

aktiv.



Fjellmannvegen 11B, 3675 NOTODDEN

**Lettstelt 3-roms med enkel
adkomst på Tinnesjordet med
innglasset veranda og fantastisk
utsikt til Heddalsvannet**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anne Åsne Seljordslia

Mobil 954 04 870

E-post anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Aktiv Midt-Telemark

Stasjonsvegen 33, 3800 Bø. TLF. 476 52 500

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 118 517,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 1 917 888,-
Felleskostn.: Kr 5 661,-
Selger: Torild Ellen Enerhaugen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 77/104 kvm
Tomtstr.: 6418.1 kvm (Felles eiet)
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 31
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1308260012

Velkommen til Fjellmannvegen 11B!

Aktiv v/Anne Åsne Seljordslia har gleden av å presentere Fjellmannvegen 11B!

Lettstelt 3-roms leilighet med enkel adkomst og flott utsikt til Heddalsvannet. Leiligheten har en praktisk planløsning og inneholder: entré, to soverom, stue, kjøkken og bad, samt utgang til en innnglasset terrasse på ca. 22 m² som gir ekstra oppholdsareal store deler av året.

Leiligheten har en grei standard, men noe oppgradering må påberegnes. Med leiligheten følger det to praktiske boder som gir gode oppbevaringsmuligheter. Altibox/tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	97
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 22 kvm

BRA totalt: 104 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Leilighet: Gang/entré, 2 stk soverom, stue, kjøkken, mellomgang, bad/WC/vaskerom

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller på fellesareal og bod i gang ved hoveddør

BRA-b: 22 kvm Innglassert terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt plantegninger på leiligheten, men leiligheten fremstår som bygget. Innglassert terrasse inngår i arealberegningen som BRA-b. Leiligheten har to tilhørende boder, en i kjeller på fellesareal merket 18 på ca 1,5 m2 og en i gang ved hoveddør på ca 3,3 m2, totalt avrundet til 5 m2 som inngår i arealberegningen som BRA-e. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6418.1 kvm (Felles eiet)

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på fellesareal. Tomten på 6418,1 m2 er del av borettslagets fellesområde. Beliggende i Fjellmannveien Notodden. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger og lav blokkbebyggelse. Oppstillingsplasser er asfaltert. Det er grønntanlegg/plen på framside hvor innglassert terrasse er. Parkering på fellesområde

uten faste plasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til med enkel adkomst i 1. etasje på Revshaug borettslag på Tinnesjordet, et etablert boligområde med fantastisk utsikt mot Heddalsvannet. Rolige og barnevennlige omgivelser. Timebussen går like i nærheten. Sentral beliggenhet med kort vei til butikk, skole, turområder, Tinfos arena, Notodden sykehus, Notodden sentrum, kollektivtransport, Tuvenområdet m.m

Adkomst

Fra Notodden sentrum, kjør opp mot Notodden sykehus. På toppen av bakken i Sykehusveien, tar man til venstre inn Henrik Wergelands gate og videre inn i Hitterdalsvegen. Følg veien rett frem og ta til høyre inn i Fjellmannveien. Følg veien og man kommer til Revshaug borettslag. Leiligheten har inngang A og ligger til høyre i 1. etasje.

Bebyggelsen

Revshaug borettslag består av 36 leiligheter.

Tinnesjordet er et veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Preg Barnehage Tinnesmoen - 1,2 km

Lysbuen Barnehage - 1,6 km

Betania Barnehage - 2,3 km

Tinnesmoen skole - 1,4 km

Notodden ungdomsskole - 4 km

Notodden VGS - 2,2 km

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i lav boligblokk. Boligblokk bygget i 1975, konstruksjon av mur, betong, tegl. Flat takkonstruksjon. Tilgang vis trapp i midtkorridor. Trapp på fellesarealer til kjeller. Leiligheten har innglasset terrasse med tilgang fra stue.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger og veggkonstruksjon

- Lav boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1975. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak: Bygning fra 1975 med fasade av mur, betong og tegl har naturlig slitasje etter alder. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

Risiko: Manglende vedlikehold over tid kan gi nedbrytning av fasade.

Konsekvens: Det må påberegnes vedlikeholds- og oppgraderingskostnader gjennom felleskostnader.

Vinduer og ytterdører

- Vindu på soverom fra 2019 og terrassedør fra 2000-tall gis TG 1. Fastkarmvinduer og husmorvinduer fra byggeår med glass fra 2005 gis TG 2. Kostmalte husmorvindu og fastkarmvinduer har bruksmerker og slitasjer både utvendig og innvendig. Terrassedør har bruksmerker og hakk. Dørblad på hoveddør har bruksmerker, hakk og noe slapp/dårlig fjær i dørvrider, samt slitt pakning i karm. Dørvrider på terrassedør er trang. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak: Vinduer og dører fra ulike perioder (1975/2000-tall/2019) har naturlig slitasje etter alder og bruk. Eldre vinduer har redusert standard, og pakninger og er slitt.

Risiko: Slitte pakninger og treg funksjon kan gi redusert tetthet og økt fukt- og varmetap. Eldre glass og konstruksjoner kan gi dårlig inneklime.

Konsekvens: Forholdene må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.

Renner, nedløp og beslag

- Eldre takrenner, nedløp og beslag. Visuelt befart. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

Årsak: Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeår og har naturlig slitasje etter alder. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

Risiko: Eldre takrenner og beslag kan ha redusert funksjon og gi dårlig vannavledning.

Konsekvens: Vedlikehold må påregnes gjennom borettslagets felleskostnader.

Overflate gulv

- Våtrom fra 1970/1980-tall. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Gulvbelegg fra byggeår med slitasjer og flekker. Sluk av støpegods

fra byggeår under dusjkabinett. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppkant av gulvbelegg på vegg og ved luftet dørterskel, samt oppkant inn mot WC, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Eldre gulvbelegg, men ingen hull og gjennomføringer i gulv. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak: Våtrom fra 1970/1980-tall har eldre gulvbelegg og sluk fra byggeår med naturlig slitasje. Manglende fall mot sluk gir svak vannavledning.

Risiko: Eldre materialer har redusert tetthet og levetid.

Konsekvens: Liten om dusjkabinett fortsatt benyttes. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

Kjøkken

- Eldre kjøkkeninnredning med kjøkkenfornyning av fronter på over og underskap, samt høyskap. Høyskap står løst. Overskap står utenfor vegg mot bad. Noe skjevhet i vegg, og noe skjevhet på skap. Bruksmerker og slitasjer. Eldre skrog på over og underskap med flekker og slitasjer. Det mangler dekklist på enden av laminert benkeplate. Ingen fugging eller fuktsikring av benkeplate mot vegg. Løs benkeplate over oppvaskmaskin. Det må påberegnes justering og vedlikehold av kjøkkeninnredning. Overskap ved ventilator subber i avtrekksvifte. Varmtvannsbereder er utilgjengelig, det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk. Stoppekran bør merkes.

Årsak: Slitasje og elde. Eldre kjøkkeninnredning med delvis fornyede fronter har slitasje og mangelfull utførelse. Manglende fugging, løse elementer og utilgjengelig teknisk installasjon.

Risiko: Manglende fuktsikring kan gi vannskader i benk og skap.

Konsekvens: Kjøkkenet har redusert levetid. Det må påberegnes vedlikehold og oppgraderinger.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken, wc og bad fra 1980-tall. Eldre avløp og vannrør i vegg fra byggeår 1975. Eldre åpen føring av vannrør og avløpsrør, sluk av støpegods fra byggeår. Stoppekraner bør merkes tydelig. Skjulte vanninstallasjoner i vegger og gulv er borettslagets vedlikeholdsansvar. Sanitær og vanninstallasjoner fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom.

Årsak: Sanitær- og vanninstallasjoner fra 1975/1980-tall har naturlig slitasje etter alder.

Eldre åpne rørføringer og sluk av støpegods gir redusert standard og levetid.

Risiko: Eldre rør og sluk kan ha økt risiko for lekkasje og svikt. Manglende merking av stoppekraner kan gi forsinket avstenging ved lekkasje.

Konsekvens: Installasjoner kan få redusert levetid og funksjon. Forhold må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar for skjulte installasjoner.

Varmtvannsbereder

- Eldre bereder med liten kapasitet. Ingen lekkasjesikring. Kun tilgjengelig ved å ta ut oppvaskmaskin og skapside. Står ned på gulv inne i kjøkkenbenk. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk og bereder sikres mot lekkasje.

Årsak: Eldre varmtvannsbereder med begrenset kapasitet er plassert utilgjengelig i kjøkkenbenk uten lekkasjesikring.

Risiko: Lekkasjer kan oppstå uten oppdagelse og gi vannskader. Utilgjengelig plassering kan forsinke tiltak ved feil.

Konsekvens: Installasjonen kan medføre risiko for vannskader.

Ventilasjon

- Mekanisk avtrekk fra byggeår. Ventilert i vinduer mot innglasset terrasse. Terrasse må luftes for å føre frisk luft via ventiler i vinduer, det blir varmt i stue og terrasse når solen står direkte på. Vedlikehold og service av eldre mekanisk avtrekk er del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak: Ventilasjon fra byggeår med mekanisk avtrekk og begrenset tilluft via ventiler i vinduer mot innglasset terrasse gir redusert luftutskifting.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan gi økt temperatur, kondens og fuktbelastning, særlig ved endret bruk av boligen.

Konsekvens: Inneklima kan bli svekket og bygningsdeler kan få redusert levetid.

Forhold som har fått TG3:

Overflate vegger og himling

- Våtrom fra 1970/1980-tall. Det er flekker, hakk og avskallinger i betongtak. Riss, bulker, hakk og hull i våtromstapet. Det er utenpåliggende rørføring skrudd i vegg i våtromssone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Eldre overflater. Våtrommet bør vurderes totalrenovert.

Årsak: Våtrom fra 1970/1980-tall har eldre materialer og løsninger med slitasje etter alder. Utenpåliggende rørføring og skader i overflater gir usikker tetting.

Risiko: Fukt kan trenge inn i vegg- og takkonstruksjon ved videre bruk uten dusjkabinett.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved direkte fuktpåvirkning.

Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

Membran, tettesjiktet og sluk

- Våtrom og membranløsning fra 1970/1980-tall. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen sikker membranløsning på vegg. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det er åpen vannrørføring skrudd i våtsone. Hull i våtsone inn mot kjøkken. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak: Våtrom fra 1970/1980-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og mangler sikker membranløsning på vegg. Åpne rørføringer og hull i våtsone gir usikker tetting.

Risiko: Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon ved bruk uten dusjkabinett.

Gjennomføringer og åpninger øker risiko for lekkasje.

Konsekvens: Konstruksjonen kan få redusert levetid ved direkte fuktpåvirkning.

Våtrommet tilfredsstill ikke dagens anbefalte standard.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Drenering

- Dreneringsløsning fra byggeår. Ikke tilstandsvurdert. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

Verditakst

Kr 1 750 000

Lånetakst

Kr 1 400 000

Innhold

Leiligheten inneholder: Gang/entre, 2stk soverom, stue, kjøkken, mellomgang, bad/ WC/vaskerom. Bod i kjeller på fellesareal og bod i gang ved hoveddør.

Fra stua er det utgang til egen innglassert veranda.

Standard

Velkommen til Fjellmannvegen 11B!

En romslig og funksjonell 3-roms leilighet beliggende i 1. etasje i en solid boligblokk fra 1975. Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, to soverom, stue, kjøkken og bad, samt utgang til en innglasset terrasse på hele 22 m² som gir ekstra oppholdsareal store deler av året.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt i henhold til alder, og gir et godt utgangspunkt for kjøper som ønsker å sette sitt eget preg. Kjøkkenet har en praktisk løsning med delvis fornyede fronter, god skaplass og plass til hvitevarer. Badet er funksjonelt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, men må påregnes oppgradert over tid.

Leiligheten har gjennomgående lyse overflater og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Vinduer på soverom ble skiftet i 2019, og innglasset terrasse ble etablert på 2000-tallet. Det medfølger to boder, en i kjeller og en ved inngangsdør. Dette gir gode lagringsmuligheter.

Eiendommen ligger i et etablert og rolig bo-område med gangavstand til daglige servicetilbud, kollektivtransport og fine uteområder. Parkering skjer på felles oppstillingsplass, og borettslaget tilbyr moderne løsninger som Altibox/tv/internett

inkludert i felleskostnadene.

Dette er en bolig som passer godt for førstegangskjøpere, enslige eller par som ønsker en lettstelt leilighet med potensial.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Styret i borettslaget vil tildele hvilken plass som følger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Altibox med grunnpakke TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin følger boligen. Kjøleskapet følger ikke med.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 790 000

Omkostninger kjøper

1 790 000 (Prisantydning)

118 517 (Andel av fellesgjeld)

1 908 517 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 917 888 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 926 788 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 929 588 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 602 364 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 409 456 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold fellesanlegg, forretningsførsel og revisjon, grunnpakke Altibox.

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler, herunder felleskostnader for usolgte andeler i et prosjekt. Dette borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. En avtale om sikringsordning kan sies opp, være tidsbestemt og beløpsmessig avgrenset.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 661

Andel Fellesgjeld

Kr 118 517

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.04.2026

Andel fellesformue

Kr 23 164

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Revshaug Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

946587834

Andelsnummer

18

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 09.04.2026 kr. 3 698 073,-

Lånets innfrielsesår: 2036

Långiver: Skue sparebank.

Rentebetingelser: Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 09.04.2026 er 5%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget, deretter medlemmer av Notodden Boligbyggelag og samarbeidene boligbyggelag har forkjøpsrett ved salg. Forkjøpsrett må meldes til Notodden boligbyggelag innen annonserte frister. Bud til Aktiv Eiendomsmegling Notodden er ikke å regne som melding av forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt iflg. Revshaug borettslag sine husordensregler. Søknad om dyrehold skal rettes til borettslagets styre for unntak av denne regelen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 31 i Notodden kommune. Andelsnr. 18 i Revshaug Borettslag A/l med orgnr. 946587834

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/40/31:

Dokumentnr: 900405 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:40 Bnr:29

24.10.1986 - Dokumentnr: 4987 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4005 Gnr:40 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 1303885 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:40 Bnr:31

01.01.2024 - Dokumentnr: 446365 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:40 Bnr:31

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattesten gjelder opprinnelig bygning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.10.1975.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Plan-ID 081.

Adgang til utleie

Ved utleie av leiligheten må styret gi godkjenning av leietagere ihht. vedtektene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Gjerne så fort som mulig.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9900,- oppgjørshonorar kr 4900,- og visninger kr 1750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marie Langseth
Eiendomsmegler
marie.langseth@aktiv.no
Tlf: 975 54 902

Ansvarlig megler bistås av

Anne Åsne Seljordslia
Eiendomsmeglerfullmektig
anne.asne.seljordslia@aktiv.no
Tlf: 954 04 870

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Midt-Telemark, organisasjonsnummer
987548177
Stasjonsvegen 33, 3800 Bø

Salgsoppgavedato

24.04.2026

Bilder





















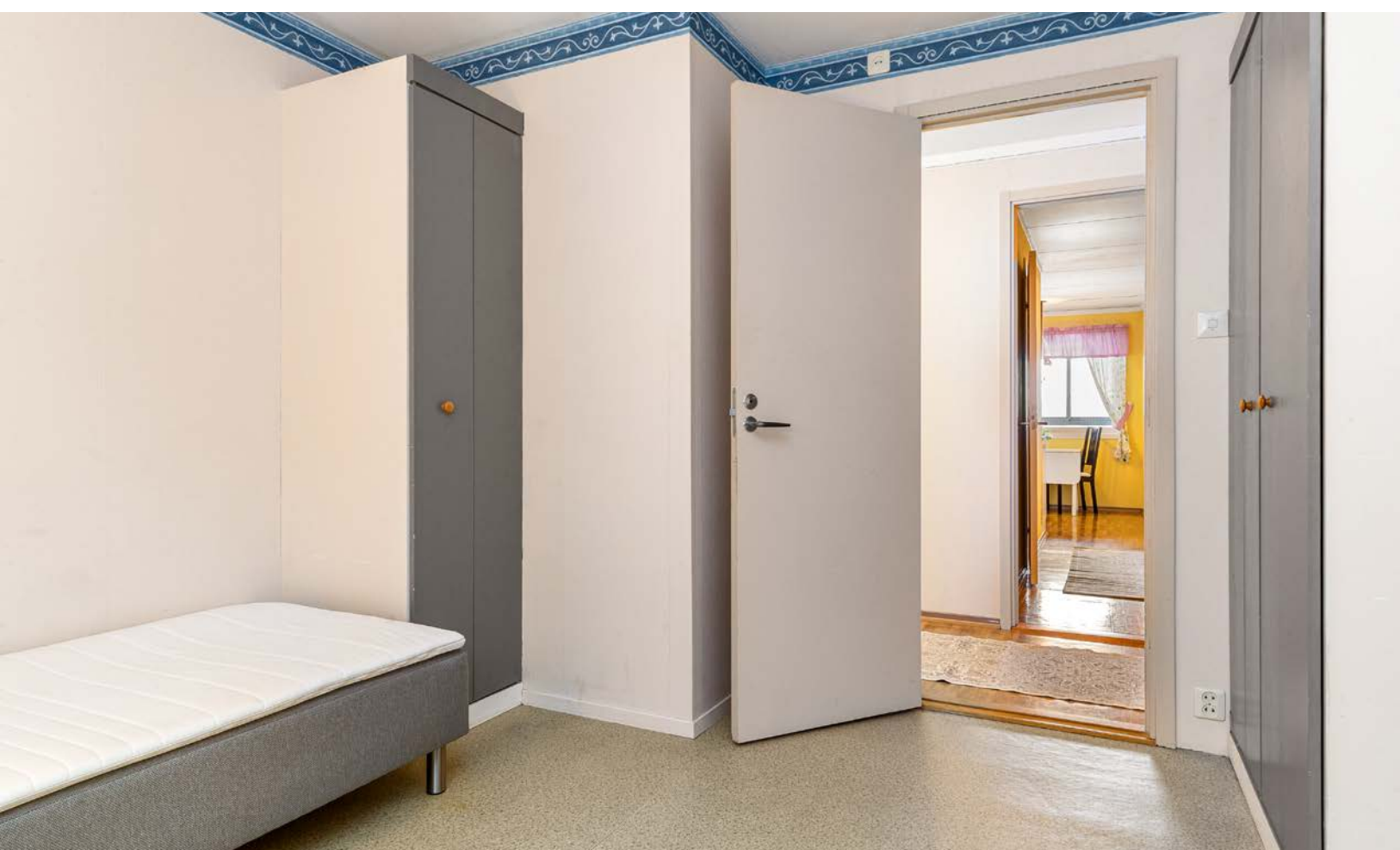








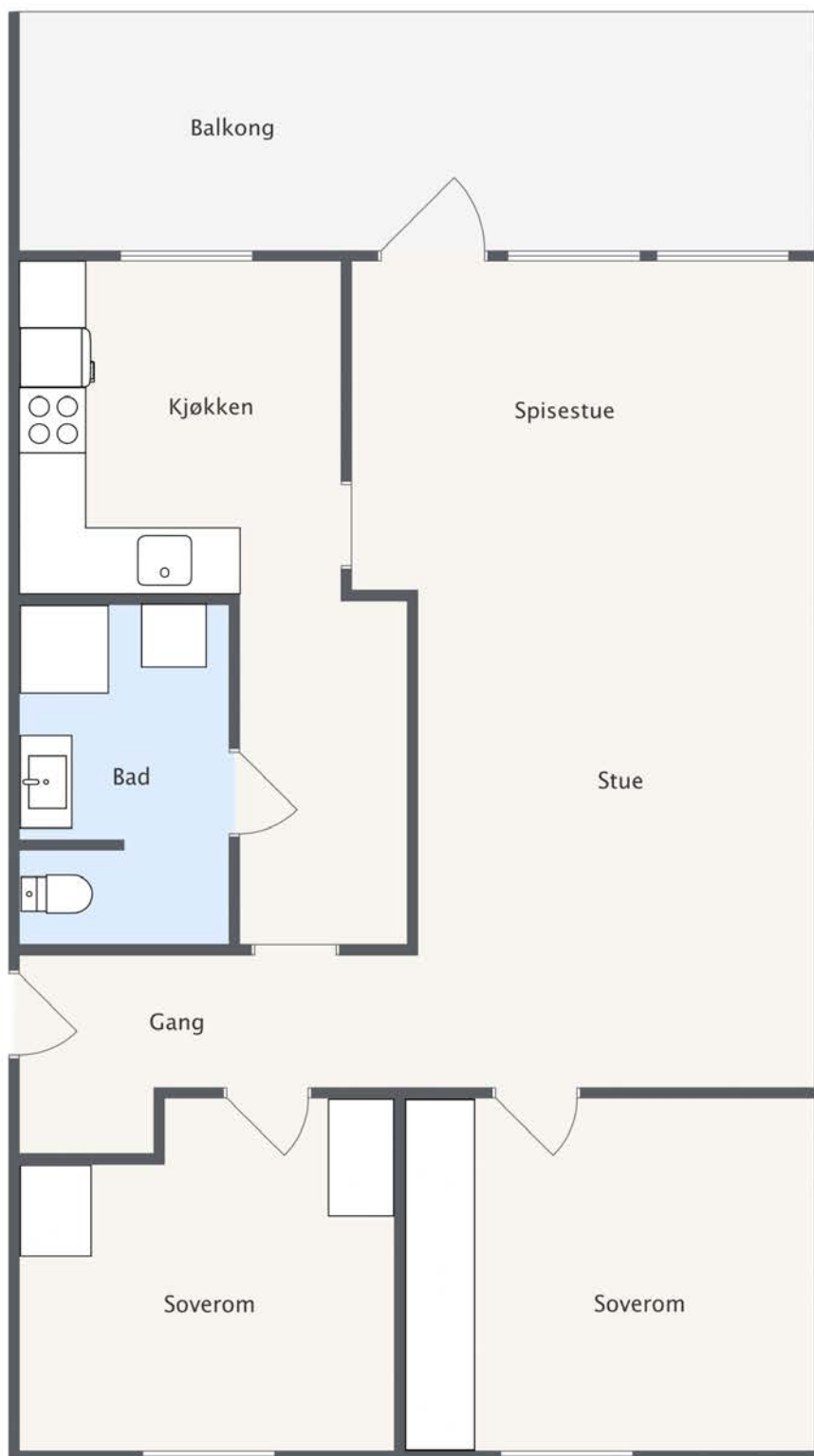








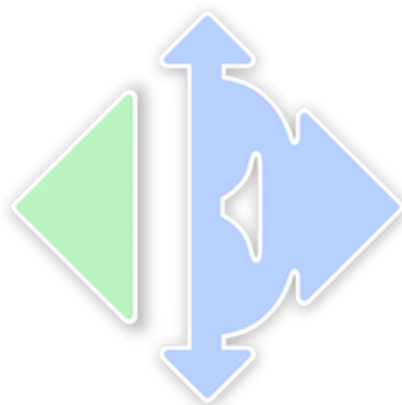
Fjellmannvegen 11B (1. etg.)



Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning. Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold og rombenevnelser er ikke avstemt med byggegodkjenning/off. tillatelser. Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Vedlegg

3-roms leilighet i borettslag
Fjellmannvegen 11B-H0103
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 16.04.2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:40, Bnr: 31, Anr 18
Hjemmelshaver:	Torild Ellen Enerhaugen
Tomt:	6418,1, eiet fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 081. Boligfelt 1-Tinnes og K 13. Boliger.
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1975
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Leilighet i lav blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Fellesområder/arealer, beskrives ikke.
Oppdragsgiver:	Elisabeth Hundseth
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Eiet tomt på fellesareal. Tomten på 6418,1 m2 er del av borettslagets fellesområde. Beliggende i Fjellmannveien Notodden. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger og lav blokkbebyggelse. Oppstillingsplasser er asfaltert. Det er grøntanlegg/plen på framside hvor innglasset terrasse er. Parkering på fellesområde uten faste plasser.

OM BYGGEMETODEN:

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i lav boligblokk. Boligblokk bygget i 1975, konstruksjon av mur, betong, tegl. Flat takkonstruksjon. Tilgang vis trapp i midtkorridor. Trapp på fellesarealer til kjeller. Leiligheten har innglasset terrasse med tilgang fra stue.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tre-roms leilighet beliggende i 1.etg i lav boligblokk. Boligblokk bygget i 1975. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men med behov for videre vedlikehold og renovering av kjøkkeninnredning og våtrom. Våtrom bør totalrenoveres. Det må ellers påberegnes utgifter til vedlikehold av leilighetens innvendige overflater. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 01.06.2012, ref grunnbok. På parkeringsområdet er det ingen faste tildelte parkeringsplasser eller oppstillingsplasser. Det medfølger ingen garasje på leiligheten. Ved behov for el-billader vil parkeringsplass med slik lader bli prioritert og tildelt av borettslaget.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger og dokumenter fra megler, Propcloud.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leilighet: Takhøyde er ca 2,37 m til 2,38 m

-Gang/entré har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Åpent mot stue.

-Soverom 1 har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu. Brannslukningsapparat. 2 stk garderobeskap.

-Soverom 2 har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu. 3 stk garderobeskap.

-Stue har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu mot innglasset terrasse. Terrassedør. Åpent mot entré.

-Kjøkken har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger og betongvegg med malt tapet, gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vindu mot innglasset terrasse. Åpent til mellomgang.

-Mellomgang har malt betongtak med V-spor, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg på betonggulv. Ett garderobeskap, ett overskap. Åpent mot kjøkken.

-Bad/WC/vaskerom har malt betongtak med V-spor, plater med våtromstapet på vegger og våtromstapet på betongvegg. Panel på vegger ved gulvmontert WC. Gulvbelegg med oppkant på vegg, og oppkant på 50 mm ved luftet dørterskel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Gulv mot WC er avgrenset med oppkant på 30 mm. Det er gulvbelegg under WC med oppkant kun mot bad. Avtrekksventil i takmontert kasse. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap, heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil. Gulvmontert WC. Stoppekran i kasse bak WC. Stråleovn på vegg. Lys og kontakt over vaskemaskin. Åpen rørføring av både vannrør og avløpsrør. Avløpsrør bak vaskemaskin er ført inn i vegg mot kjøkken i våtsone.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister med vaskelister av eik. Eldre listverk. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Eldre slette og kostmalte finerdører med vanlige dørterskler. Lufting i terskel til bad. Lufting i toppstykke til soverom. Det mangler dørblad mellom entré og mellomgang. Det mangler dørblad mellom stue og kjøkken. Noe eldre løse klinker og manglende deksel til nøkkelhull. Eldre innerdører med bruksmerker og slitasjer. Slitasjer og sprekker på dørterskler. Generelt: Eldre overflater med normale bruksmerker og slitasjer. Noe flekker i tak. Ett riss i betongtak. Merker etter oppheng og diverse. Forskjellige typer gulvbelegg. Noe nyere gulvbelegg i stue og kjøkken, samt entré og mellomgang. Gulvbelegg fra byggeår på soverom. Bruksmerker og slitasjer på gulvbelegg. Noe bulker på gulvbelegg og noe uferdig finish mot dørterskler. Det er noe riss på veggplater under vindu på soverom. Ingen operative røykvarslere på befaringsdagen. Generelt planavvik målt over hele rom +/- ca 10 mm. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å beskrive leilighetens tilstand for salg.

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tre-roms leilighet i lav blokk, opprinnelig bygget i 1975. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

- Innglasset terrasse, 2000-tall.
- Glass i terrassedør, 2000-tall.
- Vinduer på soverom, 2019.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, sliitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	3 928 000,-	
- Fradrag:	1 737 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 191 000,-	2 191 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 750 000,-

Låneverdi: **1 400 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 16 827,- med tillegg av fellesgjeld.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	77	5	22	0
SUM BYGNING	77	5	22	0
SUM BRA	104			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Leilighet: Gang/entré, 2 stk soverom, stue, kjøkken, mellomgang, bad/WC/vaskerom.

BRA-e:

Bod i kjeller på fellesareal og bod i gang ved hoveddør.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt plantegninger på leiligheten, men leiligheten fremstår som bygget. Innglasset terrasse inngår i arealberegningen som BRA-b. Leiligheten har to tilhørende boder, en i kjeller på fellesareal merket 18 på ca 1,5 m² og en i gang ved hoveddør på ca 3,3 m², totalt avrundet til 5 m² som inngår i arealberegningen som BRA-e. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

ANDRE MERKNADER:

Boligblokka har ingen heis. Det er trapp via fellesområder til kjellerbod. Det kan bli varmt på innglasset terrasse når sola står på vindusflater.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

- Tømrer
- Byggmester
- Fagskoleingeniør-bygg
- BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:

- Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm
- Tømrer
- Forskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

21/04/2026

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørt masser. Lav boligblokk fundamentert med betong.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra byggeår. Dreneringen er ikke tilstandsvurdert, da denne ligger skjult i grunnen og er del av borettslagets felles ansvar. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Ikke tilstandsvurdert. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Visuelt befart. Konstruksjon av mur, betong og tegl. Lav boligblokk.

Merknader: Lav boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1975. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak:

Bygning fra 1975 med fasade av mur, betong og tegl har naturlig slitasje etter alder. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

Risiko:

Manglende vedlikehold over tid kan gi nedbrytning av fasade.

Konsekvens:

Det må påberegnes vedlikeholds- og oppgraderingskostnader gjennom felleskostnader.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hvite fabrikkmalte husmorvinduer på soverom fra 2019. Innadslående husmorvinduer på kjøkken med glass fra 2005. Fastkarmvindu i stue med glass fra 2005. Husmorvinduer og fastkarmvinduer er kostmalte røde og hvite. Ventilert i vinduer. Terrassedør, hvitmalt og rød malt fra 2000-tall. PVC skyvedørrglass og fastkarmglass til innglasset terrasse. Innvendige markiser på terrasseglass. Ventilert i vindu ellers. Hoveddør er blå fabrikk malt, innadslående og med kikkeshull. Profilert dørrblad. Brann og lyddør B30/35dB.

Merknader: Vindu på soverom fra 2019 og terrassedør fra 2000-tall gis TG 1. Fastkarmvinduer og husmorvinduer fra byggeår med glass fra 2005 gis TG 2. Kostmalte husmorvindu og fastkarmvinduer har bruksmerker og slitasjer både utvendig og innvendig. Terrassedør har bruksmerker og hakk. Dørrblad på hoveddør har bruksmerker, hakk og noe slapp/dårlig fjær i dørrider, samt slitt pakning i karm. Dørrider på terrassedør er trang. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

Årsak:

Vinduer og dører fra ulike perioder (1975/2000-tall/2019) har naturlig slitasje etter alder og bruk. Eldre vinduer har redusert standard, og pakninger og er slitt.

Risiko:

Slitte pakninger og treg funksjon kan gi redusert tetthet og økt fukt- og varmetap. Eldre glass og konstruksjoner kan gi dårlig inn klima.

Konsekvens:

Forholdene må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe eller ildsted i leiligheten.

Merknader: Utilgjengelig. Yttertak berører ikke leiligheten. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar, er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

TG iu 4.2 Undertak, leker og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, leker og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1975. Taktro. Tekket med papp Lav blokkbebyggelse over tre etg er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader. Yttertak berører ikke leiligheten direkte.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Leiligheten har ingen pipe eller ildsted. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål fra byggeår. Alle andre beslag av stål.

Merknader: Eldre takrenner, nedløp og beslag. Visuelt befart. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

Årsak:

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeår og har naturlig slitasje etter alder. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

Risiko:

Eldre takrenner og beslag kan ha redusert funksjon og gi dårlig vannavledning.

Konsekvens:

Vedlikehold må påregnes gjennom borettslagets felleskostnader.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 1 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag antatt mellom 2005-2008. Betong i tak. Yttervegg med leilighetens ytterkleddning. Betonggulv. Areal 22 m². Solgardiner montert innvendig.

Merknader: Innglasset terrasse i ok stand, men varmt i både stue og terrasse med solen direkte på vinduene.

7. Piper og ildsteder

Ingen 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av betong mot kjeller og overliggende boenhet. Lyd og brannskille av betong fra byggeår.

Merknader: Etasjeskillere av betong som bygget i 1975. Mindre planavvik må påberegnes, målt ca +- 10 mm over hele rom.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC/vaskerom

TG 3 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak med V-spor, plater med våtromstapet på vegger og våtromstapet på betongvegg. Panel på vegger ved gulvmontert WC. Avtrekksventil i takmontert kasse. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på underskap, heldekkende servant med bredde 90 cm. Speil. Gulvmontert WC. Stoppekran i kasse bak WC. Stråleovn på vegg. Lys og kontakt over vaskemaskin. Åpen rørføring av både vannrør og avløpsrør. Avløpsrør bak vaskemaskin er ført inn i vegg mot kjøkken i våtsone.

Merknader: Våtrom fra 1970/1980-tall. Det er flekker, hakk og avskallinger i betongtak. Riss, bulker, hakk og hull i våtromstapet. Det er utenpåliggende rørføring skrudd i vegg i våtromssone. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Eldre overflater. Våtrommet bør vurderes totalrenoveret.

Årsak:

Våtrom fra 1970/1980-tall har eldre materialer og løsninger med slitasje etter alder. Utenpåliggende rørføring og skader i overflater gir usikker tetting.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og takkonstruksjon ved videre bruk uten dusjkabinett.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved direkte fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppkant på vegg, og oppkant på 50 mm ved luftet dørterskel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Gulv mot WC er avgrenset med oppkant på 30 mm. Det er gulvbelegg under WC med oppkant kun mot bad.

Merknader: Våtrom fra 1970/1980-tall. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men bør ikke benyttes uten. Gulvbelegg fra byggeår med slitasjer og flekker. Sluk av støpegods fra byggeår under dusjkabinett. Ingen tilfredsstillende fall til gulv, men oppkant av gulvbelegg på vegg og ved luftet dørterskel, samt oppkant inn mot WC, slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Eldre gulvbelegg, men ingen hull og gjennomføringer i gulv. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1970/1980-tall har eldre gulvbelegg og sluk fra byggeår med naturlig slitasje. Manglende fall mot sluk gir svak vannavledning.

Risiko:

Eldre materialer har redusert tetthet og levetid.

Konsekvens:

Liten om dusjkabinett fortsatt benyttes. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1970/1980-tall

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromstapet på vegger, limt på oppkant av gulvbelegg. Gulvbelegg med oppkant på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom. Åpen vannrør og avløpsføring på betongvegg som ligger mot annen boenhet.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1970/1980-tall. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Rommet er ikke komplett bygget som våtrom og har ingen sikker membranløsning på vegg. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Det er åpen vannrørføring skrudd i våtsone. Hull i våtsone inn mot kjøkken. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom fra 1970/1980-tall er ikke komplett oppbygget som våtrom og mangler sikker membranløsning på vegg. Åpne rørføringer og hull i våtsone gir usikker tetting.

Risiko:

Fukt kan trenge inn i vegg- og gulvkonstruksjon ved bruk uten dusjkabinett. Gjennomføringer og åpninger øker risiko for lekkasje.

Konsekvens:

Konstruksjonen kan få redusert levetid ved direkte fuktpåvirkning. Våtrommet tilfredsstillende ikke dagens anbefalte standard.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1975

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra antatt byggeår, med senere fornying av fronter. Rett kjøkkeninnredning. Hvite fabrikkmalte nyere profilerte fronter på overskap og underskap. (Mulig kjøkkenfornyning) ett høyskap. Ett ventilatorskap. Sort laminert benkeplate og heldekkende rustfritt benkebeslag med to kummer, hvorav en dyp kum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til veggkanal, antatt ført over tak. Våtromstapet på vegg mellom benkeplate og overskap, og bak komfyr. Ventil i vindu. Åpent til mellomgang. Varmtvannsbereider står inne i underskap på kjøkkenbenk. Stoppekran inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Eldre kjøkkeninnredning med kjøkkenfornyning av fronter på over og underskap, samt høyskap. Høyskap står løst. Overskap står utenfor vegg mot bad. Noe skjevhet i vegg, og noe skjevhet på skap. Bruksmerker og slitasjer. Eldre skrog på over og underskap med flekker og slitasjer. Det mangler dekklist på enden av laminert benkeplate. Ingen fuging eller fuktsikring av benkeplate mot vegg. Løs benkeplate over oppvaskmaskin. Det må påberegnes justering og vedlikehold av kjøkkeninnredning. Overskap ved ventilator subber i avtrekksvifte. Varmtvannsbereider er utilgjengelig, det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk. Stoppekran bør merkes.

Årsak:

Slitasje og elde. Eldre kjøkkeninnredning med delvis fornyede fronter har slitasje og mangelfull utførelse. Manglende fuging, løse elementer og utilgjengelig teknisk installasjon.

Risiko:

Manglende fuktsikring kan gi vannskader i benk og skap.

Konsekvens:

Kjøkkenet har redusert levetid. Det må påberegnes vedlikehold og oppgraderinger.

12. Andre rom

Ingen

12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1970/1980-tall

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner er visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra byggeår. Gulvmontert WC på bad. Opplegg for vaskemaskin på bad. Stoppekransen i kasse bak wc på bad. Stoppekransen i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder inne i hjørneskap på kjøkken. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken, wc og bad fra 1980-tall. Eldre avløp og vannrør i vegg fra byggeår 1975. Eldre åpen føring av vannrør og avløpsrør, sluk av støpegods fra byggeår. Stoppekranser bør merkes tydelig. Skjulte vanninstallasjoner i vegger og gulv er borettslagets vedlikeholdsansvar. Sanitær og vanninstallasjoner fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom.

Årsak:

Sanitær- og vanninstallasjoner fra 1975/1980-tall har naturlig slitasje etter alder. Eldre åpne rørføringer og sluk av støpegods gir redusert standard og levetid.

Risiko:

Eldre rør og sluk kan ha økt risiko for lekkasje og svikt. Manglende merking av stoppekranser kan gi forsinket avstenging ved lekkasje.

Konsekvens:

Installasjoner kan få redusert levetid og funksjon. Forhold må ses i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar for skjulte installasjoner.

TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereder fra ukjent år, plassert på gulv inne i hjørne på kjøkkenbenk. Stoppekransen i kjøkkenbenk.

Merknader: Eldre bereder med liten kapasitet. Ingen lekkasjesikring. Kun tilgjengelig ved å ta ut oppvaskmaskin og skapside. Står ned på gulv inne i kjøkkenbenk. Ingen fast el-tilkobling, men stikkontakt. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk og bereder sikres mot lekkasje.

Årsak:

Eldre varmtvannsbereder med begrenset kapasitet er plassert utilgjengelig i kjøkkenbenk uten lekkasjesikring.

Risiko:

Lekkasje kan oppstå uten oppdagelse og gi vannskader. Utilgjengelig plassering kan forsinke tiltak ved feil.

Konsekvens:

Installasjonen kan medføre risiko for vannskader.

Ingen

13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 2 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 1975

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon, ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og WC. Avtrekk på kjøkken.

Merknader: Mekanisk avtrekk fra byggeår. Ventiler i vinduer mot innglasset terrasse. Terrasse må luftes for å føre frisk luft via ventiler i vinduer, det blir varmt i stue og terrasse når solen står direkte på. Vedlikehold og service av eldre mekanisk avtrekk er del av borettslagets vedlikeholdsansvar. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Årsak:

Ventilasjon fra byggeår med mekanisk avtrekk og begrenset tilluft via ventiler i vinduer mot innglasset terrasse gir redusert luftutskifting.

Risiko:

Mangelfull ventilasjon kan gi økt temperatur, kondens og fuktbelastning, særlig ved endret bruk av boligen.

Konsekvens:

Inneklima kan bli svekket og bygningsdeler kan få redusert levetid.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje eller uthus. Parkeringsplass ute på fellesområde.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1975

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V Skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Sikringsskap med plassert i felles gang ved inngangsdør. Skrusikringer av porselen i sikringsskap.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Noe løse stikkontakter som bør festes. Noe nyere stikkontakter på soverom 2 med åpen ledning. Det er både jordet og ujordet stikkontakter i samme rom. Ved kjøp av brukt leilighet, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av leiligheten, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskaade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighet/flermannsbolig fra 1975. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk. (Det er fremlagt en ferdigattest for Fjellmannsvegen 11, datert 17.10.1975, men denne har bnr 41.)

A/L Revshaug Borettslag: Fellesgjeld kr 3 698 073,- hvorav leilighetens andel er kr 118 516,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter, altibox/tv/internett, renter, avdrag og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 5 661,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av leiligheten, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Fasade og vedlikeholdsbehov bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes jevnlig vedlikehold og planlegging av fremtidige tiltak gjennom felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer og dører bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes vedlikehold eller utskifting av eldre elementer samt justering av dører og utskifting av pakninger og beslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.3. Anbefalte tiltak: Takrenner og beslag bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes vedlikehold og eventuell utskifting ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering ved videre oppgradering av boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredning og installasjoner bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes justering og feste av skap og benkeplate, etablering av fuktsikring, montering av vannstoppesystem og merking av stoppekran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Sanitæranlegg bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes merking av stoppekraner og fornyelse av installasjoner ved renovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2. Anbefalte tiltak: Varmtvannsbereder bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes etablering av vannstoppesystem, lekkasjesikring og forbedret tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Ventilasjonsanlegg og lufting bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes service av anlegg og sikring av tilstrekkelig tilluft og avtrekk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering av våtrommet ved videre oppgradering av boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom og membranløsning bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes totalrenovering av våtrommet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Torild Ellen Enerhaugen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2000
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjellmannvegen 11B

3675 NOTODDEN

4005-40/31/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 1 av 2

A/L REVSHAUG BORETTSLAG	Vår ref.:	11/18	Fødselsdato eier:	18.10.1947
Fjellmannvegen 11 B	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Torild Ellen Enerhaugen		
Organisasjonsnr: 946 587 834	Andelsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 661		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 811
	Renter		484
	Avdrag		767
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)		599

Tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 01.12, med virkning fra kommende årsskifte.

Felleskostnadene inkluderer: vedlikehold fellesanlegg, forsikring leilighet, kommunale avgifter og medlemskontigent.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	118 516	Gjeld siste årsoppg.:	120 053
Klient ajourf. lån:	3 698 073	Klient gj. s. årsoppg.:	3 745 341

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26997116517, Skue Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 09.04.2026: 3 698 073
Andel av saldo: 118 517
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Marit Wårås Brodal
Adresse: Fjellmannvegen 11 A
Postnr/-sted: 3675 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 90164620
E-post: revshaug@mittnobo.no

Vedtatte/forslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader / fellesgjeld:

Varslet endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider e.l.:

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2026

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	23 164	Gjeld:	120 053	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	6 709		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	24 500
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975
Gårds/bruksnr: 40/31
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 09.04.26 Side 2 av 2

A/L REVSHAUG BORETTSLAG	Vår ref.:	11/18	Fødselsdato eier:	18.10.1947
Fjellmannvegen 11 B	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Torild Ellen Enerhaugen		
Organisasjonsnr:	946 587 834			

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift Polisenr: SP562289

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.09.1975	Første innflytting:	01.10.1975	SSBnr:	H0103
Etasje:	2. etg	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom	P-rom	74
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i BBL				

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i NOTODDEN BOLIGBYGGELAG. Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

Torild Ellen Enerhaugen
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i A/L REVSHAUG BORETTSLAG onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 - Notodden Menighetshus, Sal.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Toralf Aanestad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til protokollfører ble valgt: Ragnhild K Haaberg

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Marit Wårås Brodal

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 10

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 0

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Jfr unntaks regelen for små foretak har styret valgt å ikke lage årsmelding.

Vedtak:

Ingen årsmelding

Styreleder informerte muntlig til generalforsamlingen.

3. HMS

Alle borettslag er lovpålagt å ha og gjennomføre kontroller før løpende, i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret redegjør for HMS arbeidet i borettslaget

Vedtak:

Styret informerte generalforsamlingen vedrørende status om HMS arbeidet i borettslaget.

4. ÅRSREGNSKAP

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025. Årsregnskapet er sendt ut sammen med innkallingen, regnskapet blir gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

5. VALG AV REVISOR

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente valget.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det skal fastsettes godtgjørelse til styret for perioden fra forrige generalforsamling og frem til årets generalforsamling.

Vedtak:

Styreleder Honorar kr: 25 000,-
Styremedlemmer Honorar kr: 19 000,-
Sekretær Honorar kr:
Varamedlemmer Honorar kr: 500,- pr.møte.

Valgkomite: 1 000,- til hver.
Generalforsamlingen fastsatte godtgjørelse og honorar til styret i samsvar med framlagt forslag. Vedtaket var enstemmig.

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Marit Wårås Brodal er på valg

Funksjonstiden for styreleder er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene

Vedtak:

Marit Wårås Brodal er valgt til styreleder for 1 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.2 Valg av styremedlemmer

Sigbjørn Berget er ikke på valg

Jan Inge Rinde er på valg

Lene Kaasa er ikke på valg

Remi Adrian Hegna er på valg

Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Jan Inge Rinde valgt for 2 år

Remi Adrian Hegna valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.3 Valg av varamedlemmer

Aron Spangelid er på valg

Geir Svendsen er på valg

Ann Kristin Rinde er på valg

Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år, dersom annet ikke fremgår av vedtektene.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Geir Arne Svendsen valgt for 1 år

Aron Spangelid valgt for 1 år

Ann-Kristin Rinde valgt for 1 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.4 Valg av delegater

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum en representanter. Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Innkalling med informasjon om sted og tid til denne generalforsamlingen vil bli sendt til delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende er valgt som delegat og varadelegat til generalforsamlingen i Notodden Boligbyggelag:

Delegat: Sigbjørn Berget, Marit Wårås Brodal, Lene Kaasa,

Varadelegat:

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Ingen valgt

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg.

8. Endring vedtekter

Nytt punkt under 5-1

(12) Det er andelseiers plikt å vedlikeholde dør inn til leiligheten slik som vanlig slitasje på tetningslister og justering av dør. Dørhåndtak er inkludert i dette.

Markiser på verandaen er den enkeltes ansvar å vedlikeholde og holde i orden.

Vedtak:

Nytt punkt under 5-1

(12) Det er andelseiers plikt å vedlikeholde dør inn til leiligheten slik som vanlig slitasje på tetningslister og justering av dør. Dørhåndtak er inkludert i dette.

Solskjerming på verandaen er den enkeltes ansvar å vedlikeholde og holde i orden. Bli den ødelagt må den erstattes av tilsvarende form og farge.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Marit Wårås Brodal Valgt i 2026 for 1 år.

Styremedlem: Jan Inge Rinde Valgt i 2026

Styremedlem: Remi Adrian Hegna Valgt i 2026

Styremedlem: Sigbjørn Berget Valgt i 2025

Styremedlem: Lene Kaasa Valgt i 2025

Varamedlem: Geir Arne Svendsen Valgt i 2026

Varamedlem: Aron Spangelid Valgt i 2026

Varamedlem: Ann-Kristin Rinde Valgt i 2026

Protokoll for A/L REVSHAUG BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toralf Aanestad (sign.)	09.04.2026
Sekretær	Ragnhild Kleppen Haaberg (sign.)	09.04.2026
Protokollvitne	Marit Wårås Brodal (sign.)	09.04.2026

Informasjon om årsregnskapet

Borettslagets årsregnskap er satt i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskriftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er en mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr 01.01	686 964	674 870
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	251 084	145 058
Tilbakeføring avskrivninger	50 074	28 538
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-430 738
Opptak langsiktig gjeld	0	4 097 000
Avdrag langsiktig gjeld	-266 512	-3 827 764
B. Årets endringer i disponible midler	34 646	12 094
C. Disponible midler pr 31.12	721 610	686 964
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	979 512	913 347
- Kortsiktig gjeld	257 901	226 383
= Disponible midler	721 610	686 964

RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter	0				
Innkrevde felleskostnader		1 544 688	1 329 480	1 556 136	1 686 164
Renter/avdrag		479 592	435 552	468 144	467 716
Andre driftsinntekter		10 469	0	0	6 000
Sum inntekter		2 034 749	1 765 032	2 024 280	2 159 880
Kostnader					
Lønnskostnader	1	23 693	32 601	40 268	23 463
Styregodtgjørelse	2	77 000	51 000	56 000	77 000
Avskrivninger		50 074	28 538	0	50 075
Revisjonshonorar	3	9 890	9 509	10 051	10 414
Forretningsførerhonorar		154 266	145 950	154 266	162 000
Andre konsulenttjenester		1 063	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		9 000	9 000	9 000	9 000
Drift / Vedlikehold	4	124 400	76 073	142 500	157 500
• erktøy, driftsmateriell, inventar		748	5 147	5 000	5 000
Altibox		258 768	258 768	258 768	258 768
Forsikringer		200 803	154 585	200 809	244 000
Eiendomsskatt		133 176	177 933	183 650	183 500
Kommunale avgifter		470 892	406 711	434 600	438 000
Energi og strøm		38 237	24 176	25 000	35 000
Andre driftskostnader	5	22 365	26 228	23 193	27 882
Sum kostnader		1 574 375	1 406 218	1 543 105	1 681 602
Driftsresultat		460 374	358 814	481 175	478 278
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		0	397	0	0
Rentekostnader		209 290	214 154	214 741	181 445
Sum finansinntekt og -kostnad		-209 290	-213 757	-214 741	-181 445
Resultat		251 084	145 058	266 434	296 833
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	251 084	145 058	0	0
Sum overføringer		251 084	145 058	0	0

BALANSE 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	10 239 460	10 282 534
Utvendig anlegg/vei/parkering	6, 7	13 419	20 420
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		10 252 879	10 302 953
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 157	7 989
Andre fordringer		246 982	200 803
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående driftskonto, kontanter		723 373	704 555
sum omløpsmidler		979 512	913 347
Sum Eiendeler		11 232 391	11 216 300

BALANSE 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	3 600	3 600
Oppjent egenkapital	0	6 484 548	6 233 465
Sum egenkapital		6 488 148	6 237 065
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	3 745 341	4 011 853
Borettsinnskudd	7, 9	741 000	741 000
Sum langsiktig gjeld		4 486 341	4 752 853
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		252 349	219 027
Annen kortsiktig gjeld		5 553	7 356
Sum kortsiktig gjeld		257 901	226 383
Sum gjeld		4 744 242	4 979 236
Sum egenkapital og gjeld		11 232 391	11 216 300

Pantstillelser 7 4 486 341 4 752 853

Notodden 31.12.25
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Marit Wårås Brodal
Styreleder

Jan Inge Rinde
Styremedlem

Remi Andrian Hegna
Styremedlem

Sigbjørn Berget
Styremedlem

Lene Kåsa
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for evt. påkostninger.

Spesifikasjon av egenkapital

Egenkapital vil være forskjell mellom eiendeler og gjeld. Denne skal spesifiseres på henholdsvis innskutt og opptjent egenkapital. Innskutt egenkapital i borettslag er andelskapital, mens resten - uavhengig av fortegn - vil være å henhøre til opptjent egenkapital.

Eiendeler sum verdi	11 216 300
Gjeld sum verdi	4 979 236
Netto egenkapital 01.01	6 237 065

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital 01.01	6 233 465	6 088 407
Årets resultat	251 084	145 058
Sum egenkapital 31.12	6 488 148	6 237 065

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025

Note 1 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn - AGA	10 000	20 000
5092 Feriepenger Beregnet	1 250	2 270
5400 Arbeidsgiveravgift	12 267	10 011
5405 AGA på skyldige feriepenger	176	320
Sum	23 693	32 601

Det foreligger ingen arbeidskontrakt, jmf. utbetaling av lønn til styremedlem. Utbetalingen er iht. vedtak på styremøte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2025	2024
5330 Styrehonorar AGA	77 000	51 000
Sum	77 000	51 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 890	9 509
Sum	9 890	9 509

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 781	5 824
6602 Vedlikehold VVS	11 817	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	78 654	59 404
6605 Vedlikehold fellesanlegg	7 498	0
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	0	4 765
6610 Leie vaktmester	788	2 580
6620 Vedlikehold mask./inventar	3 504	3 500
6630 Forsikringsskader	12 000	0
6640 Periodisk vedlikehold innv.	8 358	0
Sum	124 400	76 073

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7100 Skattefri bilgodtgjørelse	330	0
7140 Reisekostnader ikke oppg.pl.	147	0
7440 Kontingent NBBL	3 371	3 386
7740 Kurs	2 475	2 844
7770 Bank og kortgebyrer	4 316	4 969
7792 Andre kostnader u/mva	11 726	15 029
Sum	22 365	26 228

Note 6 - Anleggsregister

	Bygg	Garasjer	Balkonger	Fiberkabel	Platting	Husqvarna auto mower
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 096 964	6 000	5 770 369	31 644	70 009	31 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 096 964	6 000	5 770 369	31 644	70 009	31 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	31 644	56 590	31 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 096 964	6 000	5 770 369	0	13 419	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	7 001	0
Anskaffelsesår :	1975	1990	2012	2008	2017	2018
Antatt levetid i år :				5	10	5

Ei-bil lading

Anskaffelseskost pr.01.01 :	430 738
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	430 738
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 610
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	366 127
Årets avskrivninger :	43 074
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold / vedlikeholdsavsetning.

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025

Note 7 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	9 886 752	9 893 753
Restgjeld pr 31.12	3 745 341	4 011 853
Borettsinnskudd	741 000	741 000
Sum	4 486 341	4 752 853

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank
Lånenummer:	26997116517
Lånetype:	Annuitet
optaksår:	2024
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	4 097 000
Lånesaldo 01.01:	4 011 853
Avdrag i perioden:	266 512
Lånesaldo 31.12:	3 745 341
Saldo 5 år frem i tid:	2 155 852

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997116517	6	130 423	782 538
	12	120 032	1 440 384
	6	88 568	531 408
	12	82 584	991 008

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	741 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	741 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for A/L REVSHAUG BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For A/L REVSHAUG BORETTSLAG

Styreleder	Marit Wårås Brodal (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Remi Andrian Hegna (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Lene Kåsa (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Sigbjørn Berget (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Jan Inge Rinde (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i A/L Revshaug Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/L Revshaug Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Shape the future
with confidence

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Notodden, 16. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Perineo Dokumentnøkkel: H447J-NYIIP-VXABT-81VXX-40VTC-WJ0F

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"SM - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

Tor Erik Baksås

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: bankid.no.no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-16 07:33:17 UTC



QES

bankID



Penneo DokumentID: H4ZJFN7KIP-VXABT-B102X-01YC-WJVF

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

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

Vedtekter

for Revshaug borettslag org nr 946587834.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.02.74, sist endret den 08.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Revshaug borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Notodden 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(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, sikringssskap 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, sikringssskap 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 karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innverdig 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) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

(7) Vedlikehold, utskifting og tilkobling av rør og elektrisk anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.

(8) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.

(9) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustansmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.

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

(11) 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.

(12) Det er andelseiers plikt å vedlikeholde dør inn til leiligheten slik som vanlig slitasje på tetningslister og justering av dør. Dørhåndtak er inkludert i dette. Solskjerming på verandaen er den enkeltes ansvar å vedlikeholde og holde i orden. Blir den ødelagt må den erstattes av tilsvarende form og farge.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales den 20. i 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 pantessikkerhet

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 en gang 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 minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 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 forretningsfører 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 etterforholdene 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å vere 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.

Ordensregler før Revshaug Borettslag

- 1) Borettslaga har ansvar for at brannvarslingsutstyr er installert i leilighetene. Viser til lov av 1/1 1991, hvor det ble påbudt med røykvarslere og slukningsutstyr i alle privat boliger.
 - 2) Det er ikke tillatt å plassere noe i kjellerganger eller oppganger.
 - 3) Hoveddørene til kjeller og kjellerrom ska alltid være låst og lyset slått av.
 - 4) Innvendig vedlikehold av leilighetene må besørgeres av borettslaga.
 - 5) Staking/åpning av tett vask/badesluk må besørgeres av borettslaga.
 - 6) Banking og risting av gulvtepper og matter fra balkongen eller vinduer. Ikke heller i trappoppganger.
 - 7) Det er ikke tillatt at røyke på trappen ved inngangsdører.
 - 8) Grilling er ikke tillatt innergården.
 - 9) Kjøring i gården er ikke tillatt, kun før av og påstigning og i og utlasting
 - 10) Parkering i gården er forbudt.
 - 11) Parkering skal foregå på oppmerket/utdelt parkeringsplasser/garager eller på gjesteparkering.
- 12) DET SKA VARE RO ETTER 2300.
- 13) Husdyrhold er i utgangspunkt ikke tillatt. Styret ska ha en skriftlig søknad for unntak av denne regelen.
 - 14) Ved utleie av leilighetene må styret gi godkjenning av leietagere.
 - 15) Retningslinjer ved skade/harverk må følges
 - 16) Også besøkende plikter å rette seg etter ordensreglerne
 - 17) Beboerne plikter og etterkomme bestemmelser, påbud, meldninger og oppslag fra styret.

Ingen ordensregler kan fullt dekke alle spørsmål som melder seg i et borettslag. Det og bo i et borettslag betinger en helt unik boliginnstilling, bygget på solidaritet og fellesskapsfølelse. Derfor er våre ordensregler gjort så kortfattede som mulig, i det at vi heller ønsker å appellere til humør og godvilje enn til pliktfølelse. Så er "nøkkelen til orden og trivsel" lagt i dine hender. Bruker du den rett, vil den åpne dørene til et godt naboskap

Styret oppfordrer alle som kan og har anledning at delta på dugnad.

Siden vi ikke har vaktmester i bygget vårt er det verdifullt om alle tar et tag og måker snø og strør sand foran inngangspartier, dersom det er behov før det.

Med vennlig hilsen

Styret v/Revshaug Borettslag

Notodden 1/102012

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fjellmannvegen 11			40	41	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Nybygg	boligblokk-36leil.	6.2.74	dato 25.2.74	sak 49	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Notodden boligbyggelag	Tologata 4		11758		
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Ing. Arne Malm, Herstad	3140 NØTTERØY		(033)21047		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
P. Kristiansen	Dyrmyrveien 45, 3600 Kongsb.		(034)32713		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Notodden, den 17.10.75

A. Klæber
 NOTODDEN BYGNINGSKONTOR

Bygningskontrollen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeløyvemyndighet

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 18 i Revshaug Borettslag A/L, Organisasjonsnummer 946587834

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 19.02.2025 kl. 15.21

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 19.02.2025 kl. 15.20

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/89635-1/201 01.06.2012 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Uskifte
ENERHAUGEN TORILD ELLEN
FØDT: 18.10.1947 IDEELL: 1/1

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2021/283610-1/200 08.03.2021 16:31 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 1 000 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
PANTHAVER : SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT
*** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN TELEMAR
ORG.NR: 937 891 334
TIL: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
ELEKTRONISK INNSENDT
*** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT
*** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

2021/653638-1/200 -
02.06.2021 14:34

2024/2032412-1/200 -
02.10.2024 07:52

2024/2039527-1/200 -
03.10.2024 07:51

ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/153312-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 31 i 4005 NOTODDEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

19.02.2025 kl. 15.19

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

19.02.2025 kl. 15.17

Adresse (r) :Gateadresse: **Fjellmannvegen 11**Gatenr: **1340**Kommune: **NOTODDEN**Postkrets: **3675 NOTODDEN**Gateadresse: **Fjellmannvegen 11 A**Gatenr: **1340**Kommune: **NOTODDEN**Postkrets: **3675 NOTODDEN**Gateadresse: **Fjellmannvegen 11 B**Gatenr: **1340**Kommune: **NOTODDEN**Postkrets: **3675 NOTODDEN**Gateadresse: **Fjellmannvegen 11 C**Gatenr: **1340**Kommune: **NOTODDEN**Postkrets: **3675 NOTODDEN****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1974/2313-1/33 13.09.1974

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Revshaug Borettslag A/L

ORG.NR: 946 587 834

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1983/4205-1/33 07.11.1983

FELLESOBL. FOR BOR. INNSK.

Beløp: NOK 741 000

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.02.2025 15:19 - Sist oppdatert 19.02.2025 15:17

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Gårdsnummer 40, Bruksnummer 31 i 4005 NOTODDEN kommune

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1763419

2011/809214-1/200 05.10.2011 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 5 800 000
Panthaver: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812

2024/1758780-1/200 01.08.2024 ** ENDRING VED FUSJON
12:51

FRA: Hjartdal og Gransherad Sparebank
ORG.NR: 937 893 299
TIL: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837 889 812
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

900405-1/33

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4005 GNR: 40
BNR: 29

1986/4987-1/33 24.10.1986

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4005 GNR: 40
BNR: 70

2020/1303885-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0807 GNR: 40 BNR: 31

2024/446365-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3808 GNR: 40 BNR: 31

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Nabolagsprofil

Fjellmannvegen 11B - Nabolaget Tinnes/Meaksmoen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellmannveien Linje 2, BLUES 2	3 min	0.2 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	27 min	1.9 km

Skoler

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 123 elever, 9 klasser	19 min	1.4 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	6 min	3.1 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	7 min	4 km
Notodden videregående skole 515 elever	5 min	2.2 km

Ladepunkt for el-bil

O. H. Holtas gate 32	18 min
Burger King Notodden	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

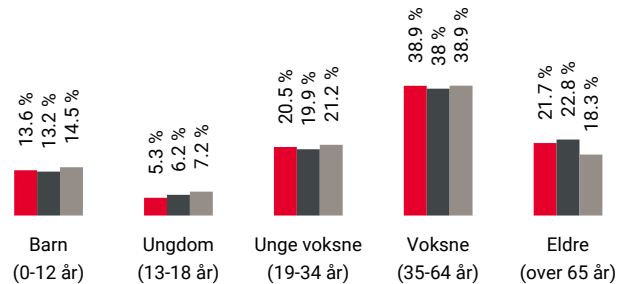
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnes/Meaksmoen	1 091	581
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 86 barn	16 min	1.2 km
Lysbuen barnehage (0-5 år) 52 barn	21 min	1.6 km
Betania barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min	2.3 km


Dagligvare


Spar Notodden	17 min	
Joker Meaksmoen PostNord, søndagsåpent	20 min	1.5 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Gateparkering**
Lett 83/100

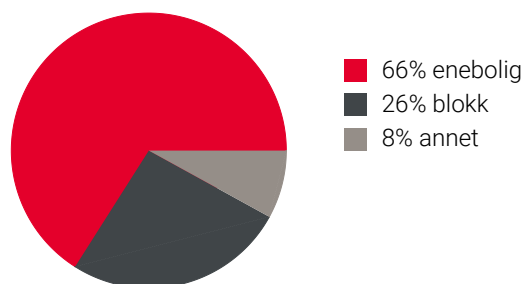
Sport

 Idrettsparken kunstgressbane 19 min 
Fotball 1.4 km

 Notodden Sandvolleyballbane 20 min 
Sandvolleyball 1.4 km

 Nordic Gym 8 min 

Boligmasse

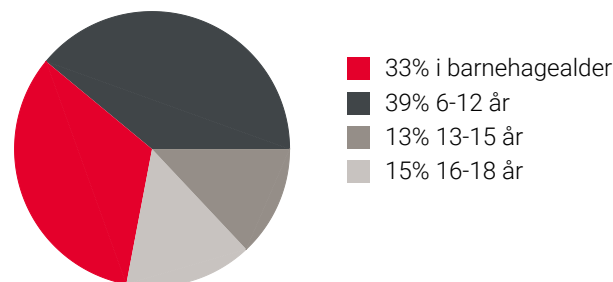


Varer/Tjenester

 Tuven Senteret 5 min 

 Vitusapotek Notodden 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

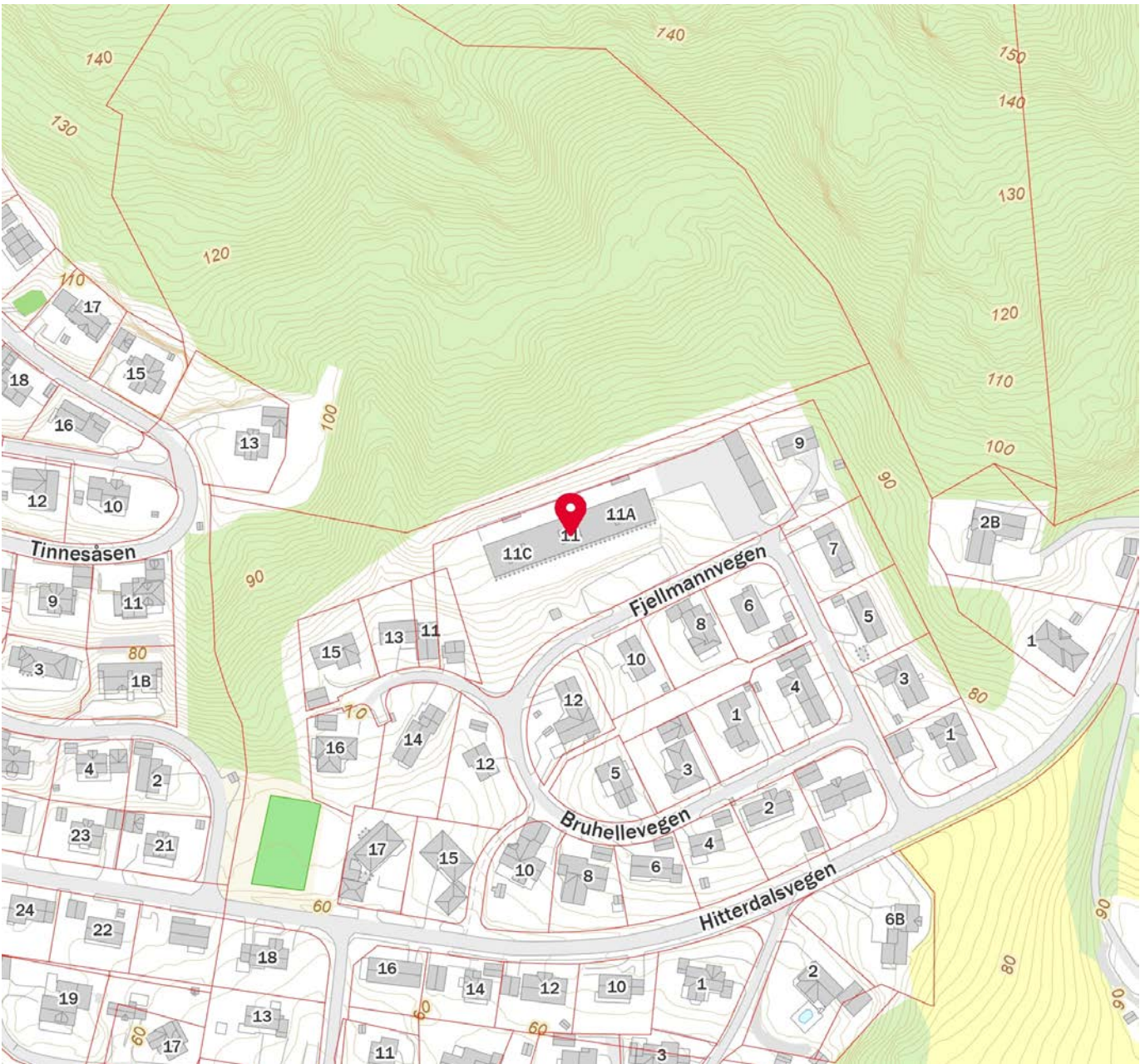
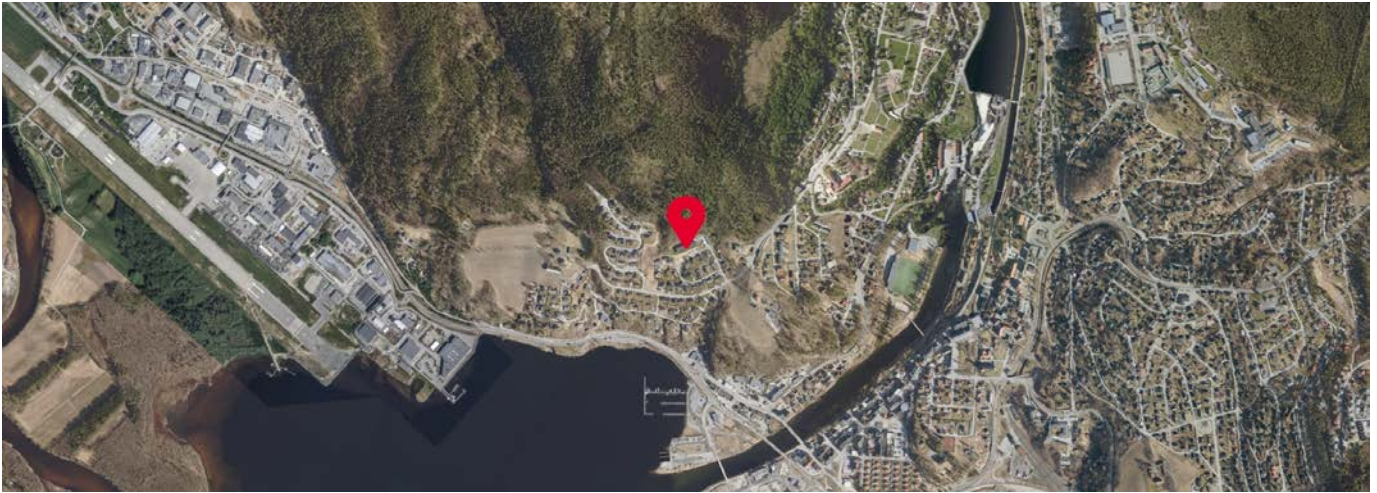



0% 48%

 Tinnes/Meaksmoen
 Notodden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellmannvegen 11B
3675 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Åsne Seljordslia

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 04 870
E-post: anne.asne.seljordslia@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre