales i felleskap.
- Styret eller de med fullmakt fra Styret foretar alle innkjøp på lagets regning. Kvitteringer leveres til Styret.

5. Vis respekt for ro og stillhet

- Etter klokken 21:00 skal det være ro og alle lyder skal være i dempet modus.
- Etter klokken 23:00 skal det være stille, slik at andre beboere ikke blir forstyrret.
- Det skal være stille før klokken 07:00 på hverdager og før klokken 09:00 i helgene.
- Vis hensyn med støy fra dører og ferdsel i gangene.

6. Ryddig og pent rundt oss

Uteområde

- Plenen blir klippet av en beboer fra borettslaget. Vedkommende skriver timelister.

Fellesrom, loft og kjeller

- Vi respekterer husordensreglene våre og vasker på tur etter navneliste som henger i oppgangen. Når det er din tur, vasker du trapp fra loftgang, og ned til kjellergang.
- I oppgangene hjelper vi til med å holde det pent og ryddig. Sko og andre løse gjenstander settes innenfor egen dør.
- Fellesganger i loft og kjeller er oppholdsrom til felles eiendeler. Private eiendeler oppbevarer vi inne i privat bod. Har du behov for å lagre noe i fellesrommene må det merkes med navn og dato.
- Det er ikke tillatt å foreta ladning av batterier til f.eks. rullestoler eller el-sykler i fellesrom og oppganger.
- Styret vil kunne fjerne løse oppbevaringsgjenstander.

Vinter

- Vintermånedene er det et felles ansvar for å måke rundt inngangsparti og egen parkeringsplass. Redskap står nede i felles bod. Borettslaget har en avtale på snøbrøyting til øvrig areal.
- Vi strør med grus når det er glatt ute.
- Vi hjelper til med å holde de nedgravde avfallsdunkene frie fra snø, slik at de blir tømt til riktig tid.

7. Dugnad

- Fellesdugnad er x2 i året. Har du ikke mulighet til å bidra på selve dagen, kan du utføre et oppdrag i forkant/ettertid eller betale 250:- inn til Borettslaget.

8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt på spesielle vilkår. Send søknad til Styret via stoppenborettslag@gmail.com og informer de nærmeste naboene som vil bli berørt.

9. Vaskeriet i kjelleren

- Vasketider er mellom 08:00-21:00 og går etter liste (blokk 1) eller hvis maskinen er ledig (blokk 2).
- Av hensyn til de andre som vasker, tar vi bort tøy fra tørkerommet og tørketrommelen så raskt som mulig.

Stoppen Borettslag
Revidert 06.05.2024

- Rengjøring av maskinene gjøres etter bruk. Oppstår det feil på maskiner og utstyr meldes dette inn til Styret.

10. Verandaer

- Tørk av tøy på verandaer tillates når det henger lavt og ikke i øyenfallende.
- Risting av tepper og klær skal ikke foretas ut fra verandaer eller vinduer.
- Markiser og lignende skal ha lik farge i hele borettslaget.
- Blomsterkassene i sort smijern og det norske flagget, tilhører borettslaget.
- Skilt, utvendig kasser og annet som monteres/anlegges på lagets grunn, anbringes kun etter styrets anvisning.

11. TV/antenn/parabol/varmepumpe/varmtvannsmåling

- Borettslaget har Viken Fiber Altibox som TV- og internettleverandør. Dette betales automatisk via fellesutgifter.
- Montering av antenn/parabol/varmepumpe kan kun settes opp på verandaer dersom det ikke er til sjenanse i fasadebilde og skal ikke være synbare fra bakkenivå i umiddelbar nærhet.
- Parabolantenner og varmepumper kan kun være montert med 20 cm synlighet over veranda-brystningen.
- Varmtvannsmåling: Vi bruker Techem som leverandør. Last ned appen ***Techem Beboer App*** og send navn og leilighetsnummer til kundeservice@techem.no for å opprette profil. Her får oppdatert oversikt over ditt forbruk.

12. Grilling/brensel

- Det er kun tillatt med elektrisk grill på verandaene.
- Borettslaget har en kullgrill og en gassgrill til disposisjon for beboerne. Gi beskjed til Styret når gassbeholderen er tom.
- Bensin og andre eksplosive stoffer må oppbevares ute. Ta kontakt med Styret dersom du er usikker.

13. Nyttårsaften

- Fyrverkerier skal ikke skytes opp på borettslagets område.

14. Avfallshåndtering

- Borettslaget har en nedgravd renovasjonsløsning fra Molok Domino.
- Vi følger «Håndboken for kildesortering» og sorterer vårt avfall.
- Det er ikke lov å sette igjen gjenstander ved borettslagets avfallsløsning.

15. Klosett/utslagsvask

- Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig for skade som skyldes tilstopping/feil bruk av klosett og/eller utslagsvask.

16. Rør og elektrisk anlegg i leilighetene

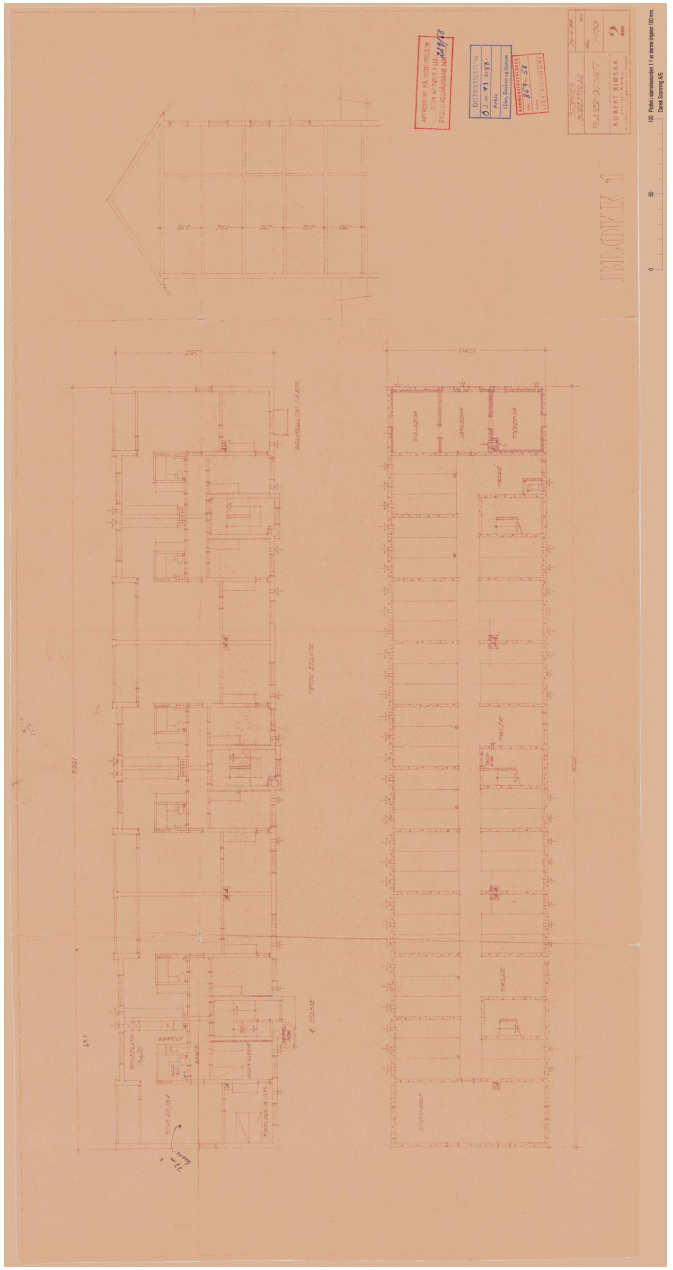
- Vi har selv ansvar for vedlikehold av alle rør og elektrisk anlegg frem til felles inntak eller nedløp.
- Reparasjoner må foretas, ut fra til enhver tid, gjeldende forskrifter.

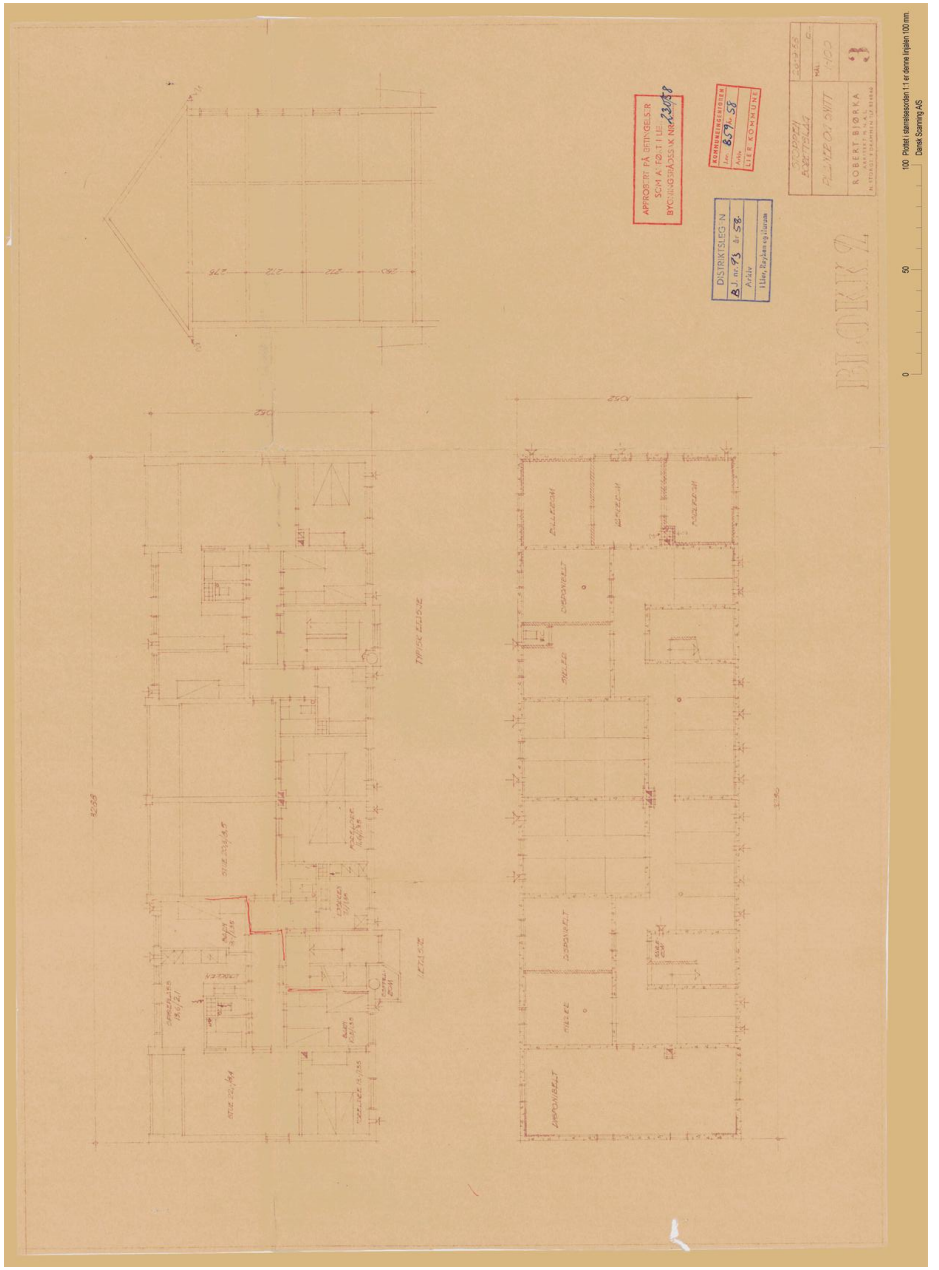
17. Parkering- og garasjebestemmelser

- Borettslaget har 36 garasjeplasser og 16 utendørs gjesteparkeringer. 2 av plassene utendørs er forbeholdt de med funksjonshemming og er plassert utenfor oppgang 50 og 54, markert med HC-skilt.
- Beboerne skal bruke tildelt garasjeplass ved parkering.
- Ved benyttelse av utendørs gjesteparkering står vi på opparbeidet område og ikke til sjenanse for naboer.
- Området utenfor inngangspartier skal holdes fritt for kjøretøy av hensyn til sikkerhet og utrykningskjøretøy. Det er lov med av- og pålessing.
- Borettslagets parkeringsplasser skal ikke benyttes til plassering av campingbil/vogn eller tilhenger.
- Bruk av elektrisitet i garasje: Det er ikke tillatt å ha kontinuerlige strømkilder tilkoblet, ei heller timer eksempelvis motorvarmer. El- anlegget er ikke konstruert for denne belastningen.
- Innredning i garasje med hyller og oppbevaringsanordninger tillates. Det skal tas hensyn til strømførende system i konstruksjonen, og det skal ikke borres i gulvet. Eventuelle skader grunnet montering av remedier, plater, oppheng m.m. erstattes av den andelseier som har bruksrett til garasjen.
- Garasjen kan leies ut, men kun til andre beboere i borettslaget. Søknad sendes Styret.
- Andelseiere kan etter avtale bytte garasje internt, søknad sendes Styret. Ved salg av bolig, opphører avtalen, og bruksrett av garasje går tilbake til opprinnelig andelsleilighet.

El-bil

- For bestilling av el-bil lader fra Schneider benyttes leverandør Lyse AS. Hver andelseier inngår en privat ladeavtale med selskapet direkte, og kan bestilles via: https://www.lyse.no/boligselskap/lading/schneider
- Gjesteparkering med lademuligheter gjennom å lase ned: Smartly App.


BLOKK 1
ROBERT BJØRKA
100 Prillet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Stamreg A/S


BLOKK 2
ROBERT BJØRKA
100 Prillet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Stamreg A/S

Lier kommune

SANS BYGG AS

Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Kopi til:

STOPPEN BORETTSLAG Postboks 1035 Bragernes

Vår ref: HEPE/2022/657-3 Deres ref: Dato: 06.01.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 32/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Jensvollveien 54-56, 3413 Lier	Gnr/Bnr:	31/29
Tiltakshaver:	STOPPEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakets art:	Våtromsmodernisering	Bygningsnr.:	160820934
Tillatelse gitt:	12.08.2020	Vedtaksnr:	590/2020

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 12.01.2022 og mottatt 12.01.2022.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Sans Bygg AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2022/657.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Henrik Pettersson
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ferdig-attest.

Stoppen Borettslag, Lier.

31 29 Stoppenbo.

mur tre etasjer

Huset er oppført i overenstemmelse med tegninger av arkitekt Robert Bjørka, datert 26/9-58.

Inneholder 12 leiligheter, hvorav 6 stk. á 4 rom og kjøkken, bad, w.c. samt balkong. 6 stk. leiligheter á 2 rom, kjøkken, bad med w.c. samt balkong. Hver leilighet har kjellerbod og loftsbod.-

Bebygget grunnflate 345 m².

stand. Dog må jernplater under feierdører på loft, og avstand fra feierdør til treverk bringes i forskriftsmessig stand.

629.- 22/1-1959.

Lier kommune 23. november 1950.

L. H.

bygningskontrollør.

57/60.

"Stoppenbo" 31 29.

Stoppen Boretslag.

xxxxxxxxxxxxxx Boligbygg i 3 etasjer inneholdene 12 leiligheter, hvorav 6 stk. á 4 rom og kjøkken med bad og w.c., og 6 stk. á 2 rom og kjøkker, bad med w.c. Hver leilighet har sin egen matbod og loftsbod.

24. november 1960.

distriktslege.

6.J.

helserådsass.

Lier kommune
Planseksjonen

Lier Rørsenter AS

Postboks 646
3412 Lierstranda

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2008/3320-27204/2014	Hans Furuvold	02.12.2014

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

Vedtaksnr: 854/2014 Behandling: Delegerte saker, Plan

Byggested:	Jensvollveien 48 - 56, 3400 Lier	Gnr/Bnr:	31/29
Tiltakshaver:	Stoppen BRL	Adresse:	Pb 1035 Bragernes, 3001 Drammen
Ansvarlig søker:	Lier Rørsenter AS	Adresse:	Postboks 646, 3412 Lierstranda
Tiltakets art:	Stikkledninger	Bruksareal:	
Tillatelse gitt:	16.10.2008	Vedtaksnr:	-

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

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

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket.

Med hilsen

Thorgeir Bjerknes
Plan- og bygningssjef

Hans Furuvold
Avdelingsingeniør Byggesak

Rådhuset Postboks 205, 3401 Lier postmottak@lier.kommune.no / www.lier.kommune.no
Tlf: 32 22 01 00 / Fax: 32 22 01 01 Org nr: 857 566 122 / Bankgiro: 7874 05 88000

Lier kommune

IGLAND GARASJEN AS
Att.Finn Rødal Haugen
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Vår ref: SWB/2023/3640-57 Deres ref: Dato: 24.05.2024

Ferdigattest

Vedtaksnr: 235/24 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Jensvollveien 48, 3413 Lier	Gnr/Bnr:	31/29
Tiltakshaver:	STOPPEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakets art:	Riving og oppføring av garasjer, samt avfallsløsning	Bygningsnr.:	301284140, 301284152, 301284158, 301284160, 301284165
Tillatelse gitt:	30.11.2023, 19.12.2023, 21.03.2024	Vedtaksnr:	712/23, 833/23, 146/24

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert og mottatt 14.05.2024.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra IGELAND GARASJENAS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2023/3640.

Med hilsen

Vestsideveien 2 • Postboks 205 3401 LIER • postmottak@lier.kommune.no • www.lier.kommune.no
Tlf: 32220100 / Fax: 32 22 01 01 • Org nr: 857566122 • Kontonummer: 7874 05 88000

Amanda Hansen
Konstituert virksomhetsleder
Byggesak

Stian With Bjørnstad
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Kopi til:

STOPPEN BORETTSLAG Postboks 1035 Bragernes

Lier kommune

SANS BYGG AS

Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Kopi til:

STOPPEN BORETTSLAG Postboks 1035 Bragernes

Vår ref: HEPE/2022/656-3 Deres ref: Dato: 06.01.2023

Ferdigattest

Vedtaksnr: 31/23 Behandling: Delegerte vedtak miljø og planutvalg

Byggested:	Jensvollveien 48-52, 3413 Lier	Gnr/Bnr:	31/29
Tiltakshaver:	STOPPEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 1035 Bragernes, 3001 DRAMMEN
Tiltakets art:	Våtromsmodernisering	Bygningsnr.:	160820950
Tillatelse gitt:	12.08.2020	Vedtaksnr:	591/2020

Vi viser til mottatt søknad om ferdigattest datert 07.01.2022 og mottatt 12.01.2022.

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

Ferdigattest gis på bakgrunn av erklæring fra Sans Bygg AS, som er ansvarlig søker for tiltaket. I erklæringen er det bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Klageadgang

Denne avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken av partene eller andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker etter at vedtaket har kommet fram, jf. forvaltningsloven § 28. Skriftlig klage sendes til Lier kommune.

Hvis du skal kontakte oss i forbindelse med denne saken, vennligst referer til saksnummer 2022/656.

Med hilsen

Stig Torgersen
Virksomhetsleder
Byggesak

Henrik Pettersson
Byggesaksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Jensvollveien 52

Nabolaget Hasselbakken/Stoppen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høvik skole (1-10 kl.)	**7 min**
944 elever, 69 klasser	0.5 km
St. Hallvard videregående skol...	**5 min**
750 elever, 26 klasser	0.4 km
Lier videregående skole	**10 min**
550 elever	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

St. Hallvard VGS - Hovedskolen...	**5 min**
St. Hallvard VGS - Musikk og d...	**11 min**

Offentlig transport

Stoppen	**1 min**
Linje 66, 71, 72	0.1 km
Brakerøya stasjon	**5 min**
Linje L1, RE11, R12, R13	3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t**
Oslo Gardermoen	**1 t 12 min**

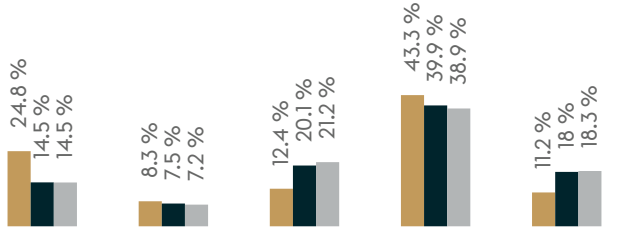
Barnehager

Hasselbakken Fus barnehage (1-...	**6 min**
83 barn	0.5 km
Jordbærkollen barnehage (1-5 å...	**14 min**
26 barn	1.1 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ...	**18 min**
69 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Lierstranda	**23 min**
Joker Toppenhaug	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasselbakken/Stoppen	1 790	652
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Reistad Arena	3 min
Lier Stadion	3 min
Family Sports Club Akropolis L...	22 min
EVO CC Drammen	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 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.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 10-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Jensvollveien 52 3413 LIER

Betegnelse: Gnr 31, bnr 29 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no