

Nøsteveien 93D



Velkommen til

Nøsteveien 93D



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Kjellstad

Pen 3-roms leilighet i landlige omgivelser - 2 terrasser med utsikt og gode solforhold - 2 garasjer - Ingen fellesgjeld!

Prisantydning	3 490 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 491 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 925,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2006

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Nøsteveien 93D!

Dette er en lys og fin andelsleilighet fra 2006 med god intern beliggenhet i byggets andre etasje. Her bor du i rolig og stille omgivelser med landlig utsikt over jorder og eplehager.

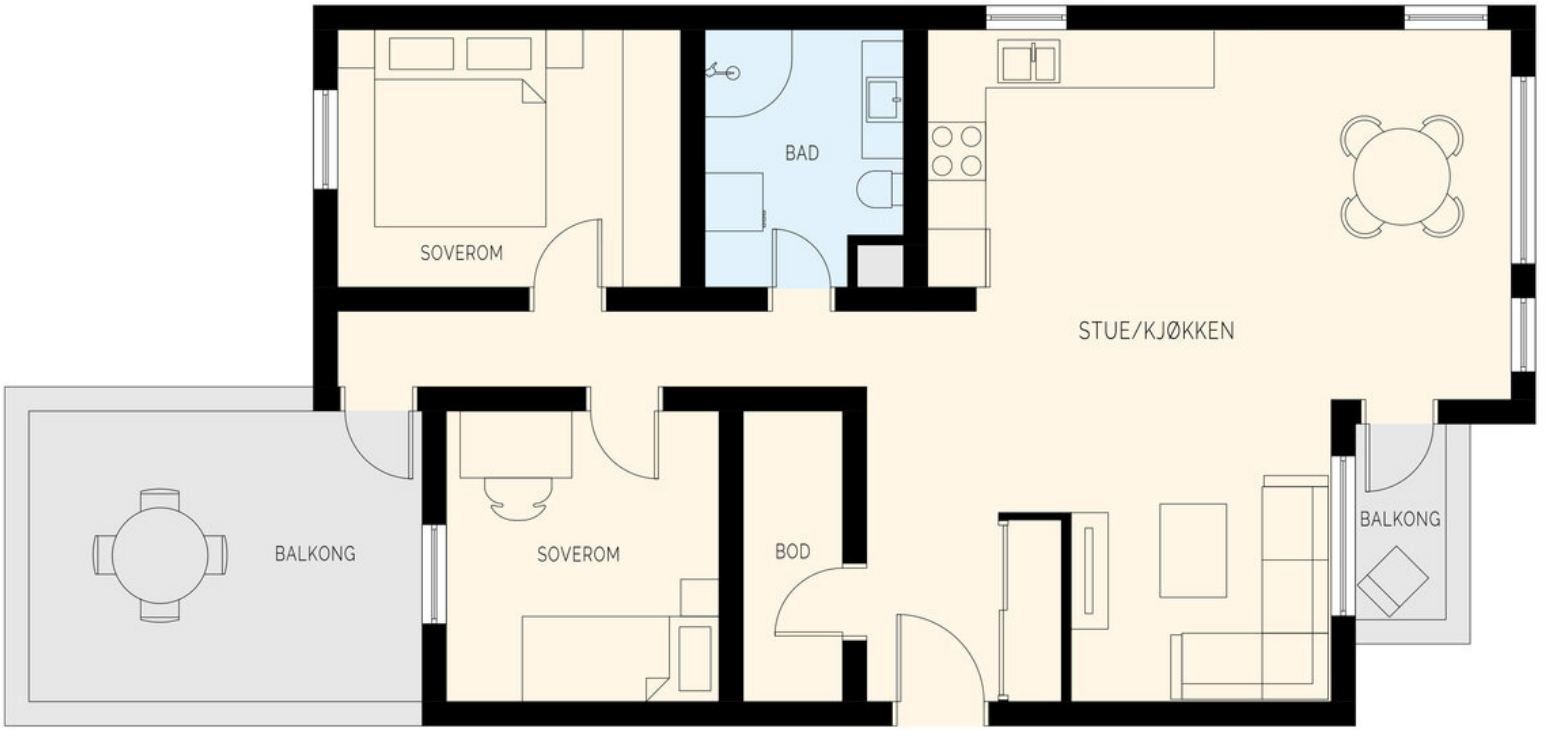
Noen høydepunkter:
Ingen fellesgjeld
2 soverom
Flislagt bad
Åpen stue-/kjøkkenløsning
2 terrasser med gode solforhold
Landlig utsikt via store vindusflater
Leiligheten disponerer 2 garasjeplasser
Medfølger 1 bod i felles kjeller
Enkel tilgang til påkjøring på E18
God bussforbindelser og togstasjon med pendlerparkering
Flotte fellesarealer for borettslaget med hage og terrasseplatting
Kort vei til skoler og idrettsanlegg

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Boder
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 13 kvm.



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK














SAMSUNG
familie kokebok


SIEMENS




SIEMENS


















EVlink
wattif
Last ned Wattif EV-appen | Support: +47 55 10 00 24 | wattifev.com

Informasjon

Nøsteveien 93D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0107/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Nøsteveien 93D, 3402 LIER
Gnr 37, bnr 24 i Lier kommune
Andelsnr 8 i Nøsteveien Borettslag, org.nr. 887633002

Selger
Kristian August Moen

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

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))
---
3 491 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 500 650,- (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.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Boder
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold fra ca. 12:00 til 21-21:30 på den største balkongen.

Innhold

2. Etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Adkomst til balkong fra stue og fra gang. Balkongene er på totalt 13 kvm.
Leiligheten disponerer én bod i felles kjeller.
Leiligheten disponerer to garasjeplasser, én i kjeller med direkte tilgang til trappegang og én i felles garasjerekke.

Standard

Entré/gang: Flislagt entré med varmekabler i gulv. Praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass for oppbevaring.

Stue: Lys og fin stue med god plass til sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen. Stue og kjøkken er i en åpen løsning som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. De store vindusflatene bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2006 med innredning fra Ballingsløv (Drømmekjøkkenet). Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet gir god plass for dobbeltseng med tilhørende nattbord. Soverom 2 er også romslig og passer perfekt som kontor eller gjesterom. Her er det også etablert skyvedørsgarderobe.

Parkering

Leiligheten disponerer én garasje i kjeller, og én garasje i felles rekke. Det er montert ladeboks for elbil. For øvrig gjesteparkering på borettslagets tomt.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Malt vegger og tak soverom
- Tak delvis byttet og malt

2023:
- Nytt dobbelt støpsel ved kjøleskap

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: VB Konnerud Rør monterte ny varmtvannsbereder høsten 2022.

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: Ukjent ettersom alt ble ordnet av borettslaget. Takplater byttet på et av soverommene vinteren 2024.

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: Ingeniør Ivar Pettersen AS oppgraderte et stikk fra enkelt til dobbelt bak kjøleskapet juni 2023. Samsvarserklæring ble sendt direkte fra Pettersen til borettslaget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 29.3.2023.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget før jeg overtok. Kjenner ikke detaljer.

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: Se over om installasjon av ny varmtvannsbereder.

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: Service på terassedører utført i 2022 i regi av borettslaget.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk i én flis.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Jordfeil ble påvist i stikkontakt på kjøkken i 2023. Feilen er utbedret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering fra forrige boligsalg i 2022. Rapport etter el-kontroll i 2023.

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022. Areal oppgitt til 66 kvm primærrom og 3 kvm s-rom (bod).

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?
Ja. Beskriv: Foreligger forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Nøsteveien. Ny gang- og sykkelvei er foreslått mellom eiendommen og Nøsteveien.

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

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:
Grunnforhold : Ikke relevant
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong over terreng
Plate på mark : Ikke relevant
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Ikke relevant
Kledning / fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom grunnet avvik i fall til sluk, dør med manglende oppkant og manglende høyde sluk og topp membran. Påvist bom under flis i dusjsonen. Påvist riss og sprekker i flis/fuger på gulv. Sluk uten synlig klemring.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryser i bod
- Vaskemaskin
- Kjøleskap og mikro

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

E - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Gulvvarme på bad
- Gulvvarme i entré

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. 7 363 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 925,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader kr. 3 925,- (renovasjon, felles bygningsforsikring, grunnpakke TV og internett, løpende driftskostnader, brøyting/strøing, strøm og annen energi i fellesarealer mm.)

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 5 800,-

Vann og avløp faktureres i tillegg til felleskostnadene.

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr. 943 910,-

Som sekundærbolig: kr. 3 775 640,-

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Viken Fiber Altibox Flex.

Borettslaget

Om borettslaget

Nøsteveien Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 887633002. Borettslaget består av 8 boenheter.

Saker som er under arbeid:

- Bytte av hoved dør i oppgang C

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2020 Malt garasje bygg og gjerder
- 2022 Satt opp nye postkasser

• 2022 Service terrasse dører og hoveddører
• 2023 Fugle- og gnager sikring av bygg

Forretningsfører
NBBO

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 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.

Informasjon om fellesgjeld
Lånenummer: 12122417717, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.03.2025: 6.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 24.03.2025: 6 917 083
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 31.12.2012 (siste termin 31.12.2041)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 057 971
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 057 971
Flytende rente

Laget har avtale om IN samt IN lån.

Borettslaget er forsikret mot tap på felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Borettslaget har fellesgjeld, men andel fellesgjeld er nedbetalt for denne andelen.

Fellesformue
Kr 35 069,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 286 048,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 290 346,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Styreleder opplyser om at de jobber med å holde kostnadene nede i borettslaget. Dog er det planlagt utskiftning av dør til oppgang 93C som kan bli en større kostnad. Styret håper det er nok midler på bok til utbedringen, hvis ikke må det belastes av beboere. Ideelt sett skal også bygningene males i 2026, men dette blir mest sannsynlig utsatt til det er nok midler på bok til dette.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det praktiseres dugnad i borettslaget.
- Felles ansvar for trappevask (ansvar for trapp fra forrige avsats og opp til "sin" avsats)
- Felles ansvar for gressklipping og måking av inngangsområdet (trapper, postkasser, søppeldunker)

Dyrehold

Iht. husordensergler er det tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86352598

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 014 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget som er pent opparbeidet med asfalterte veier, gressarealer med felles uteplass og diverse beplatning. Parkering i integrerte garasjer samt felles garasjerekke på tomten.

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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

For nærmere beskrivelse, se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger flott til i grønne Lier, omkranset av jorder og eplehager. Med beliggenhet i bunn av Vivelstaddalen er det en kort kjøretur opp til Årkvisla med uendelige turstier innover i Finnemarka eller bare en tur til nærmeste tjern for et bad som er Hvalsdammen. Oppkjørte skiløyper herifra om vinteren.

Gangavstand på trygg skolevei fra boligen og bort til Reistad Arena. Her finner du fotballbaner, sandvollyballbaner, Reistadhallen med håndballbaner samt Lierhallen svømmehall. Reistad og Stoppen IL er en aktiv idrettsforening som tilbyr mange forskjellige idretter.

Ved Reistad Arena ligger også Høvik barne- og ungdomsskole, St. Halvard videregående skole samt Lier videregående skole.

Ca 10 minutters kjøring ned til Drammen sentrum. Drammen sentrum har et rikt utvalg av butikker på gateplan, samt ulike kjøpesentre, en rekke café- og spisesteder samt restaurant og take-away. Kino, teater og treningssenter finner du også i byen. Hit går bussen fra bussholdeplassen utenfor boligen hver halvtime på hverdager.

Med noen minutters kjøring er du på E18 som tar deg inn til Oslo på ca. 40 min eller nedover mot Sørlandet. Noen minutter til er du på Lier stasjon hvor du fint kan sette fra deg bilen og ta toget.

Bebyggelse

Boligen ligger i et barnevennlig villastrøk med hovedvekt på eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode buss- og togforbindelser med buss fra Nøsteveien i retning Lierbyen og Drammen. Hit går bussen fra bussholdeplassen utenfor boligen hver halvtime på hverdager, og hyppigere i pendleperiodene. Nærmeste togstasjon er Lier stasjon med pendlerparkering. Lett adkomst til E-18.

Skoler og barnehager

Det er kort avstand til nye Høvik skole som er en topp moderne barne- og ungdomsskole, samt St. Hallvard videregående skole, Lier videregående skole, Lier svømme- og idrettshall, Lier stadion og Reistadhallen

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som er regulert under Detaljregulering for FV 2704 Jensvollveien - Kirkeveien datert 23.04.2002 med arealformål til bolig.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3312/37/24:
22.08.2006 - Dokumentnr: 393675 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:37 Bnr:3
Rettighetshaver: Knr:3312 Gnr:38 Bnr:13
Med flere bestemmelser

09.07.2004 - Dokumentnr: 12919 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3312 Gnr:37 Bnr:3

09.07.2004 - Dokumentnr: 12919 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1386066 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0626 Gnr:37 Bnr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 389582 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3049 Gnr:37 Bnr:24

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.

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.

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

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.

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. 52 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 167,-

Samlet skal selger betale kr. 146 567,- 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 28. april 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nøsteveien 93D

Nøsteveien 93 D
3402 LIER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2006
BRA: 77 m^2
BRA-i: 70 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	11	2	0	0

Supertakst
GNR: 37 BNR: 24 ANR: 8

Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Nøsteveien 93 D
3402 Lier

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29457

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er påvist avvik på fall til sluk, og mot dør med manglende oppkant, og manglende høyde sluk og topp membran (oppkant) (TG 2)
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl, og/eller installere et permanent dusjkabinett.

Det er påvist bom under flis på gulv (TG 2) ved : I dusjsonen
Konsekvensen av bom under flis er økt risiko for at fukt trenger inn under flisen(e), som igjen kan medføre at fliser over tid slipper fra underlaget. Videre kan også fuktinnsig medføre oppsamling og dannelse av sopp og/eller bakterier, som også kan skape en typisk "fuktlukt" på bad selv om badet nylig er blitt rengjort. Imidlertid ble det ikke registrert slik lukt under befaring.

Det er påvist riss og sprekker i flis / fuger på gulv (TG 2) ved :
Konsekvensen av riss og sprekker i flis eller fuger er økt risiko for at fukt trenger inn i fuger, og i verste fall under fliser, som igjen kan medføre at fliser over tid slipper fra underlaget. Videre kan også fuktinnsig i fugene medføre oppsamling og dannelse av sopp og/eller bakterier, som også kan skape en typisk "fuktlukt" på bad selv om badet nylig er blitt rengjort. Imidlertid ble det ikke registrert slik lukt under befaring. Behov for fremtidig utskifting av flis kan ikke utelukkes, men anbefales overvåket for videre utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales overvåkning av tilstand, for eventuell utvikling, og eventuelle tiltak på tegn på oppsprekking av gulvfuger, som kan indikere at flis er i ferd med å slippe fra underlaget.
Sprekk i flis er ikke påvist i kombinasjon med bom under flis. Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig. Fremtidig vedlikehold kan forventes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er påvist sluk uten synlig klemring men synlig membran. Det er imidlertid ikke konstatert at membran / flis har sluppet fra underlaget rundt sluk, og heller ingen lukt. (TG 2)
Konsekvensen av manglende klemring kan være lettere fuktinnsig mellom membran og påstøp / fliser. På sikt kan dette også medføre at påstøp / fliser slipper mot membranen. Videre kan fuktinnsig medføre generell fuktlukt, men også sopp og/eller bakteriedannelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.3.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristian August Moen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 1.7.2022

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**
Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**



Om bygningssakkyndig:

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

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nøsteveien 93 D, 3402 Lier**

Kommunenr:	3312	Gårdsnr:	37	Bruksnr:	24	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	8	Leilighetsnr:	H0202		

Byggeår: **2006** - Gjeldende TEK 97
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og brannteknisk forskrifter :

Det er TEK 97 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Brannteknisk forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggteknisk forskrift for boligen,

og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Leilighet i flerbolig :
Leilighet beliggende i : 2 etasje
Tilgang : Via felles innvendig trappeoppgang
Heis : Nei
Etasjer i boligen : 2 + garasjeanlegg
Loft : Nei
Kjeller : Nei, kun felles
Eksterne boder : 1 bod
Garasje : Tilgang til garasje i felles anlegg i kjeller og garasje i utvendig garasjeanlegg
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong
El-bil lading : Ja, garasje i kjeller.

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ikke relevant
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong over terreng
Plate på mark : Ikke relevant
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Ikke relevant
Kledning / fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Planlagt vedlikehold i borettslaget : I.h.t siste protokoll av 26.03.2025 foreligger det ingen spesifikke planer for vedlikehold i borettslaget.

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	70	7	0	13
Totalt m²	**77**	**70**	**7**	**0**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	67	10	Stue / kjøkken, 2 x soverom, bad, gang og entre.	Innvendig bod og bod i kjeller
Totalt m²	**77**	**67**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall, og kan derfor ha mindre avvik.
Boligen har tilgang til 2 garasjer

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er anlagt balkong både på boligens fremside og bakside.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2 lags glass, 2 balkongdører med glass og branndør til leilighet B 30	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskillet. I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag TG 1 > 5 år, og mindre skjevheter lokalt < 10 innenfor 2m , og < 15mm over totale mål. NS 3600 krever kun mål i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme. Målte rom er derfor vanligvis utført i stue / kjøkken eller hovedsoverom dersom boligen innehar åpen kjøkkenløsning i stue. Totalmål tas både som endepunkter og midtpunkt og derav 2 måleresultater. Det er foretatt følgende målinger : Stue / kjøkken. Lokalt : 0mm Totalt over 8 : 9mm

6.4 Kjøkken



Kjøkken



Fuktsøk oppvaskmaskin

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Fuktsøk kjøleskap



Test av avtrekk

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenbeskrivelse og innhold :
Merke / år : Ballingsløv (Drømmekjøkkenet) / 2006.
Laminerte fronter med heltre eikekant.
Kjøkkenøy : Nei
Høyskapsrekke : Nei
Benkeplate : Laminat
Nedfelt dobbel vaskekum
Standard blandebatteri

Integrerte hvitevarer :
Ingen

Frittstående hvitevarer :
Komfyr
Oppvaskmaskin
Kjøleskap

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

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

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

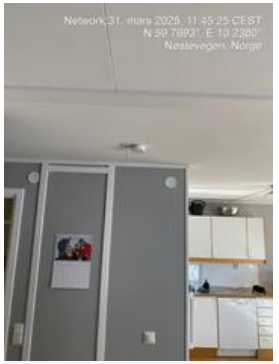
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Villa vent felles avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

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

6.5 Lovlighet



Røykvarsler



Brannslokningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse på boligen pr. 26.09.2007.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i boligen er skjult. Det er derfor kun sjekket avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken og bad. For eventuelle avvik se beskrivelser i respektive kapitler.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige avløpsrør i.h.t sjekkpunkt 12.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.7 Vannledninger



Rørskap på bad

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert : Baderom Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-1

El-tilsyn ble utført dato : 29.03.2023
med følgende anmerkninger TG 1 (anbefalinger) i rapport etter NEK 405-2 i tilsynsrapporten som iflg eier ikke er utbedret :
Direkte tilkobling av varmtvannstank
Overspenningsvern
Komfyrvakt

Sikringsskap er plassert : i innvendig bod

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
El-ovner, gulvvarme på bad, og i entre.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2022	
Størrelse	
100 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-0

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med varmtvannsbereder i.h.t sjekkpunkt 12.3 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilering via ventilspalter i vindu	

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

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

6.11 Våtrom



Høyde til sluk



Sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte vegger og gulv, Malte betongelementer i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Vindu i dusjsone



Innredning



Funksjonstestet ventilasjon på bad



Fuktmåling

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er påvist avvik på fall til sluk, og mot dør med manglende oppkant, og manglende høyde sluk og topp membran (oppkant) (TG 2)
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl, og/eller installere et permanent dusjkabinett.

Det er påvist bom under flis på gulv (TG 2) ved : I dusjsonen
Konsekvensen av bom under flis er økt risiko for at fukt trenger inn under flisen(e), som igjen kan medføre at fliser over tid slipper fra underlaget. Videre kan også fuktinnsig medføre oppsamling og dannelse av sopp og/eller bakterier, som også kan skape en typisk "fuktlukt" på bad selv om badet nylig er blitt rengjort. Imidlertid ble det ikke registrert slik lukt under befaring.

Det er påvist riss og sprekker i flis / fuger på gulv (TG 2) ved :
Konsekvensen av riss og sprekker i flis eller fuger er økt risiko for at fukt trenger inn i fuger, og i verste fall under fliser, som igjen kan medføre at fliser over tid slipper fra underlaget. Videre kan også fuktinnsig i fugene medføre oppsamling og dannelse av sopp og/eller bakterier, som også kan skape en typisk "fuktlukt" på bad selv om badet nylig er blitt rengjort. Imidlertid ble det ikke registrert slik lukt under befaring. Behov for fremtidig utskifting av flis kan ikke utelukkes, men anbefales overvåket for videre utvikling.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales overvåkning av tilstand, for eventuell utvikling, og eventuelle tiltak på tegn på oppsprekking av gulvfuger, som kan indikere at flis er i ferd med å slippe fra underlaget.
Sprekk i flis er ikke påvist i kombinasjon med bom under flis. Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig. Fremtidig vedlikehold kan forventes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er påvist sluk uten synlig klemring men synlig membran. Det er imidlertid ikke konstatert at membran / flis har sluppet fra underlaget rundt sluk, og heller ingen lukt. (TG 2)
Konsekvensen av manglende klemring kan være lettere fuktinnsig mellom membran og påstøp / fliser. På sikt kan dette også medføre at påstøp / fliser slipper mot membranen. Videre kan fuktinnsig medføre generell fuktlukt, men også sopp og/eller bakteriedannelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Innredning med slette malte fronter, og speilskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilknyttet villavent fellesavtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking, fordi det allerede er tilgang til bunnsvill fra tilstøtende konstruksjon.
Beskriv hvor : på tilstøtende soverom. Hull fra tidligere fuktmåling

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 og ga ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og "godkjent" måleverdi < 60

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Overflater øvrige rom

Beskrivelse
Overflatebeskrivelser andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) : Ifig eier har øvrige rom følgende overflater : Stue : Malt gips med strie på vegg, malt himlingsplate i tak, parkett på gulv. Soverom 1 : Malt gips med strie på vegg, malt himlingsplate i tak, parkett på gulv. Soverom 2 : Malt gips med strie på vegg, malt helsparklet tak, parkett på gulv. Entre : Malt gips med strie på vegg, malt himlingsplate i tak, fliser på gulv. Gang : Malt gips med strie på vegg, malt himlingsplate i tak, parkett på gulv.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moen, Kristian August	9578-5999-4-2198042	2025-03-28 12:52:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
28. mar. 2025

Oppdragsnummer
10-0107/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nøsteveien 93D, 3402 LIER

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Kristian August Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 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: 86352598
Forsikret i: Gjensidige (gjennom borettslaget)

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: VB Konnerud Rør monterte ny varmtvannsbereder høsten 2022

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

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

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: Ukjent ettersom alt ble ordnet av borettslaget. Takplater byttet på et av soverommene vinteren 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: Ingeniør Ivar Pettersen AS oppgraderte et stikk fra enkelt til dobbelt bak kjøleskapet juni 2023. Samsvarserklæring ble sendt direkte fra Pettersen til borettslaget.

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

Når ble kontrollen utført? 29.3.2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslaget før jeg overtok. Kjenner ikke detaljer.

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: Se over om installasjon av ny varmtvannsbereder

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

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

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: Service på terassedører utført i 2022 i regi av borettslaget.

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?
Ja

Beskriv: Sprekk i én flis

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

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

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

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

Beskriv: Jordfeil ble påvist i stikkontakt på kjøkken i 2023. Feilen er utbedret.

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
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: Tilstandsvurdering fra forrige boligsalg i 2022. Rapport etter el-kontroll i 2023.

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport fra 2022. Areal oppgitt til 66 kvm primærrom og 3 kvm s-rom (bod).

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?

Ja

Beskriv: Foreligger forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Nøsteveien. Ny gang- og sykkelvei er foreslått mellom eiendommen og Nøsteveien.

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: 10-0107/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moen, Kristian August	**2025-03-28**

Identifikasjon

bankID Moen, Kristian August

SIGNICAT

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

Husordensregler Nøsteveien Borettslag

1. **Formål og omfang**
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00–20:00
Lørdager klokken 10:00–18:00
På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Vedlikehold og reparasjon av VVS og elektrisk anlegg inne i leiligheten skal skje av fagarbeider.
- Vedlikehold av verandadører og garasjeporter.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. **Fellesarealer**
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.
Vanlig husholdningsavfall kastes i henhold til merking på søppelkassene. Utover dette kan f.eks. Lyngås Gjenvinningsstasjon brukes for levering av annet avfall.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på bakkeplan.
Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Fellesdører skal alltid være lukket. Det samme gjelder dører inn i gangen fra garasjene.

5. **Kjøring og parkering**
Fellesparkeringen er på oversiden av garasjene. Det må bestrebes å bruke garasjene til parkering av egne biler, eventuelt benyttes fellesparkeringen, slik at bilen ikke står til ulempe for andre. Parkering og unødvendig kjøring utenfor asfaltert område er ikke tillatt.
Hensetting av uregistrerte kjøretøyer, samt campingvogner og tilhengere og liknende, er ikke tillatt.
Ved varsel om snøfall, og etter snøfall, vis hensyn til snøbrøyting.
Kun tillatt å lade elbil fra fastmontert elbillader. Hvis andel ikke har montert elbillader, må dette monteres av godkjent EL-virksomhet for å sikre at installasjonen blir sikker og i henhold til krav og normer.
6. **Dyrehold**
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. **Brannvern**
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av beboer ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdet, må dette umiddelbart meldes til styre i borettslaget. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. **Brudd på ordensreglene**
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Godkjent i styremøte 08.04.2025

Vedtekter

for Nøsteveien Borettslag, org nr 989 894 536.

tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag

Sist endret på generalforsamling den 24.03.2022

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kungjøres 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.

(8) Ved bygging/endring av terrasse/disponering av bakhagen, skal andelseier sende søknad til styret med beskrivelse for godkjenning. Forutsetning for godkjennelse er at det er åpen rømningsvei gjennom disponibelt hageareal. Etablering og vedlikehold er andelseiers ansvar og kostnad.

(9) Ladepunkt for el-billading
En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm skal dekkes av den enkelte andelseier.

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Retningslinjer for gjerder, hekker og hageparsell

Nøsteveien borettslag er et borettslag med andelsleiligheter. Rent formelt er det borettslaget som eier hele tomten der bygningene står. Andelseierne disponerer sin hageparsell. Hagene er gjennom årelang bruks praksis blitt delt opp mellom leilighetene i 1 etasje uten at dette er formelt dokumentert. Beboere i første etasje har bruksrett til egen hageparsell. Det er borettslaget som eier fellesarealene og hageparsellene, og beboerne kan altså ikke disponere parsellene helt etter eget ønske.

Det er fint at beboerne setter sitt personlige preg på hagene. Løse gjenstander som møbler, blomster, potter, hagenisser, parasoller eller annen hagepynt beboerne vil ha i hagen, er ikke en sak for styret. Styret ønsker at beboerne setter ett individuelt preg på hagene, likevel ønsker vi at hageparsellene skal fremstå mest mulig helhetlig og ivareta et sikkert og godt utemiljø for oss alle.

Bruk av hageparsell kan bli kilde til nabokonflikter og vi håper klarere regler kan forebygge dette.

Beboere som ikke vedlikeholder hagen eller på annen måte ikke følger reglene, vil få to uker på å rette opp forholdet. Hvis beboer ikke retter seg etter styrets anmodning kan styret få vedlikeholdet/endringen utført for beboers regning. Ved fullstendig fravær av vedlikehold kan hageparsellen tilfalle fellesområdet.

Trær, busker og annet på hageparsellen skal ikke settes opp eller la vokse slik at de blir til sjenanse for andre parseller.

Før det igangsettes arbeid med terrasse/ platting, levegg, gjerder, hekker og beplantning av store trær og liknende må beboer sende søknad til styre.

Andelseier har mulighet til å oppføre gjerde eller hekk, der maksimal høyde er 1,5 meter over terrengnivå langs kant av sin parsell opp mot Nøsteveien 93 A. Med hekk menes der to eller flere trær, busker eller lignende er satt opp i tillegg eller som en erstatning for gjerde. Fra husvegg og 3 meter utover, kan høyden være opptil 1,8 meter. Dette får ikke tilbakevirkende kraft for gjerder oppført før 22.03.2021. Ved rehabilitering eller nyoppsetning av gjerder kan gjerde ikke overstige 1.8 meter inntil 3 meter fra husvegg, eller 1,5 meter over terrengnivået, selv om gjerdet, levegg var høyere tidligere. Ved endring av gjerde eller hekk bes andelseier om å sende inn søknad til styret med beskrivelse av ønsket endring. Dette for at slike endringer kun er gyldige gjennom besluttet styrevedtak.

Andelseiere på begge sider av gjerde eller hekk kan drøfte og komme til enighet om å for eksempel fjerne gjerde og sette opp en hekk. Andelseierne bes om å sende inn søknad til styre vedrørende endringen de ønsker og avtale de er blitt enige om i forhold til vedlikehold. Dette for at en slik endring og plikt til vedlikehold kun er gyldig gjennom besluttet styrevedtak. Dette gjør at plikten til vedlikehold følger andelen selv om andelseier endres.

Grunnet de ulike forutsetningene på tomtene, terrengforhold, vil det måtte gjøres skjønnsmessige vurderinger i de ulike tilfellene. Det er styrets ønske at andelseierne skal få bruke hageparsellene slik de ønsker, men at vi samtidig ivaretar den åpne følelsen i vårt utemiljø.

Utbedring av gjerder, hekker, levegger og lignende i en hageparsell skal ikke være til hinder for at andre beboere fritt kan bevege seg gjennom hageparsellene. Vi viser til vedtak besluttet i Generalforsamling 15.10.2020 at det skal være åpen rømningsvei gjennom hageparsellene og det skal være gjennomgang gjennom hageparseller ut fra beboers behov.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025 i Nøsteveien Borettslag

Dato og sted

Dato: Onsdag 26.03.2025 kl. 19:00

Sted: Via Min side - mer informasjon kommer

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)

Forslag til vedtak: Mette Wam

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes

2. Årsmelding fra styret for 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2024, som viser et overskudd på kr 286 048,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

4. Honorar til styret

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 6.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til ordinær generalforsamling i 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt innkomne saker fra beboere til behandling på

generalforsamlingen.

6. Valg

Det skal velges følgende:

6.1 Styreleder for to år

Forslag til vedtak: Elisabeth Norup

6.2 Et styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Anne Gro Mehren

6.3 To varamedlemmer for et år

Forslag til vedtak: Kine Justad
Kristian A. Moen

6.4 Valgkomitè

Forslag til vedtak: Valgkomiteen har bestått av nåværende styre.

6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2024. Generalforsamlingen i 2025 avholdes 04.06.2025 klokken 19.00 på Union Scene

Forslag til vedtak: Delegat: Elisabeth Norup
Varadelegat: Anne Gro Mehren

Med vennlig hilsen for styret

03.03.2025

Elisabeth Norup

Styrets årsmelding 2024 for Nøsteveien Borettslag

Virksomhetens art og beliggenhet

Nøsteveien Borettslag ligger i Lier kommune, og har organisasjonsnummer 887633002.
Borettslaget består av 8 boenheter

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, Elisabeth Norup
Styremedlem, Anne Gro Mehren
Styremedlem, Mette Wam
Varamedlem, Kine Justad
Varamedlem, Kristian August Moen

Valgkomitè:
Styret har fungert som valgkomitè i perioden, og oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Delegater til generalforsamlingen i NBBO:
Delegat: Elisabeth Norup
Varadelegat: Anne Gro Mehren

Styrets arbeid

I 2024 ble det avholdt 6 styremøter. Styret har behandlet og protokollert 20 saker.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av Nøsteveien 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:

- Bytte av hoved dør i oppgang C

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- 2020 Malt garasje bygg og gjerder
- 2022 Satt opp nye postkasser
- 2022 Service terrasse dører og hoveddører
- 2023 Fugle- og gnager sikring av bygget
- 2024 Byttet belysning ved terrassene

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

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, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket, samt manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. 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.

Norsk Brannvern har årlig kontroll av fellesarealer og boenheter.

Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringen har polisenummer 86352598. 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, som sørger for at skademelding blir sendt forsikringsselskapet.

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.

BORETTSLAGENES SIKRINGSORDNING:

Borettslaget er innmeldt i Borettslagenes Sikringsordning AS. Sikringsordningen har som formål å forestå utbetalinger til borettslag som lider tap ved manglende innbetaling ved felleskostnader, forutsatt dokumentert tap ved salg. Egenandelen er 10% av totalt tap.

Boligomsetning og juridiske andelseiere

I 2024 ble det skrevet kontrakt om overdragelse av en bolig i borettslaget, og salgssummen eksl. fellesgjeld var kr 2 285 000,-.

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 31.12.24 var det ingen juridisk andelseier i borettslaget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av NBBO, og revisjon utført av Østlanske revisorer AS.

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 2024.

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 2025 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

03.03.2025

Elisabeth Norup

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	År 2024	År 2023
Disponible midler		
Disponible midler 01.01.	**235 312**	**317 197**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	286 048	193 900
Opptak lån / avdrag på lån	-1 320 902	-266 875
Endring i andelssaldo IN-lån	1 041 858	-16 354
Andre forhold som påvirker disp midler	7 444	7 444
Årets endring i disponible midler	**14 449**	**-81 885**
Disponible midler 31.12	**249 760**	**235 312**

Endringer i andelssaldo IN - lån skyldes verdireduksjon i eksisterende IN innbetalinger fra andelseierne som en konsekvens av ordinære avdrag på lånet og nye ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere.
Andre forhold som påvirker disponible midler gjelder avskriving av elbil-ladeanlegg.

Resultatregnskap Nøsteveien Borettslag - 2024-12

	Note	Regnskap År 2024	Regnskap År 2023	Budsjett År 2024	Budsjett År 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader - drift	1	355 488	332 256	355 516	376 800
Innkrevde felleskostnader - renter/avdrag	1	757 479	686 817	752 388	790 700
Andre inntekter	1	27 978	26 898	15 000	10 000
Sum inntekter		**1 140 945**	**1 045 971**	**1 122 904**	**1 177 500**
Kostnader					
Personalkostnader	2	6 846	6 846	6 846	6 846
Avskrivninger	3	7 444	7 444	7 444	7 444
Kommunale avgifter		29 760	25 420	28 224	31 840
Strøm og annen energi	4	41 585	41 216	47 300	41 200
Reparasjon og vedlikeholdskostnader	5	58 782	139 656	82 800	89 000
Løpende driftskostnader	6	60 511	59 156	41 800	40 800
Administrativ konsulentbistand	7	73 239	70 345	73 766	77 514
Digitale tjenester		54 624	52 704	55 234	56 622
Forsikringer		22 879	19 564	21 528	29 083
Andre driftskostnader	8	9 248	8 001	12 400	13 600
Sum driftskostnader		**364 918**	**430 352**	**377 342**	**393 949**
Driftsresultat		**776 027**	**615 619**	**745 562**	**783 551**
Finansinntekter og finanskostnader					
Renteinntekter		413	32	0	0
Andre finansinntekter		1 990	1 660	0	0
Rentekostnader		492 382	423 411	456 818	493 205
Sum finansinntekter / finanskostnader		**-489 979**	**-421 719**	**-456 818**	**-493 205**
Årets resultat		**286 048**	**193 900**	**288 744**	**290 346**
Disponering:					
Overført annen egenkapital		286 048	193 900	0	0
Sum disponeringer		**286 048**	**193 900**	**0**	**0**

Balanse - Nøsteveien Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9	2 980 000	2 980 000
Bygninger	9	12 494 850	12 494 850
Andre driftsmidler	3	24 814	32 258
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**15 499 664**	**15 507 108**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 836	0
Andre fordringer		38 953	27 348
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		249 018	242 660
Sum omløpsmidler		**289 806**	**270 008**
SUM EIENDELER		**15 789 470**	**15 777 116**

Balanse - Nøsteveien Borettslag - 2024-12

	Note	År 2024	År 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital		4 197 660	3 911 611
Sum egenkapital	**10**	**4 198 460**	**3 912 411**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	6 917 083	8 237 985
Andelssaldo In - lån	11	1 546 682	504 824
Borettsinnskudd		3 087 200	3 087 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		31 682	24 812
Avregning lån		740	0
Påløpne renter		1 762	3 927
Annen kortsiktig gjeld		5 862	5 957
Sum gjeld		**11 591 011**	**11 864 705**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 789 470**	**15 777 116**

Sted:_____, dato:_____

Elisabeth Norup	Mette Wam	Anne Gro Mehren
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Nøsteveien Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer etter opptjeningsprinsippet som er den perioden andelseier har forpliktet seg til å betale felleskostnaden. Borettslaget har tegnet
forsikring for dekning av tap på felleskostnader slik at eventuelt tap dekkes av forsikringsordning med avkortning for egenandel og en tidsbegrensning på 24 måneders uteblitte felleskostnader.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tomt, bygninger og andre anlegg er avskrevet med 0 %
utfra en vurdering av bokført verdi, sammenlignet med virkelig verdi og utført vedlikehold. Verdien av anleggsmidler øker som følge av utført påkostning.
Vedlikehold av anleggsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15.000 frem til 2023 og 50.000 -.fra 2024.
Varige driftsmidler som avskrives, avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid.

Andelseierne i borettslaget har mulighet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. En individuell nedbetaling fra andelseierne behandles ved å bokføre innbetalingen som langsiktig lån fra andelseieren.
Dette langsiktige lån nedkvitteres når det betales ordinært avdrag på lånet. Denne verdireduksjon regnskapsføres som annen inntekt i borettslagets resultatregnskap.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Inntekter

	År 2024	År 2023
3600 Innkrevde felleskostnader	355 488	332 256
3655 Renter IN	494 547	419 942
3660 Avdrag IN	262 932	266 875
3622 Strømforbruk elbil	11 866	10 544
3650 IN- nedkvittering	16 112	16 354
Sum	**1 140 945**	**1 045 971**

IN - nedkvittering er verdireduksjonen på ekstraordinære innbetalinger fra andelseiere. Denne verdireduksjonen utgjør det samme som andelseierne som har foretatt ekstra ordinære nedbetalinger ville ha betalt i ordinære avdrag i perioden.

Note 2 - Personalkostnader

	År 2024	År 2023
5330 Styrehonorar	6 000	6 000
5400 Arbeidsgiveravgift	846	846
Sum	**6 846**	**6 846**

Selskapet har hatt 0 årsverk sysselsatt i 2024.

Note 3 - Anleggsmidler

	Infrastruktur elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 109
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 109
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 295
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 814
Årets avskrivninger :	7 444
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	7

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

Note 4 - Strøm og annen energi

	År 2024	År 2023
6340 Lys, varme	41 585	41 216
Sum	**41 585**	**41 216**

Noter Nøsteveien Borettslag

Note 5 - Reparasjons og vedlikeholdskostnader

	År 2024	År 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 550	3 563
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	33 680	111 138
6620 Reparasjon og vedlikehold garasjer	5 458	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 095	14 955
6695 Forsikringsskadesaker - egenandel	10 000	10 000
Sum	**58 782**	**139 656**

Note 6 - Løpende driftskostnader

	År 2024	År 2023
6395 Sommer og vintervedlikehold	53 711	34 962
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	17 394
6780 Andre driftsavtaler	6 800	6 800
Sum	**60 511**	**59 156**

Note 7 - Administrative honorarer

	År 2024	År 2023
6701 Honorar revisjon	3 075	3 775
6710 Forretningsførerhonorar	70 164	66 570
Sum	**73 239**	**70 345**

Note 8 - Andre driftskostnader

	År 2024	År 2023
6500 Verktøy	1 020	0
6550 Driftsmateriale	496	1 692
6553 Lisenskostnader	3 555	3 396
7000 Drivstoff	279	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	297	0
7450 Kontingent boligbyggelaget	2 400	2 000
7770 Bank og kortgebyrer	1 200	1 200
7790 Annen kostnad	0	-288
Sum	**9 248**	**8 001**

Note 9 - Eiendom

	År 2024	År 2023
1150 Tomter	2 980 000	2 980 000
1100 Bygninger	12 460 000	12 460 000
1104 Søppelhus, boder og andre mindre bygg	34 850	34 850
Sum	**15 474 850**	**15 474 850**

Bygningene er ikke avskrevet, men man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet, er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Man har derfor valgt å sette avskrivningssats til null - 0 - for bygningene.

Note 10 - Egenkapital

	År 2024	År 2023
Innskutt egenkapital	800	800
Opptjent egenkapital	4 197 660	3 911 611
SUM EGENKAPITAL	**4 198 460**	**3 912 411**

Egenkapitalen ansees som forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

Noter Nøsteveien Borettslag

Note 11 - Langsiktig gjeld med IN og pantstillelser

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS - ikke standard**
Formål:	Refinansiering av hovedlån
Lånenummer:	**12122417717**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	12 352 000
Lånesaldo 01.01:	8 237 985
Avdrag i perioden:	1 320 902
Lånesaldo 31.12:	**6 917 083**
Saldo 5 år frem i tid:	5 548 357
Andelssaldo 01.01:	504 824
Innbetalt IN i perioden:	1 057 971
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	16 112
Andelssaldo 31.12:	**1 546 682**
Sum pantegjeld for lån:	**8 463 765**

Virksomhetens langsiktige gjeld er sikret med pant i bygninger.

Boligselskapet har etablert en avtale om individuell nedbetaling av lån. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta nedbetaling på sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Innbetalingen gir andelseier reduksjon i fremtidig andel felleskostnader.

Andelseier som har foretatt slik nedbetaling har pantesikkerhet for resterende del av sin innbetaling med sideordnet prioritet med boligselskapets øvrige pantelån.

Andelssaldo er resterende verdi av andelseierens forskuddsbetaling på andel fellesgjeld.

Resultat og balanse med noter for Nøsteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nøsteveien Borettslag

Styreleder	Elisabeth Norup (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Mette Wam (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Anne Gro Mehren (sign.)	03.03.2025

Østlandske Revisorer AS
Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

Til generalforsamlingen i
Nøsteveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Nøsteveien Borettslag's årsregnskap som viser et overskudd på kr 286 048. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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

p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hokksund, 3.mars 2025
Østlandske Revisorer AS

Laila Ødegården
Statsautorisert revisor

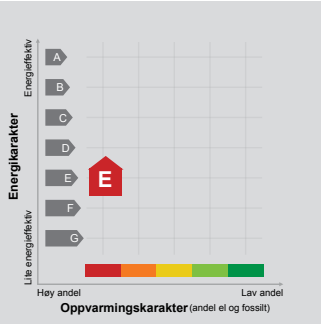
p.b. 355, Vestre Nøstegt. 21
3301 Hokksund

Tlf.: 32 75 52 00
E-post: andreas@ostrev.no

Sparebanken Øst
Bankkonto: 2220 06 81189

ENERGIATTEST

Adresse	Nøsteveien 93D
Postnummer	3402
Sted	LIER
Kommunenavn	Lier
Gårdsnummer	37
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21942693
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-97929
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 382 kWh pr. år

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

7 382 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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 automatikk på utebelysning
- Tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Lier kommune

Planseksjonen

Arkitekt Arne A Hauger
Att.: Leif Trygve Nyheim
torgeir Vraas Plass 6
3044 Drammen

Vår ref: GHB/2003/2755 Deres ref: Lier 26.09.2007

FERDIGATTEST
(etter Plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77)

Gårds- og bruksnummer	37/3
Byggested	Nøsteveien 93 C-J - 3400 Lier
Tiltakshaver	Se Invest As
Arbeidets art	Nye bygg - frittliggende
Bygningens art	Rekkehus med 8 leiligheter
Vannmålernr	Iflg. innlevert liste
Vedtak (dato)	02.09.04
Vedtak (saksnr)	03/2755
Deres søknad	21.05.04

- Kontroll ansvarlig foretak har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.
- Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
- Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

26.09.2007

Robert Ronde Hansen
Plan- og bygningssjef
PLANSEKSJONEN

Gro H. Bråthen
fagansvarlig byggesak
gro.brathen@lier.kommune.no

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

Planseksjonen

Arkitekt Arne A.Hauger
Att.: Åse Marit Rudlang
Torgeir Vraas plass 6
3044 Drammen

Vår ref: AS/2003/2755 Deres ref: Lier 10.04.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gårds- og bruksnummer	37/3
Byggested	Nøsteveien 93 C-J 3400 Lier
Tiltakshaver	Se Invest As
Arbeidets art	Nye bygg
Bygningens art	Rekkehus med 8 leiligheter
Vedtak (dato)	02.09.04
Vedtak (saksnr)	AS/03/2755/37/3/L42
Deres søknad	21.05.04

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Pbl § 99 gis det midlertidig brukstillatelse for hele bygget.

Merknader	Frist
Endringer som vist i brev datert 03.01.06 er godkjent på de samme vilkårene som er gitt i tillatelsen datert 02.09.04.	
Følgende mangler gjenstår:	
Det må installeres vannmåler i bolig/leilighetene.	24.04.06
Oppussing av grønt områder, asfaltering av veg og plass.	01.06.06

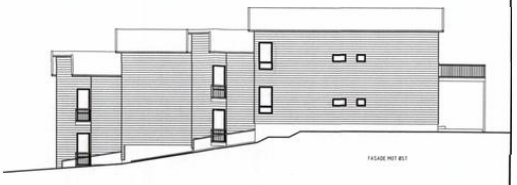
Med hilsen

for Roar Grøtjorden
avd.ing.
Dir. tlf. 32 22 04 17
e-post: roar.grotjorden@lier.kommune.no

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

VEDLEGG E-1









LIER KOMMUNE
PLANSEKSJONEN
2/9-04

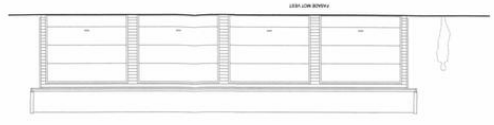
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
06/---1467

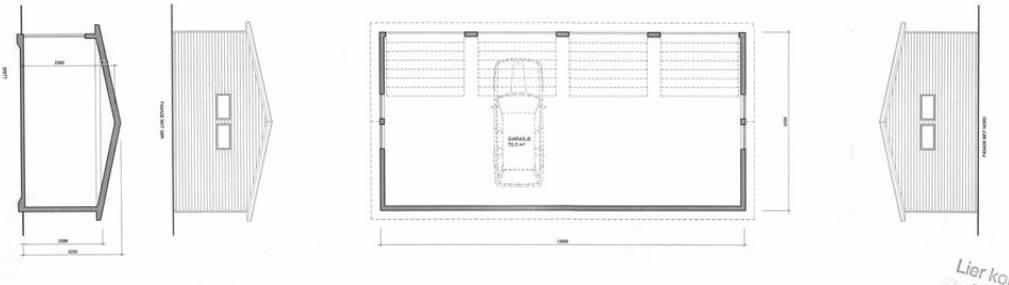
Revidert 10/4-06

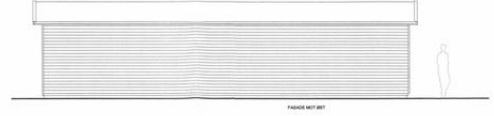
MOELVEN
Moelven Byggmodul

Relasjonshandling
Drammens Bærelag
Lagenheter Nøsteveien, Lier
Fasader

2005-11-15 | 2005-1902 | SKALA 1:100 | K-400-002







Lier kommune
Plansekjonen
Byggesaksarkivet
2/9-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

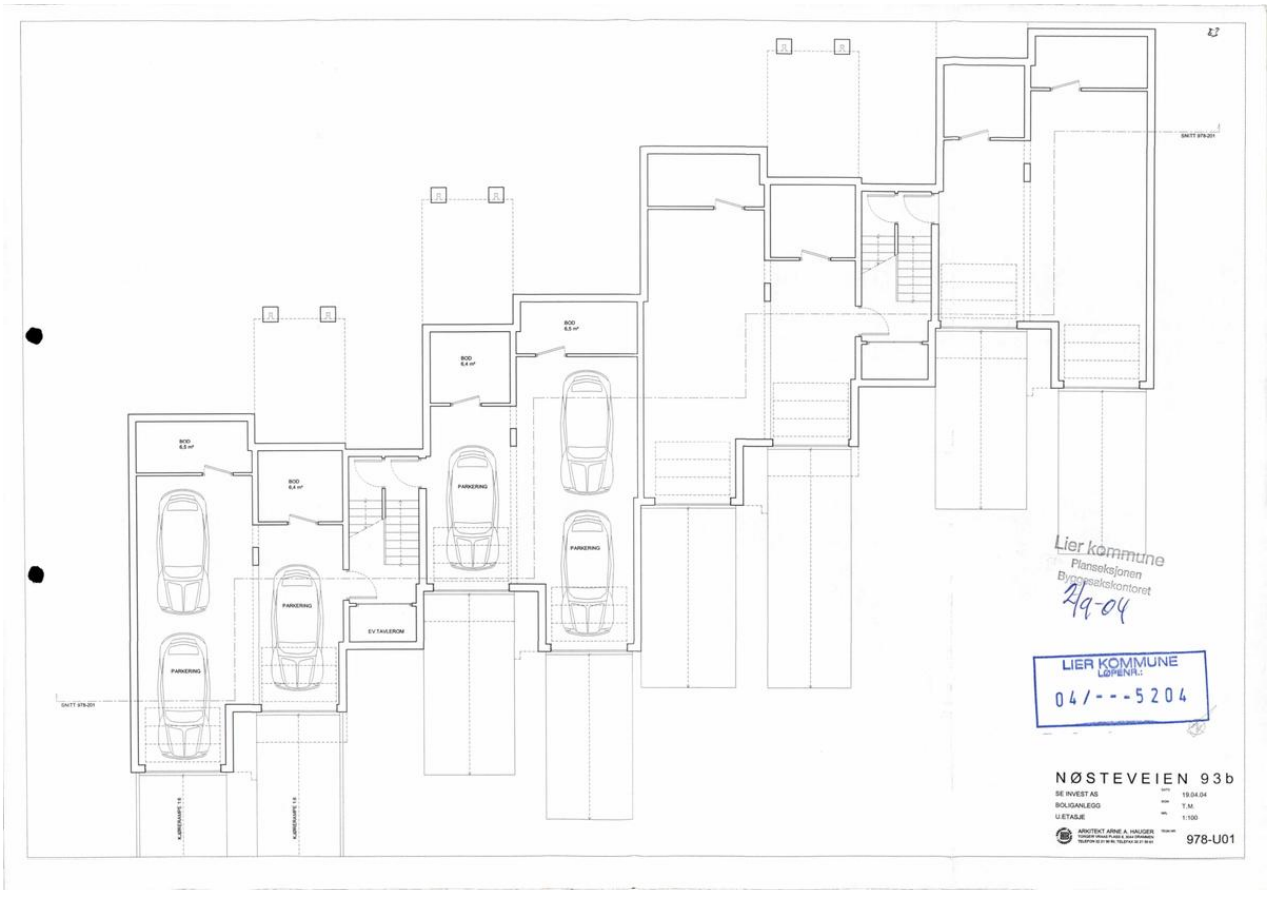
NØSTEVEIEN 93b

SE INVEST AS
BOLIGANLEGG
GARASJE

05.04.04
T.M.
1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER

978-105



Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
29-04

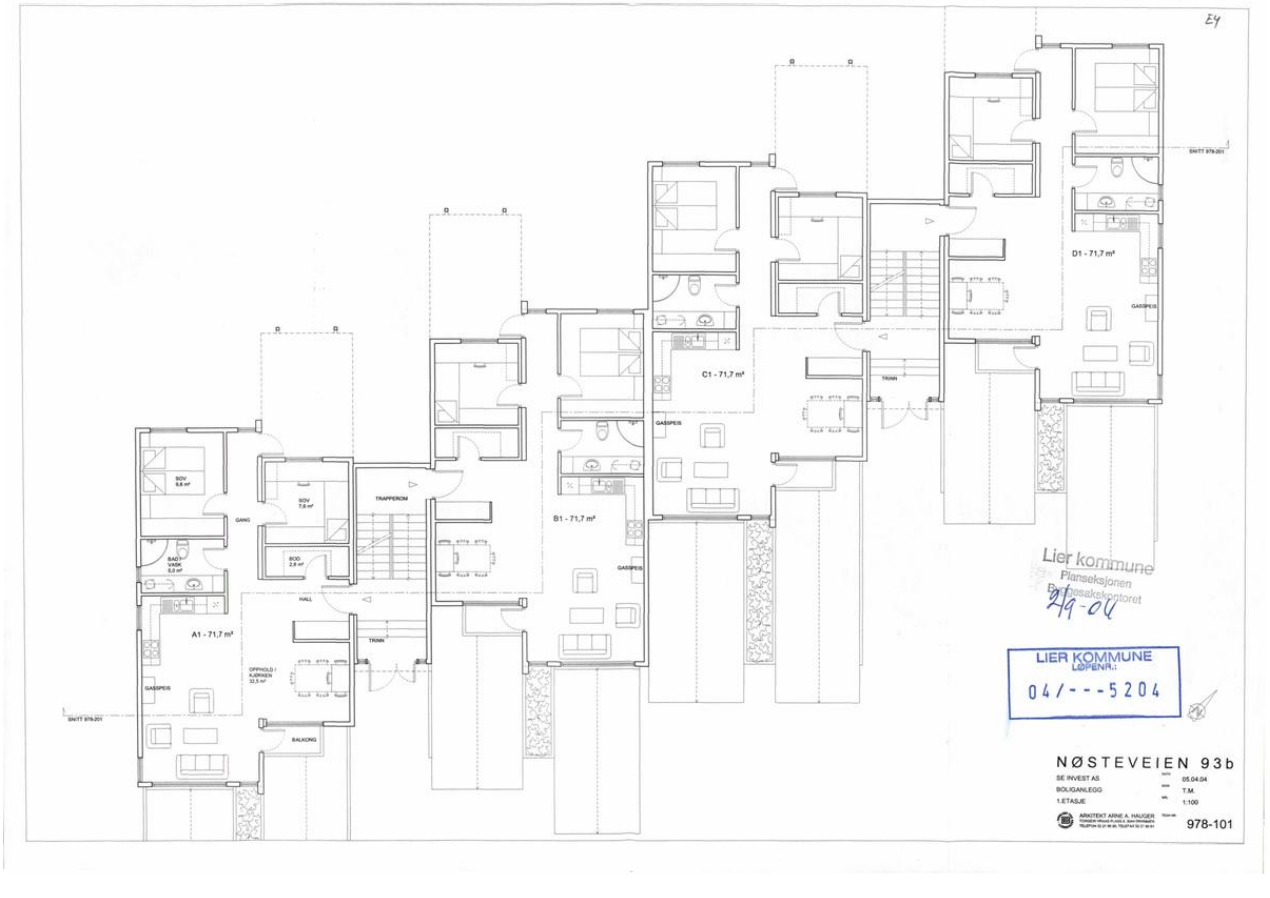
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

NØSTEVEIEN 93b

SE INVEST AS	DATO	19.04.04
BOLIGANLEGG	TEGN.	T.M.
U.ETASJE	MÅL	1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER
TORGER VRAAS PLASS 6, 3044 DRAMMEN
TELEFON 32 21 90 90, TELEFAX 32 21 91 91

978-U01



Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
29-04

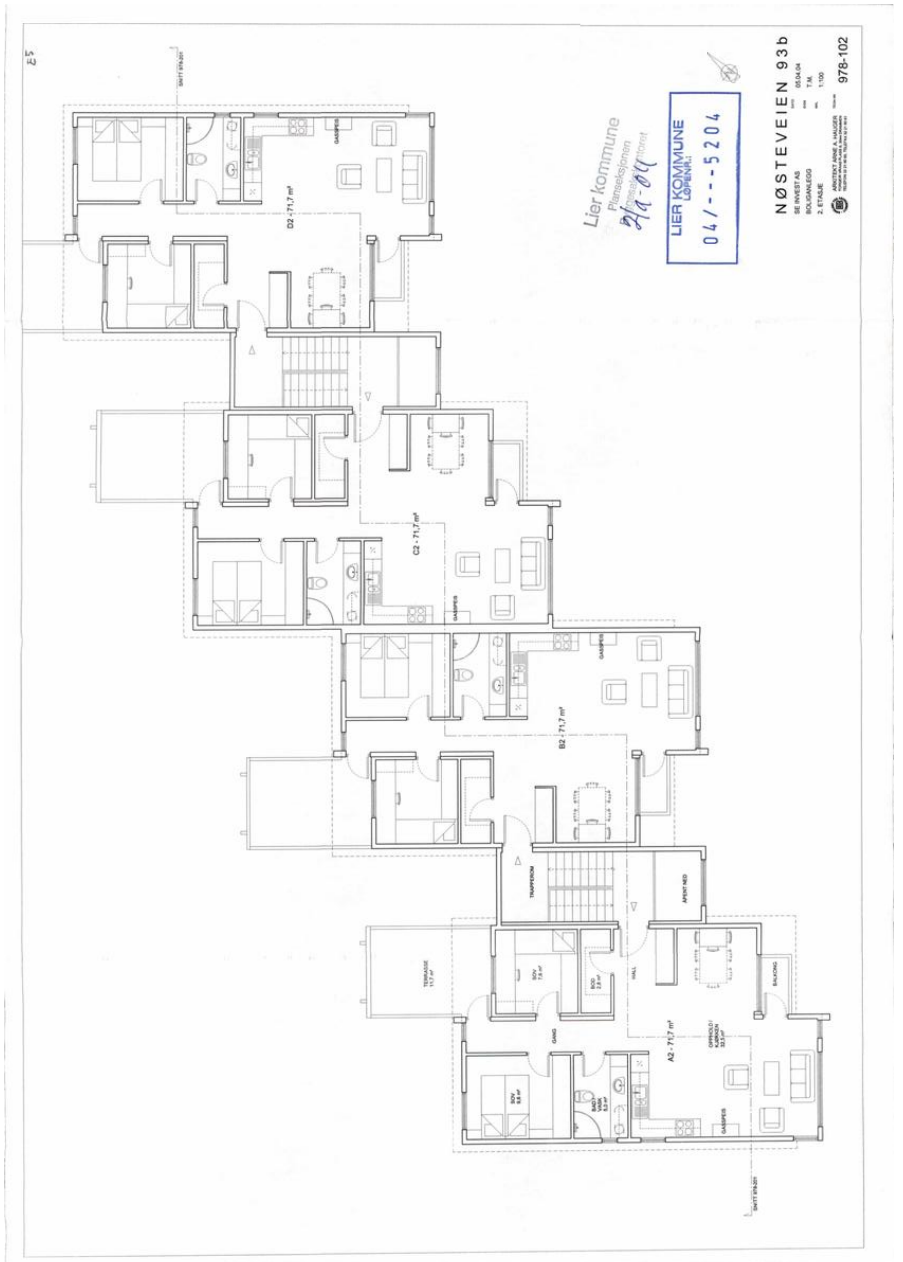
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

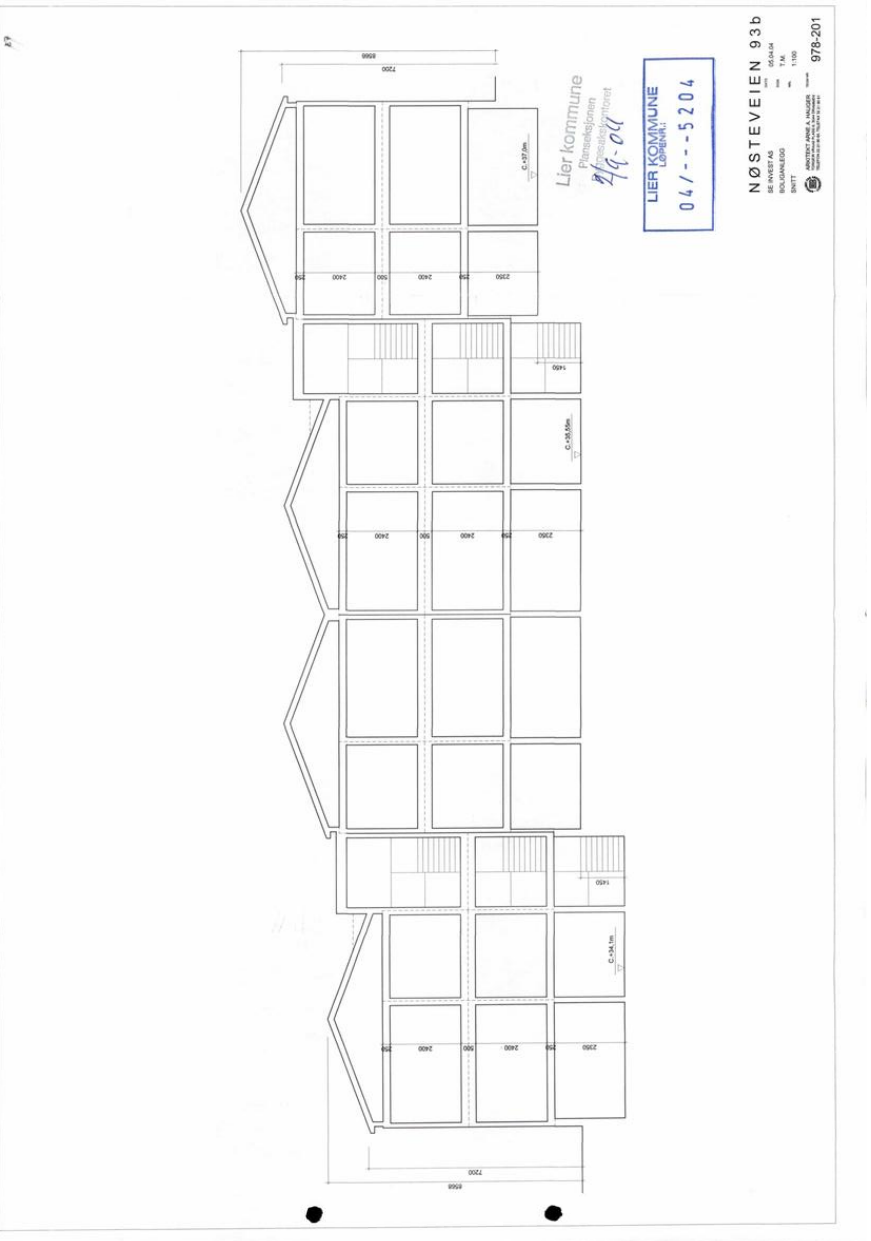
NØSTEVEIEN 93b

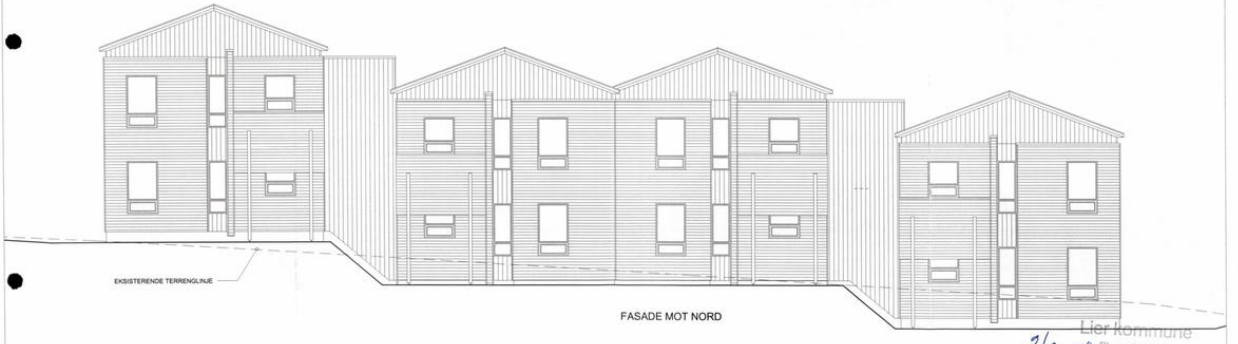
SE INVEST AS	DATO	05.04.04
BOLIGANLEGG	TEGN.	T.M.
1.ETASJE	MÅL	1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER
TORGER VRAAS PLASS 6, 3044 DRAMMEN
TELEFON 32 21 90 90, TELEFAX 32 21 91 91

978-101


NØSTEVEIEN 93b
SE INVEST AS
BOLIGANLEGG
2. ETASJE
978-102
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204
Lier kommune
Planekspedisjonen
Planekspedisjonstilsynet
TRAPPEROM
HALL
BALKONG
GARDEROBE
BAD
SOV
GANG


NØSTEVEIEN 93b
SE INVEST AS
BOLIGANLEGG
SNITT
978-201
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204
Lier kommune
Planekspedisjonen
Planekspedisjonstilsynet
8060
7200
2350
2400
500
1460
1450



FASADE MOT NORD

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
24-09
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

NØSTEVEIEN 93b

SE INVEST AS	DATO	05.04.04
BOLIGANLEGG	SIGN	T.M.
FASADE MOT NORDVEST	MÅL	1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER — TEGN.NR. 978-301



FASADE MOT ØST

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
24-09
LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

NØSTEVEIEN 93b

SE INVEST AS	DATO	05.04.04
BOLIGANLEGG	SIGN	T.M.
FASADE MOT NORDØST	MÅL	1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER — TEGN.NR. 978-302

E10



FASADE MOT SØR

EKSISTERENDE TERRENGLINJE

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
21-9-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

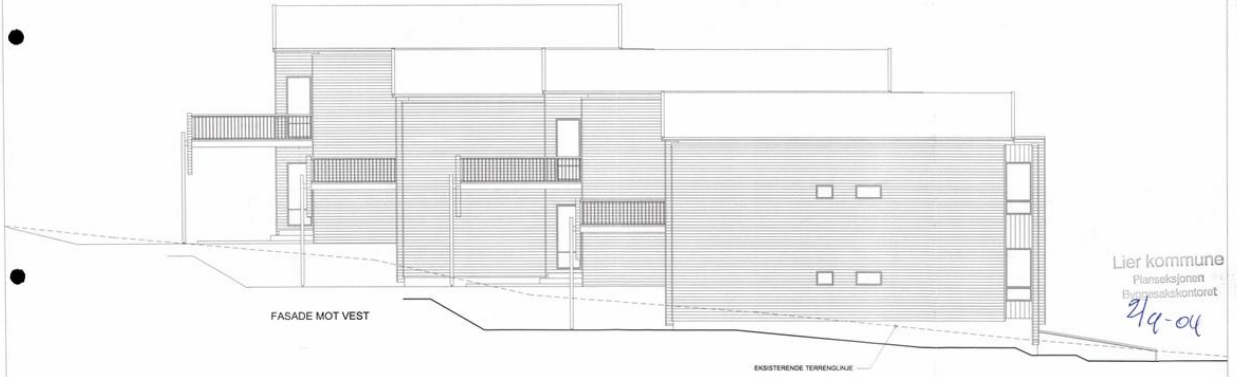
NØSTEVEIEN 93b

SE INVEST AS	DATO	05.04.04
BOLIGANLEGG	MÅLT	T.M.
FASADE MOT SØRØST	MÅL	1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER
TORGEIR STRAND PLASS 6, 3044 DRAMMEN
TELEFON 32 21 90 00, TELEFAX 32 21 90 01

978-303

E11



FASADE MOT VEST

EKSISTERENDE TERRENGLINJE

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesakskontoret
21-9-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

NØSTEVEIEN 93b

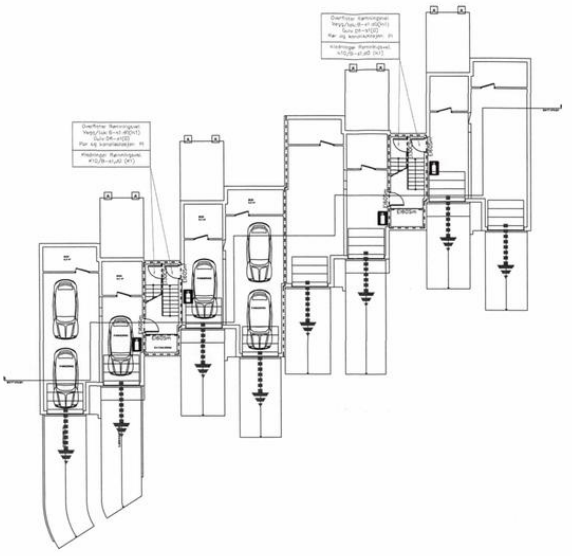
SE INVEST AS	DATO	05.04.04
BOLIGANLEGG	MÅLT	T.M.
FASADE MOT SØRVEST	MÅL	1:100

ARKITEKT ARNE A. HAUGER
TORGEIR STRAND PLASS 6, 3044 DRAMMEN
TELEFON 32 21 90 00, TELEFAX 32 21 90 01

978-304

E13

BRANNTEKNISK PROSJEKTERING



PLAN U ETG

BKL 1 / RKL 2
BRUTTOAREAL: 340 m2

Bestemmelser:

BÆRING BKL 1

Bærende bygningsdeler, etasjeskillere utføres med brannmotstand R60/D-s2,d0 (B60)

Ytelser til overflater og kledninger for RKL 1–5.

KLASSE PÅ OVERFLATER BKL 1 (som ikke er rømningsvei)
- D–s2,d0 (In2) Vegg/tak/himling
- B–s1,d0 (In1) Sjakter og hulrom
- Pm Rør og kanalisolasjon
- D–s3,d0 (Ut2) Utvendig kledning
- B_{roof} (BW) (To) Taktekking

KLASSE PÅ KLEDNINGER BKL 1 (som ikke er rømningsvei)
- K10/D–s2,d0 (K2) Vegg/tak/himling
- K10/B–s1,d0 (K1) Sjakter og hulrom

Forklaring:

- Branncellebegrensende vegg EI30/D-s2,d0 (B30)
- Branncellebegrensende vegg EI60/D-s2,d0 (B60)
- EI60 Brannmotstand til dør EI60/D-s2,d0 (B60)
- EI30 Brannmotstand til dør EI30/D-s2,d0 (B30)
- Sm Dør med pakning og terskel for røyktetting
- C Selvlukkende dør
- RØMNINGSVEI
- HÅNDSLOKKEAPPARAT

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksekontoret
4/9-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

Arkitekt Arne A. Hauger	978_U etg.dwg
Arkitekt grunnlagstegning	Tegningsnr. / Rev.nr.
Rev.nr. / Revidert	Dato

NØSTEVEIEN 93, BOLIGANLEGG
SE INVEST AS
PLAN U ETG

Tegningstype: BRANNTEKNISK PROSJEKTERING

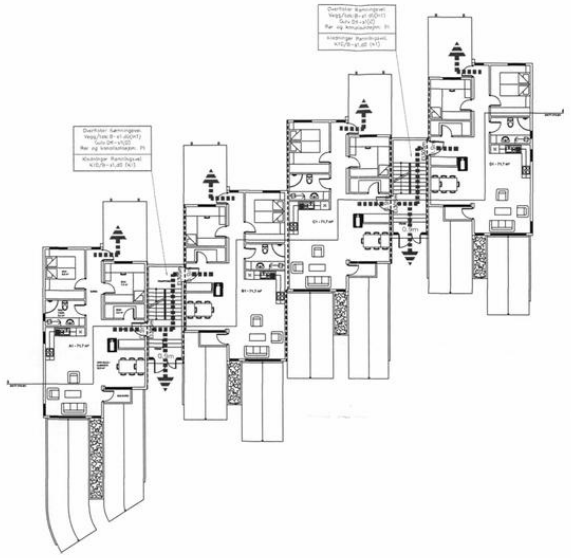
Tegnet av: Gun Ratikainen	Dato: 14.04.2004	Målestokk: 1:200
Kontrollert av: Steffen Lande	Filnavn: 1419_10E.dwg	

STEG AS
Brannteknisk konsulent og tegnetjenester
Storgata 8, 3611 Kongsberg
Tlf: 32 77 22 05 Faks: 32 77 21 01

Tegningsnr: 1419_10E — Rev.nr:

E19

BRANNTEKNISK PROSJEKTERING



PLAN 1 ETG

BKL 1 / RKL 4
BRUTTOAREAL: 345 m2

Bestemmelser: BÆRING BKL 1

Bærende hovedsystem utføres med brannmotstand R30/D-s2,d0 (B30).

Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere utføres med brannmotstand R30/D-s2,d0 (B30).

I bygning uten loft eller med loft som bare kan benyttes som lager, kan takkonstruksjon oppføres uten brannmotstand, forutsatt at takkonstruksjon er beskyttet nedenfra med kledning K10/D-s2,d0 (K2). Isolasjonen må være i A2-s1,d0 (ubrennbart materiale)

Bygninger i BKL 1 og risikoklasse 4 kan ha hoved og sekundærbæresystem i R15/D-s2,d0 (B15).

Ytelser til overflater og kledninger for RKL 1–5.

KLASSE PÅ OVERFLATER BKL 1 (som ikke er rømningsvei)
- D–s2,d0 (In2) Vegg/tak/himling
- B–s1,d0 (In1) Sjakter og hulrom
- Pm Rør og kanalisolasjon
- D–s3,d0 (Ut2) Utvendig kledning
- B_{roof} (BW) (To) Taktekking

KLASSE PÅ KLEDNINGER BKL 1 (som ikke er rømningsvei)
- K10/D–s2,d0 (K2) Vegg/tak/himling
- K10/B–s1,d0 (K1) Sjakter og hulrom

Forklaring:

- Brannceller begrensende vegg EI30/D-s2,d0 (B30)
- EI30 Brannmotstand til dør EI30/D-s2,d0 (B30)
- Sm Dør med pakning og terskel for røyktetting
- RØMNINGSVEI
- 0,9m FRI RØMNINGSBREDDE
- HÅNDSLOKKEAPPARAT

Lier kommune
Planseksjonen
Byggesaksekontoret
4/9-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

Arkitekt Arne A. Hauger	978_1etg.dwg
Arkitekt grunnlagstegning	Tegningsnr. / Rev.nr.
Rev.nr. / Revidert	Dato

NØSTEVEIEN 93, BOLIGANLEGG
SE INVEST AS
PLAN 1 ETG

Tegningstype: BRANNTEKNISK PROSJEKTERING

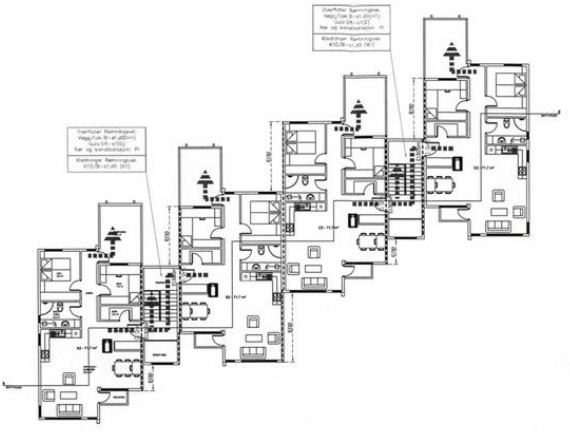
Tegnet av: Gun Ratikainen	Dato: 14.04.2004	Målestokk: 1:200
Kontrollert av: Steffen Lande	Filnavn: 1419_11E.dwg	

STEG AS
Brannteknisk konsulent og tegnetjenester
Storgata 8, 3611 Kongsberg
Tlf: 32 77 22 05 Faks: 32 77 21 01

Tegningsnr: 1419_11E — Rev.nr:

D5

BRANNTEKNISK PROSJEKTERING



Lier kommune
Plansekskjonen
Byggesakskontoret
2/9-04

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

PLAN 2 ETG

BKL 1 / RKL 4
BRUTTOAREAL: 345 m2

Bestemmelser: BÆRING BKL 1

Bærende hovedsystem utføres med brannmotstand R30/D-s2,d0 (B30).

Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere utføres med brannmotstand R30/D-s2,d0 (B30).

I bygning uten loft eller med loft som bare kan benyttes som lager, kan takkonstruksjon oppføres uten brannmotstand, forutsatt at takkonstruksjon er beskyttet nedenfra med kledning K10/D-s2,d0 (K2). Isolasjonen må være i A2-s1,d0 (ubrennbart materiale)

Bygninger i BKL 1 og risikoklasse 4 kan ha hoved og sekundærbæresystem i R15/D-s2,d0 (B15).

Ytelser til overflater og kledninger for RKL 1-5.

KLASSE PÅ OVERFLATER BKL 1 (som ikke er rømningsvei)
D-s2,d0 (in2) Vegg/tak/himling
B-s1,d0 (in1) Sjakter og hulrom
Pill Rør og kanalisolasjon
D-s3,d0 (Ut2) Utvendig kledning
B_{roof} (BW) (Ta) Taktekking

KLASSE PÅ KLEDNINGER BKL 1 (som ikke er rømningsvei)
K10/D-s2,d0 (K2) Vegg/tak/himling
K10/B-s1,d0 (k1) Sjakter og hulrom

Forklaring:

- BrannCellebegrensende vegg EI30/D-s2,d0 (B30)
- EI30 BrannCellebegrensende gesims EI30/D-s2,d0 (B30)
- EI30 5m Brannmotstand til dør EI30/D-s2,d0 (B30)
- Dør med pakning og terskel for røyktetting
- RØMNINGSVEI
- 0.9m FRI RØMNINGSBREDDE
- HÅNDSLOKKEAPPARAT

Arkitekt Arne A. Hauger	978_2 etg.dwg
Arkitekt grunnlagstegning	Tegningsnr. / Rev.nr.

Rev.nr.	Revidert	Dato

NØSTEVEIEN 93, BOLIGANLEGG
SE INVEST AS
PLAN 2 ETG

Tegningstype: BRANNTEKNISK PROSJEKTERING

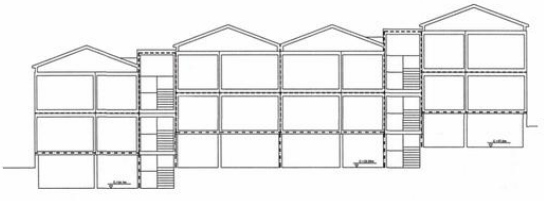
Tegnet av: Gun Ratikainen	Dato: 14.04.2004	Målestokk: 1:200
Kontrollert av: Steffen Lande	Filnavn: 1419_12E.dwg	

STEG AS
Brannteknisk konsulent og tegnetjenester
Storgata 8, 3611 Kongsberg
Tlf: 32 77 22 05 Faks: 32 77 21 01

Tegningsnr: 1419_12E Rev.nr:

E16

BRANNTEKNISK PROSJEKTERING



SNITT

Bestemmelser:

BÆRING BKL 1

Bærende hovedsystem utføres med brannmotstand R30/D-s2,d0 (B30).

Sekundære, bærende bygningsdeler, etasjeskillere utføres med brannmotstand R30/D-s2,d0 (B30).

I bygning uten loft eller med loft som bare kan benyttes som lager, kan takkonstruksjon oppføres uten brannmotstand, forutsatt at takkonstruksjon er beskyttet nedenfra med kledning K10/D-s2,d0 (K2). Isolasjonen må være i A2-s1,d0 (ubrennbart materiale)

Bygninger i BKL 1 og risikoklasse 4 kan ha hoved og sekundærbæresystem i R15/D-s2,d0 (B15).

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

Lier kommune
Plansekskjonen
Byggesakskontoret
2/9-04

Forklaring:

- BrannCellebegrensende vegg EI60/D-s2,d0 (B60)
- BrannCellebegrensende vegg EI30/D-s2,d0 (B30)

Arkitekt Arne A. Hauger	978_u etg.dwg
Arkitekt grunnlagstegning	Tegningsnr. / Rev.nr.

Rev.nr.	Revidert	Dato

NØSTEVEIEN 93, BOLIGANLEGG
SE INVEST AS
SNITT

Tegningstype: BRANNTEKNISK PROSJEKTERING

Tegnet av: Gun Ratikainen	Dato: 14.04.2004	Målestokk: 1:200
Kontrollert av: Steffen Lande	Filnavn: 1419_21E.dwg	

STEG AS
Brannteknisk konsulent og tegnetjenester
Storgata 8, 3611 Kongsberg
Tlf: 32 77 22 05 Faks: 32 77 21 01

Tegningsnr: 1419_21E Rev.nr:

E2



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204

NØSTEVEIEN 93C-J

SE INVEST AS
ARKITEKT ARNE A. HAUGER

E2

LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---5204



NØSTEVEIEN 93C-J

SE INVEST AS
ARKITEKT ARNE A. HAUGER



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---3673

NØSTEVEIEN 93b
SE INVEST AS
BOLIGANLEGG
FASADER
1:200
978-300



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---3673

NØSTEVEIEN 93b
SE INVEST AS
BOLIGANLEGG
FASADER
1:200
978-300



LIER KOMMUNE
LØPENR.:
04/---3673

NØSTEVEIEN 93b

978-200

Nøsteveien 93D

Nabolaget Hasselbakken/Stoppen - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Akademiet ungdomsskole Lier (7...	43 elever, 3 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Høvik skole (1-10 kl.)	944 elever, 69 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Hegg skole (1-7 kl.)	524 elever, 34 klasser	5 min 🚗 2.5 km
St. Hallvard videregående skol...	750 elever, 26 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Lier videregående skole	550 elever	19 min 🚶 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

St. Hallvard VGS - Hovedskolen...	14 min 🚶

Offentlig transport

Sandakerkrysset	Linje 62, 66, 71, 72	3 min 🚶 0.3 km
Brakerøya stasjon	Linje L1, RE11, R12, R13	8 min 🚗 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		54 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 7 min 🚗

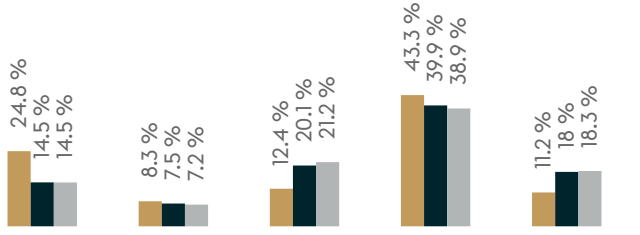
Barnehager

Hasselbakken Fus barnehage (1-...	83 barn	18 min 🚶 1.6 km
Noahs Ark miljøbarnehage (1-5 ...	69 barn	4 min 🚗 2.6 km
Jordbærkollen barnehage (1-5 å...	26 barn	5 min 🚗 2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Heggtoppen	4 min 🚗
Kiwi Vitbank	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

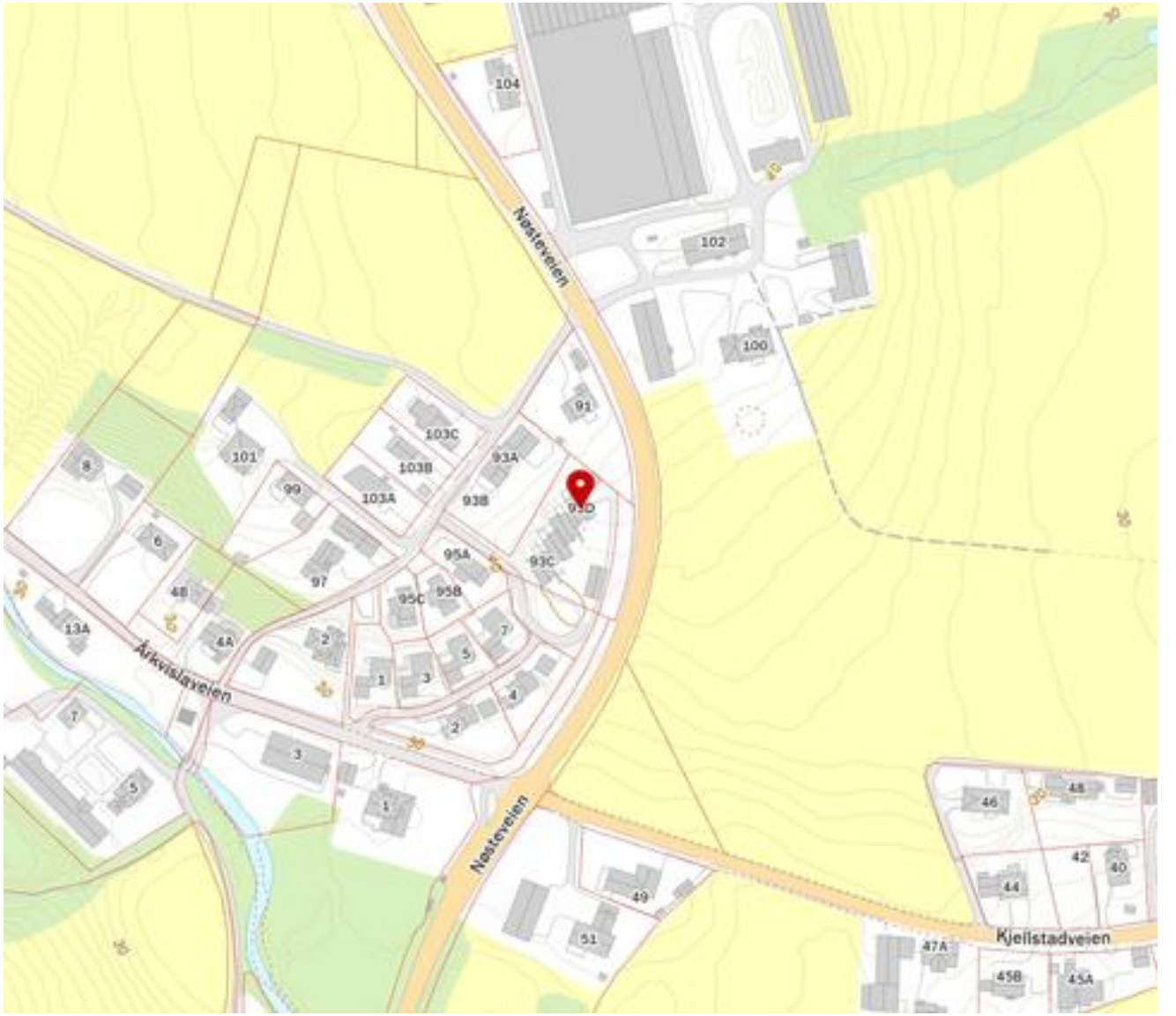
Sport

Lier Stadion	10 min
Reistad Arena	12 min
Fresh Fitness Lier	6 min
Family Sports Club Akropolis L...	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: 10-0107/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nøsteveien 93D 3402 LIER

Betegnelse: Gnr 37, bnr 24 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