



aktiv.

Steinbekklia 83, 3684 NOTODDEN

**Innholdsrik og meget pen halvpart
av tomannsbolig med fine
uteplasser, carport og flott utsikt i
Steinbekklia**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 193 681,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 593 244,-
Felleskostn.: Kr 14 006,-
Selger: Martin Van Wijngaarden

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 109/113 kvm
Tomtstr.: Felles eiet 4080 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 70
Gnr. 45, bnr. 72
Gnr. 45, bnr. 85

Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1306250012

Velkommen!

Innholdsrik og meget pen halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som ble bygget i 2022. Innbydende bolig i lyse farger som holder god standard og har påkostede løsninger. Fin planløsning over to plan, og boligen inneholder bl.a. kjøkken, stue, 3 soverom, 2 bad, samt vaskerom. Fine og overbygde uteplasser på begge sider av boligen. Det følger med carport og utebod.

Boligen ligger meget pent til med flott utsikt over Lifjell og mot Heddalsvannet. Dette området er svært attraktivt og barnevennlig hvor barneskole, barnehage og idrettsanlegg ligger i gangavstand til boligen. Det er kort vei til Notoddens populære turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Bybussen går i Høgåsvegen, og det er heller ikke langt til kollektivtransport med forbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	68
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 113 m²

TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 46 m² Underetasje

BRA-i: 63 m² Etasjeplan

BRA-e: 4 m² Etasjeplan

TBA fordelt på etasje

22 m² Etasjeplan

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

4080 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av tre parseller som er eiet av Steinbekklia borettslag og har et samlet areal på ca. 4 mål. Tomten er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte veier og areal for gjesteparkering. Tomten ligger i enden av Høgås Sør boligfelt med fantastisk utsikt over Heddalsvannet, Notodden og områdene rundt.

Beliggenhet

Boligen ligger meget pent til med flott utsikt over Lifjell og mot Heddalsvannet. Boligen ligger i Høgås Sør i Steinbekklia borettslag som ligger i enden av veien. Dette området er svært attraktivt og barnevennlig hvor barneskole, barnehage og idrettsanlegg ligger i gangavstand til boligen. Det er kort vei til Notoddens populære turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Bybussen går i Høgåsvegen, og det er heller ikke langt til kollektivtransport med forbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo.

Adkomst

Fra Notodden sentrum følg E-134 mot Kongsberg og ta til høyre inn Høgåsveien. Følg veien oppover forbi Høgås skole og barnehage. Ta av inn mot Høgås sør som har innkjøring rett i overkant av Høgås Teknologipark. Følg Steinbekklia til du kommer til Steinbekklia borettslag. Denne leiligheten ligger på høyre side og er merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Etablert boligområde bestående av eneboliger og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Sigbjørn Rua

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på støpt plate med grunnmur av isolerte elementer. Yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Yttertaket er tekket med takpapp.

For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 09.03.2026 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 650 000

Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med to plan.

Etasjeplan: Entre/gang, kjøkken og stue i åpen løsning, soverom, bad og bod.

Underetasje: Entre/gang, 2 soverom hvorav ett har bod/garderobe, bad med vaskerom.

På etasjeplan er det utgang til veranda fra stua, samt at det er overbygget platting ved inngangspartiet.

Utgang til carport og platting fra gang i underetasjen.

Egen utebod ved inngangspartiet på etasjeplan.

Standard

Innholdsrik og meget pen halvpart av vertikaldelt tomannsbolig som ble bygget i 2022. Leiligheten har god planløsning med et etasjeplan og en underetasje. Det er utvidet overbygg på veranda og ved inngangsparti, samt at det er montert spotbelysning. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og sentralstøvsuger, og det er montert vedovn og varmepumpe. Lyse, pene og moderne overflater hvor det er lagt lys laminat på gulv, samt flis. Veggene har malt og tapetsert gips. Himlinger med malt gips.

Kjøkkenet har meget pen, hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter på skuffer og skap. Innredning i L-form med god oppbevaring. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er lagt Kitchenboard mellom benk og overskap ved oppvaskkum. Ventilator er montert over avsatt plass til komfyr. Frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser blir fjernet.

Bad på etasjeplan med flotte, store fliser på gulv og vegger. Elektrisk gulvvarme. Dekorativ baderomsinnredning med heldekkende servant, samt overskap med speildører og belysning. Det er satt inn ekstra skap for god oppbevaring. Dusj montert på vegg og det dusjdører i glass. Vegghengt toalett.

Bad i underetasje har også store, flotte fliser på gulv og vegger. Elektrisk gulvvarme. Mørk, stilren baderomsinnredning med heldekkende servant. Rundt speil med belysning over servant. Dette badet har også ekstra skap for god oppbevaring. Dusj montert på vegg og det dusjdører i glass. Vegghengt toalett. Innenfor badet er det vaskerom med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er skyvedør mellom badet og vaskerommet.

Altibox er lagt inn og grunnpakke tv/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Det er lagt opp kabler til internett flere steder i leiligheten. Det er også mulighet for app-styring av lys. Det er lagt opp strøm til el-bil lader, men laderen blir fjernet.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Tomteforhold > Terrengforhold

Det er ingen forhold som har fått TG3.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport.

Diverse

Alle hvitevarer fjernes, dette inkluderer komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser, vaskemaskin og tørketrommel.

El-bil lader fjernes.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe i stua.

Tilleggsoppvarming fra vedovn i underetasjen.

Gulvvarme i gang og på bad i begge etasjer.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Formuesverdi primær

Kr 1 066 683 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 266 730 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

De månedlige felleskostnadene inkluderer renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, Grunnpakke fra Altibox, forretningsførsel og revisjon m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 006

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr 5 377,- ved utløpet av den avdragsfrie perioden per 30.04.2042. Dette i henhold til regnskapsnoter per 13.11.2025. Beløpet er regnet ut fra dagens lånevilkår.

Andel Fellesgjeld

Kr 2 193 681 pe 13.11.2025

Andel fellesformue

Kr 34 694 pr 31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Steinbekklia Borettslag

Organisasjonsnummer

928438910

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Steinbekklia er organisert som et borettslag. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

IN-ordning. Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan innfris helt eller delvis om ønskelig når alle andelene er solgt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden er etablert i Hjartdal og Gransherad sparebank (Skue Sparebank)

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2025, 5,0% pa.

Antall terminer til innfrielse: 437

Borettslagets fellesgjeld per 13.11.2025, kr 21 806 333,-

Avdragsfritt frem til 30.04.2042. Siste termin 30.03.2062.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

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. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

(Forutsetter at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere)

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 70 i Notodden kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 72 i Notodden kommune. Gårdsnummer 45, bruksnummer 85 i Notodden kommune. Andelsnr. 3 i Steinbekklia Borettslag med orgnr. 928438910

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/45/70:

25.05.2020 - Dokumentnr: 2496915 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:45 Bnr:31

Elektronisk innsendt

20.09.2021 - Dokumentnr: 1160149 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3808 Gnr:45 Bnr:71

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3808 Gnr:45 Bnr:73

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3808 Gnr:45 Bnr:74

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3808 Gnr:45 Bnr:75

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3808 Gnr:45 Bnr:76

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 450438 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:45 Bnr:70

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.03.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Bolig. PlanID-301 "Høgås Sør" boligområde.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

2 186 250 (Andel av fellesgjeld)

4 576 250 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

18 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 585 813 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 594 713 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 597 513 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22
3674 Notodden
Tlf: 480 84 600

Salgsoppgavedato

31.03.2026















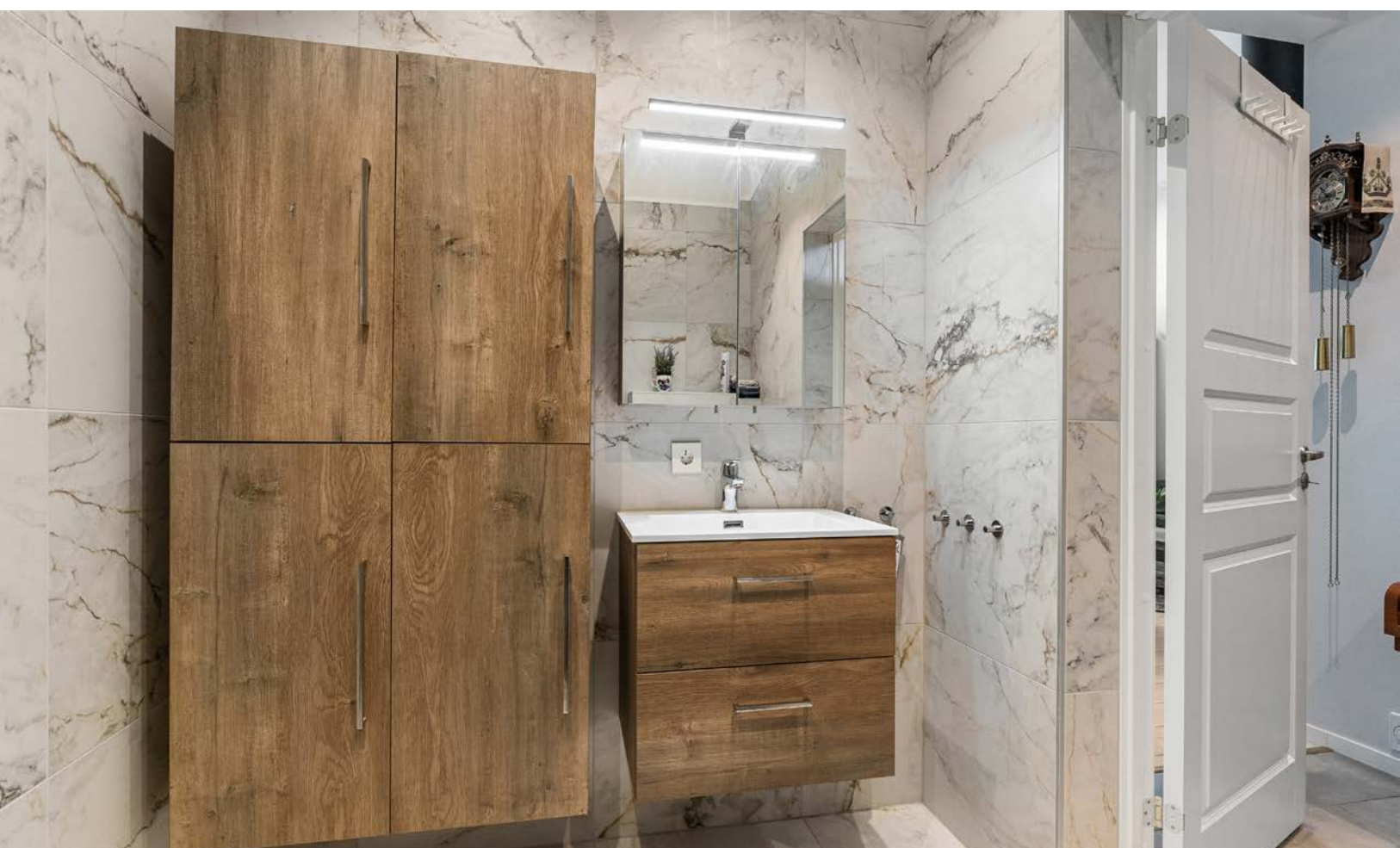






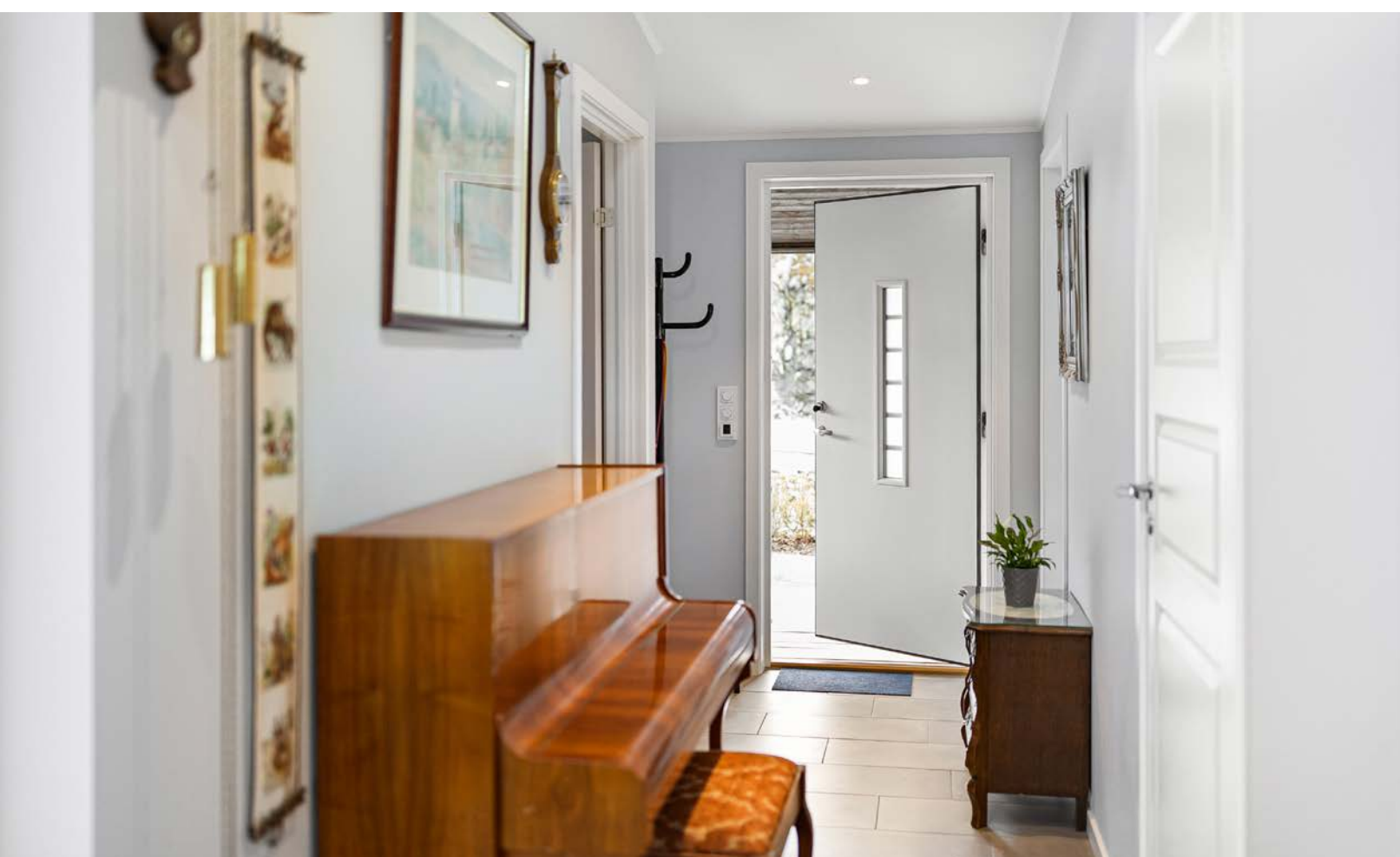
















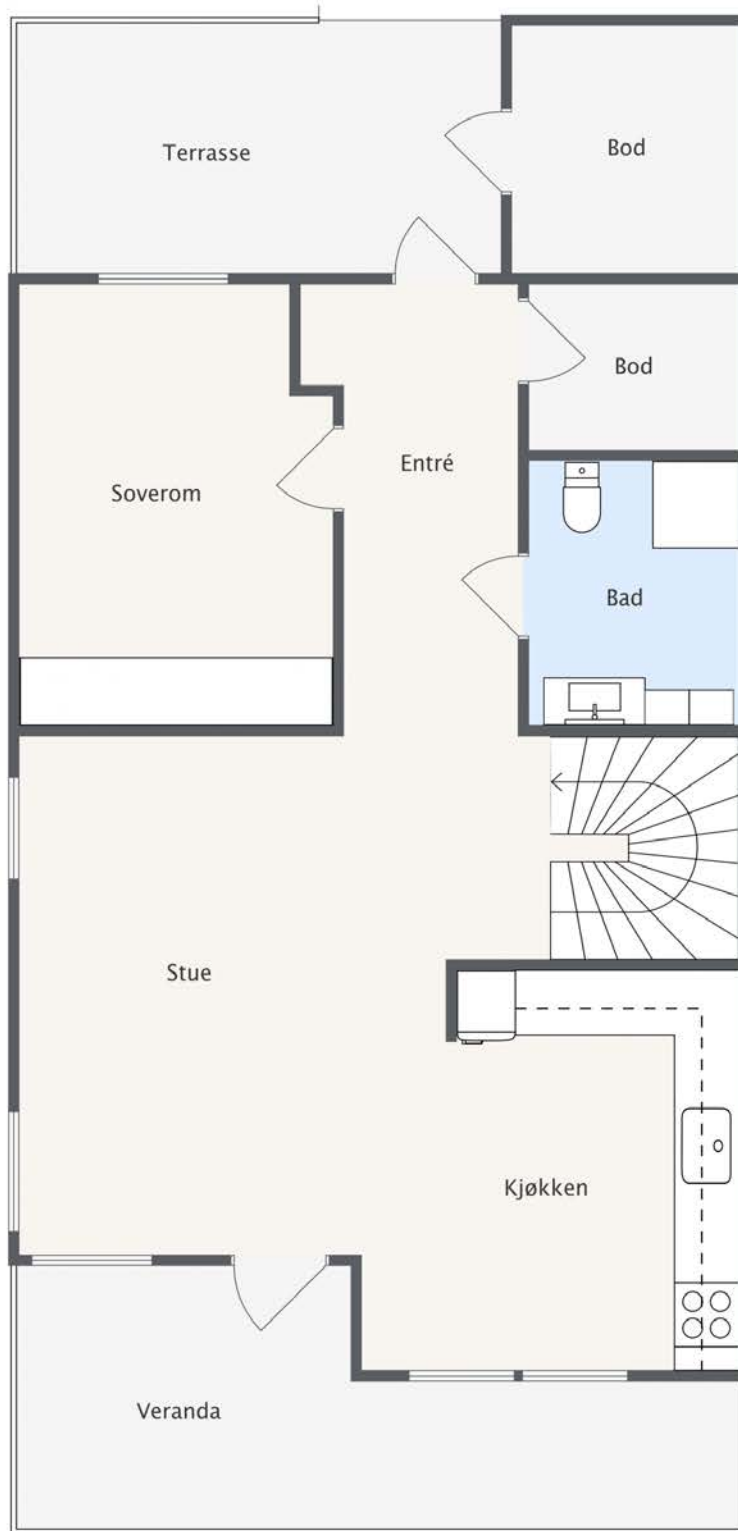








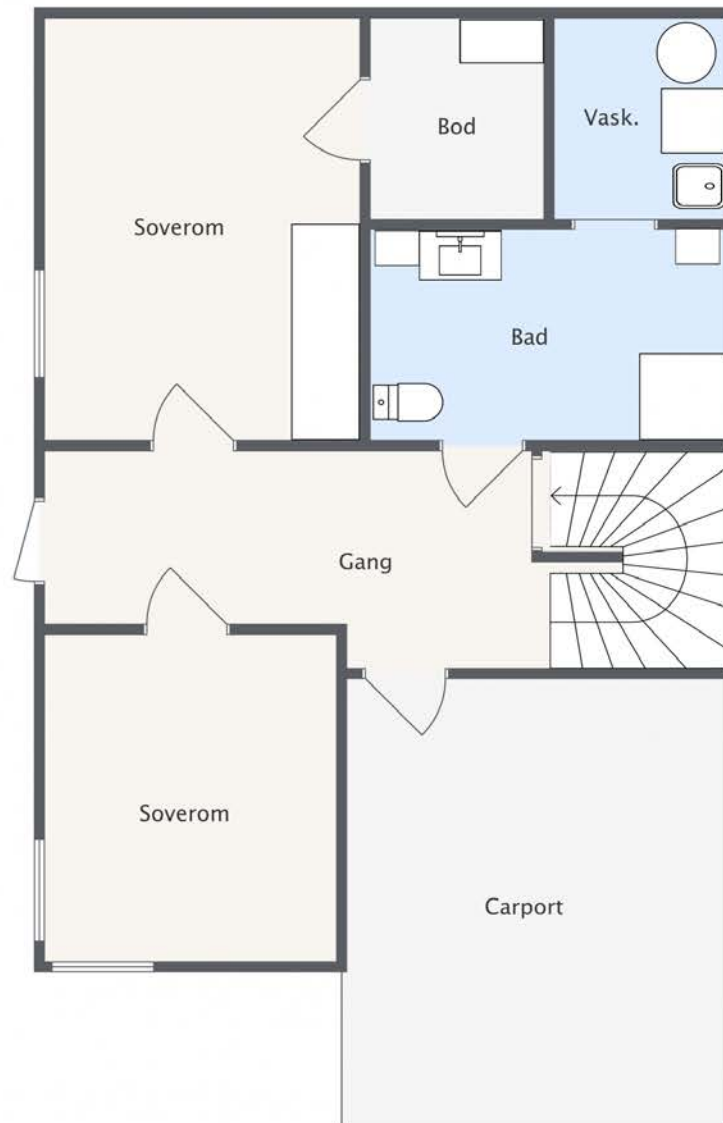
1. etasje



aktiv.

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

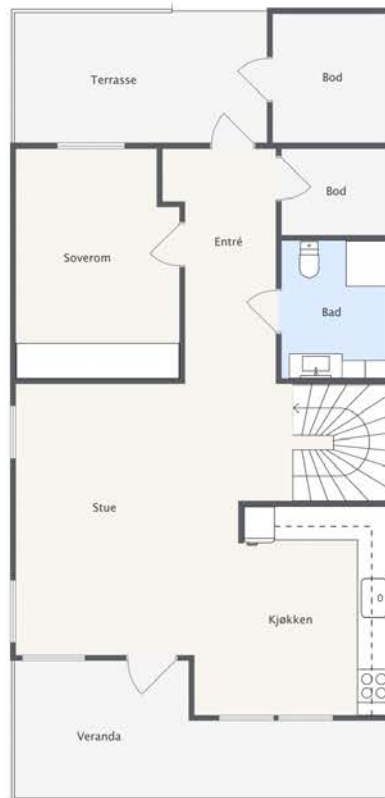
U. etasje



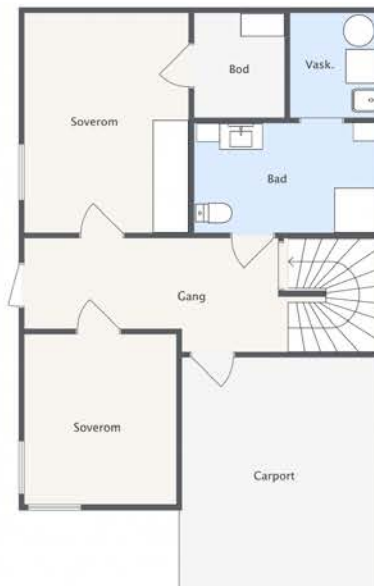
aktiv.

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

1. etasje



U. etasje



aktiv.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Steinbekklia 83, 3684 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 45, bnr. 70

 Andelsnummer 3

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20197-1959

Eiendomsverdi ref nr: BW3937

Autorisert foretak: Rua Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigbjørn Rua

Vår ref: Martin van
Wijngaarden



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rua Bygg & Takst AS

Rapportansvarlig



Sigbjørn Rua
Uavhengig Takstingeniør
sigbjorn.rua@gmail.com
916 93 669

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 2022.

Boligen fremstår i normal god stand uten unormale bruksmerker. Det er oppgradert elektrisk anlegg samt enkelte innvendige overflater.

Isolert stålpipeline med vedovner i begge etasjer.

Bad i begge etasjer.

Overbygget inngangsparti samt veranda utenfor stue/kjøkken.

Når det gjelder våtrommen er det ferdigattest som er benyttet som dokumentasjon. Det er utbyggers ansvar å påse at det er tilfredstillende dokumentasjon ang f.eks uavhengig kontroll. Eier opplyser at det foreligger godkjenning på tiltak med å bygg tak over inngangsparti og veranda.

For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder. Det var dels snødekket tak på befaringesdagen.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i plastbelagt metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Enkelte felter på fasader med platekledning.

Underetasje:

Veggene har delvis murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Konstruksjonen er av type "pulttak" og er ikke mulig å vurdere utover en visuell kontroll ut og innvendig.

Lufting ved gesimser/bak takrenner.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Overbygget platting/inngangsparti samt overbygget veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etg. Imp tregulv og rekkverk i tre.

Platting med imp gulv i underetasjen.

Det er carport under deler av boligen i underetasjen. Asfaltert gulv. Impregnert tretrapp i terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Det er varmekabler i flislagte gulv.

Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag.

Det ble utført målinger med laser i flere rom. I stue/kjøkkenet registrert høydeforskjell på 18 mm.

Etasjeskiller i underetasje er av betongdekke.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn vedovn i gang i underetasjen.

Rom under terreng:

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt av annen takstmann i 2025. Det ble ikke funnet skader eller fukt ved befaring i 2026.

Boligen har malt tretrapp. Heltre i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking er foretatt av annen takstmann i 2025.

Bad i underetg.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under tapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking er foretatt av annen takstmann i 2025.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger foretatt av annen takstmann i 2025.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i stue.

Utstyret er ikke kontrollert.

Sikringsskap i bod i 1. etg.

Det er nytt anlegg fra byggeår. Boligen har oppgradert el-anlegg med flere stikk og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Dreneringen er fra 2022.

Synlig grunnmursplast mellom grunnmur og terreng.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Ved inngang er det et asfaltert område hvor det er fall mot grunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	113 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

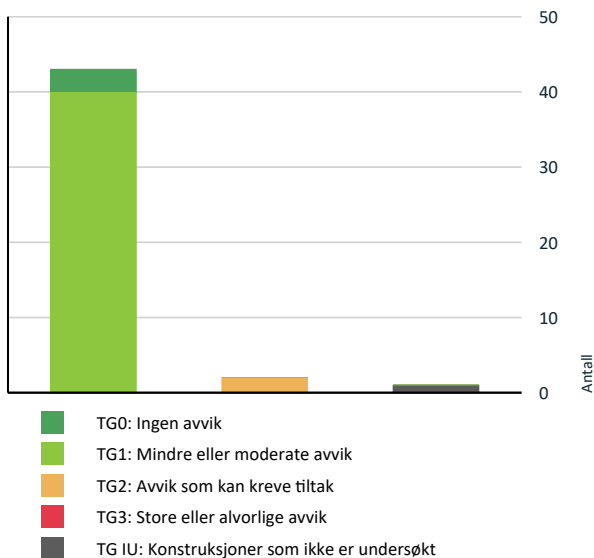
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Overbygget tak ved inngang samt på veranda ved stue/kjøkken blir opplyst at er byggemeldt og godkjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er en uavhengig takstmann/bygningssakkyndig som ikke har noen binding til rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

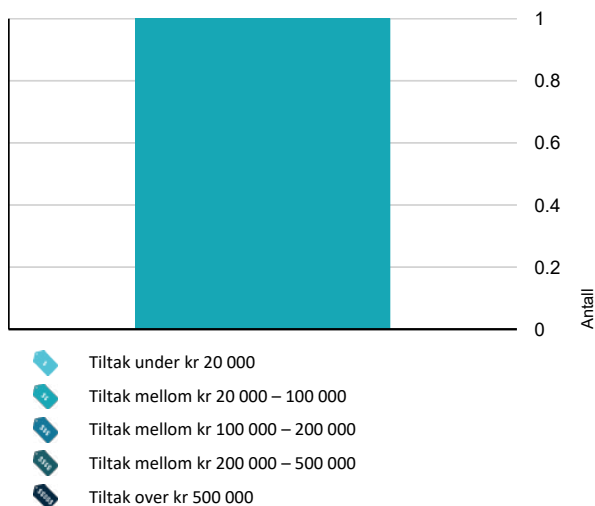
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2022

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging Overbygget tak ved inngang.

Modernisering Montert elbil-lader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekkingen er vurdert ut fra alder. Det var dels snødekket tak på befaringesdagen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag i plastbelagt metall.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Enkelte felter på fasader med platekledning.

Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Underetasje:
Veggene har delvis murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjonen er av type "pulttak" og er ikke mulig å vurdere utover en visuell kontroll ut og innvendig.
Lufting ved gesims/bak takrenner.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget plattning/inngangsparti samt overbygget veranda utenfor stue/kjøkken i 1. etg. Imp tregulv og rekkverk i tre.
Plattinger med imp gulv i underetasjen.
Det er carport under deler av boligen i underetasjen. Asfaltet gulv.



Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Impregneret tretrapp i terreng.



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvedige tak har malte plater. Det er varmekabler i flislagte gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag. Det ble utført målinger med laser i flere rom. I stue/kjøkkenet registrert høydeforskjell på 18 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble utført målinger med laser i flere rom. I stue/kjøkkenet registrert høydeforskjell på 18 mm.

Årsak til høydeforskjell kan være flere sammenfallende forhold, men oftest kommer det av bygningsmessige unøyaktigheter.

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes at det ikke er nødvendig med tiltak for å rette skjevhet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Etasjeskiller i underetasje er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i gang i underetasjen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt av annen takstmann i 2025. Det ble ikke funnet skader eller fukt ved befaring i 2026.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Heltre i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod mot dusjzone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking er foretatt av annen taksmann i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38mm.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD I UNDERETG.

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i under tapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltaking er foretatt av annen takstmann i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er ferdigattest.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger foretatt av annen takstmann i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Stoppekran er plassert på vaskerom.



TG 1 Avløpsrør

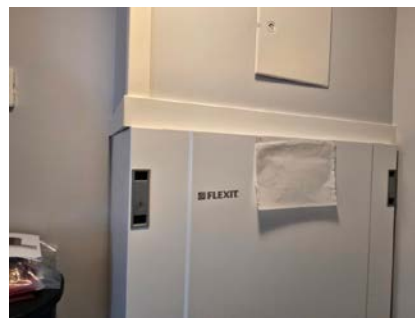
Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe (luft til luft) i stue.
Utstyret er ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i bod i 1. etg.
Det er nytt anlegg fra byggeår. Boligen har oppgradert el-anlegg med flere stikk og downlights.

Montert elbil-lader.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Nytt anlegg i 2022.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Sikringskap i bod i 1. etg.

Det er nytt anlegg fra byggeår. Boligen har oppgradert el-anlegg med flere stikk og downlights.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022.

Synlig grunnmursplast mellom grunnmur og terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Ved inngang er det et asfaltert område hvor det er fall mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ved inngang er det et asfaltert område hvor det er fall mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

For å lukke avviket bør det gjøres tiltak med å etablere fall fra grunnmur. Om det ikke gjøres tiltak risikerer man økt fare for at overflatevann gir økt fuktbelastning mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser at det er lokalt område med fall mot grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

113 m²/109 m²

Tomannsbolig: Entré, 3 Bod, 2 Bad, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Vaskerom, Kott, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		4 800 000
Tillegg for andel fellesformue	+	20 000
Frdrag for andel felles gjeld	-	2 193 681
Konklusjon markedsverdi		2 650 000

Markedsvurdering

Nyere (2022) del av tomannsbolig i Høgås.
Boligen fremstår i god stand og med oppgraderinger.
Det er kort avstand til skole og barnehage samt turområder.
Det er ca 6 km til sentrum.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fykerudlia 9 ,3684 NOTODDEN 74 m ² 2023 2 sov	27-02-2025	1 950 000	2 000 000	2 027 901	4 027 901	54 431
2 Fykerudlia 11 ,3684 NOTODDEN 72 m ² 2022 2 sov	03-04-2024	1 750 000	1 900 000	2 027 929	3 927 929	51 683
3 Bjørnstjerne Bjørnsons gate 10B ,3674 NOTODDEN 87 m ² 1907 2 sov	25-09-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	36 207
4 Tinnegrendvegen 61 ,3683 NOTODDEN 94 m ² 1952 3 sov	24-06-2025	1 790 000	1 790 000		1 790 000	17 900
5 Bjørn Evjes gate 4B ,3681 NOTODDEN 94 m ² 1953 3 sov	28-03-2025	1 800 000	1 950 000		1 950 000	17 890
6 Lisleheradvegen 43C ,3678 NOTODDEN 96 m ² 1950 3 sov	16-03-2026	1 890 000	2 435 000		2 435 000	16 126
7 Skolegata 1 ,3674 NOTODDEN 290 m ² 1918 3 sov	23-09-2025	5 150 000	5 075 000		5 075 000	15 426

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader jfr sameiets vedtekter.	Kr.	168 072
Estimerte årlige vedlikeholdskostnader.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	173 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Oppgraderinger utover normal leveransebeskrivelse:	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 700 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 700 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

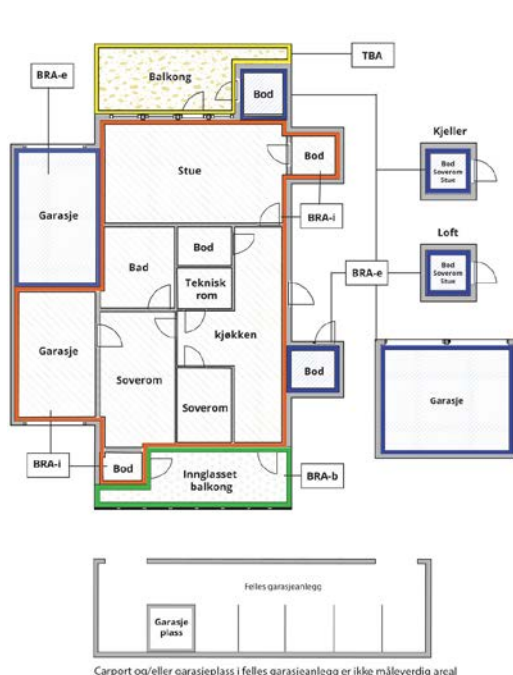
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	63	4		67	22	2	69
Underetasje	46			46		2	48
SUM	109	4			22	4	117
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod, bad, stue/kjøkken	Bod 2	
Underetasje	Gang i underetg., soverom, soverom 2, bad i underetg., vaskerom, bod i underetg., kott under trapp, teknisk rom i underetg.		

Kommentar

Utvendig bod i 1. etg er delvis ikke måleverdig. Det samme gjelder kott under trappen.

Åpent carportareal er ca 18 m2 og platting i underetasjen 15 m2. Disse arealer er ikke tatt med under TBA i rapporten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Overbygget tak ved inngang samt på veranda ved stue/kjøkken blir opplyst at er byggemeldt og godkjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Overbygget tak ved inngang og ved veranda i stue/kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Sigbjørn Rua	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	45	70		0	3393.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinbekklia 83

Hjemmelshaver

Steinbekklia Borettslag

Kommentar

Felles eiet tomt hvor hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilhører enheten. For mer info henvises det til vedtekter/seksjonsbegjæring.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STEINBEKKLIA BORETTSLAG	928438910		Notodden boligbyggerlag	Van Wijngaarden Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	20 000	2 193 681 13.11.2025

Kommentar

Opplysninger er mottatt av forretningsfører. Andel formue er ikke ajourført. Mindre avvik kan forekomme. Årsregnskap er ikke gjennomgått/vurdert.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Høgås i Notodden. Området består i hovedsak av boligbebyggelse. Kort avstand til skole og barnehage. Det er ca 6 km til sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon ang reguleringsmessige forhold anbefales kommunens nettsider.

Om tomten

Tomten er felles for alle enhetene i sameiet/borettslaget og hver enhet disponerer det arealet som naturlig tilfaller enheten. Tomten er blant annet opparbeidet med asfalterte veier, parkering samt plenarealer og støttemurer.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente tinglyste eller andre forhold som har betydning for verdifastsettelsen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	25.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Martin Van Wijngaarden

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Steinbekklia 83

3684 NOTODDEN

4005-45/70/0/0



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?

♦ **Ja**

Har hørt om maur i annen bolig men ikke denne

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Bygging av tak over terrassene gjort av opprinnelig entrepenør

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

entreprenør har søkt

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?

♦ **Ja**

i forbindelse med salg

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. kilowatttime (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.

Nabolagsprofil

Steinbekklia 83 - Nabolaget Høgås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Høgåstunet 8 min 0.5 km
Linje 1, BLUES 1

Notodden stasjon ved skysstasjonen 7 min 5.2 km
Linje R55

Skoler

Høgås skole (1-7 kl.) 10 min 0.7 km
130 elever, 7 klasser

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 4.7 km
321 elever, 26 klasser

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min 8.4 km
112 elever, 8 klasser

Notodden videregående skole 9 min 5.8 km
515 elever

Bø vidaregåande skule 42 min 35.9 km
450 elever, 20 klasser



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

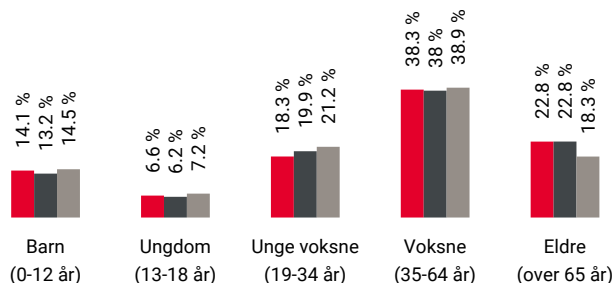
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høgås	853	493
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

IDEA barnehage Notodden (0-5 år) 8 min 0.6 km
48 barn

Toppen barnehage (1-5 år) 6 min 3.5 km
49 barn


Sætrebo barnehage (0-5 år) 7 min 3.9 km
38 barn


Dagligvare


Coop Extra Kongsbergveien 5 min 3.4 km
PostNord


Matkroken Peer Gynt 6 min 3.8 km
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

 Trafikk
Lite trafikk 89/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

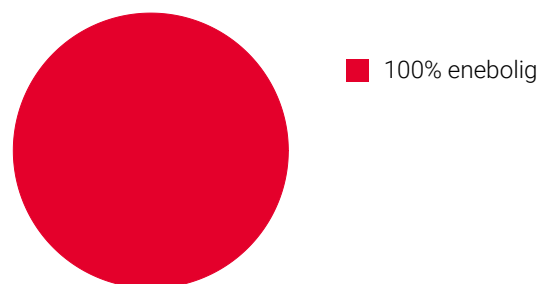
Sport

 Høgås skole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km

 Tinnemyra nærmiljøanlegg 4 min 
Ballspill 2.1 km

 Nordic Gym 9 min 

Boligmasse

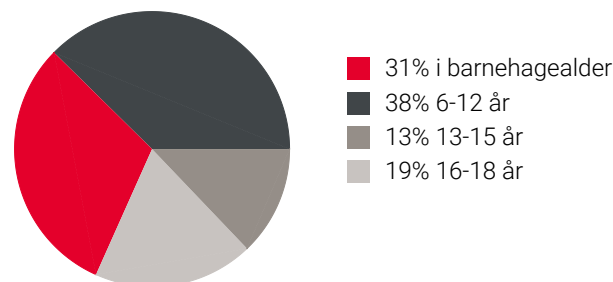


Varer/Tjenester

 Tuven Senteret 11 min 

 Vitusapotek Notodden 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

 Høgås
 Notodden
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 13.11.25 Side 1 av 2

STEINBEKKLIA BORETTSLAG	Vår ref.:	49/3	Fødselsdato eier:	09.11.1952
Steinbekklia 83	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3684 NOTODDEN	Eiere:	Martin Van Wijngaarden		
Organisasjonsnr: 928 438 910	Andelsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 13 978

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter før IN	9 146
	Fellesutgifter	2 721
Tilleggsytelser:	Renovasjon	442
	Abonnement V/A	569
	Medlemskontingent	21
	Forr. f. honorar	480
	Altibox (TV / Internett)	599

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	14 006
Felleskostnader:	Renter før IN		9 146
	Fellesutgifter		2 721
Tilleggsytelser:	Renovasjon		468
	Abonnement V/A		546
	Medlemskontingent		21
	Forr. f. honorar		505
	Altibox (TV / Internett)		599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 193 681	Gjeld siste årsoppg.:	2 193 681
Klient ajourf. lån:	23 006 333,48	Klient gj. s. årsoppg.:	21 806 333

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26994620311, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 437

Saldo per 13.11.2025: 21 806 333

Andel av saldo: 2 193 681

Første termin: 30.07.2023Neste avdrag: 30.04.2042 (siste termin 30.03.2062)

Avdragsfrihet i 20 år fom. april 2022

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.04.2042 utgjøre ca kr 5 337,00 per måned for denne boligen

Mulighet for individuell nedbetaling av felles gjeld (IN-lån)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jarle Moland

Adresse: Steinbekklia 95

Postnr/-sted: 3684 NOTODDEN

Telefon: Mob.: 95116780

E-post: steinbekklia@mittnobo.no

Webside: notodden.bbl.no

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 13.11.25 Side 2 av 2

STEINBEKKLIA BORETTSLAG	Vår ref.: 49/3	Fødselsdato eier: 09.11.1952
Steinbekklia 83	Type: TILKNYTTET BORETTSLAG	
3684 NOTODDEN	Eiere: Martin Van Wijngaarden	
Organisasjonsnr: 928 438 910		

5: Restanse felleskostnader pr. 13.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	34 694	Gjeld:	2 193 681	Andre inntekter:	22
		Utgifter:	120 724		

7: Pålydende

Pålydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	1 788 750
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 45/70
Bygningstype: 2-mannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift Polisenr: SP0004096266

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk
Heis:	Nei	BRA	107
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 mannbolig
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 bruktbolig i NOTODDEN BOLIGBYGGELAG . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

Martin Van Wijngaarden
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i STEINBEKKLIA BORETTSLAG torsdag 23.05.2024 kl. 17:00 - Møterom - Notodden Boligbyggelag.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Tone Kigen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Ragnhild K Haaberg

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Jarle Moland

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 8

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

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Styrets årsmelding var utsendt til møtet.
Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.
Det kom ingen merknader.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

3. ÅRSREGNSKAP

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2023.

Vedtak:

Årsregnskapet var sendt ut sammen med innkallingen, Regnskapet ble gjennomgått i møtet.
Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtak:

Styreleder Honorar kr: 8000,-
Styremedlemmer Honorar kr: 2000,-
Sekretær Honorar kr:0
Varamedlemmer Honorar kr: 500,- pr.oppmøte.

Generalforsamlingen fastsatte godtgjørelse og honorar til styret i samsvar med framlagt forslag. Vedtaket var enstemmig.

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Trygve Engebret Strande er på valg

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

Vedtak:

Jarle Moland er valgt til styreleder for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Halvor Velta er på valg

Sissel R. Ø. Rønningsland er ikke på valg

Ove Eckholdt er ikke på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Hanne Haugen valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Martin Van Wijngaarden er på valg.

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Martin Van Wijngaarden valgt for 1 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.4 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: Jarle Moland

Varadelegat: Trygve Strande

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Rine Moland og Marit Velta

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ikke aktuelt

6. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Ikke aktuelt

Avslutning:

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Jarle Moland Valgt 2024

Styremedlem: Sissel R.Ø Rønningsland Valgt 2023

Styremedlem: Ove Eckholt Valgt 2023

Styremedlem: Hanne Haugen Valgt 2024

Varamedlem: Martin Van Wijngaarden Valgt 2024

Protokoll for STEINBEKKLIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Kigen (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Ragnhild Kleppen Haaberg (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Jarle Moland (sign.)	23.05.2024

STYRETS ÅRSMELDING 2023 FOR STEINBEKKLIA BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

2. TILLITSVALGTE

Borettslagets styre består av 1 kvinne kvinne(r) og 3 menn mann/menn. Det tilstrebes en god kjønnsfordeling ved valg av styre.

Styreleder, Trygve Engebret Strande, Steinbekklia 81
Styremedlem, Halvor Velta, Steinbekklia 93
Styremedlem, Ove Eckholdt, Steinbekklia 99
Styremedlem, Sissel Ranveig Øverland Rønningsland, Steinbekklia 91
Varamedlem, Martin Van Wijngaarden, Steinbekklia 83

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2023 :

Antall protokollerte saker i 2023 :

Styrets leder har hatt løpende kontakt med NOBO om driften av borettslaget:

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:

*

Saker under arbeid og planlegging:

*

4. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

A. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er utført av Notodden Boligbyggelag. Borettslagets revisor er Ernst & Young A/S v/statsautorisert revisor Tor Erik Baksås.

B. Regnskap

Angående lagets økonomi henvises til årsregnskapet.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

C. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av i alt 10 boliger, og forsikret i IF Skadesenter Bedrift

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader vil i 2023 utgjøre kr 10.000,-

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styret og/eller Notodden Boligbyggelag, tlf. 35 02 90 10, slik at skademelding kan bli sendt forsikringssselskapet.

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

Note 0 - 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 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr 01.01	213 747	0
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	81 397	110 013
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-41 762 250
Opptak langsiktig gjeld	0	23 005 650
Avdrag langsiktig gjeld	-50	733
Endringer i andre langsiktige poster	0	18 859 600
B. Årets endringer i disponible midler	81 347	213 747
C. Disponible midler pr 31.12	295 094	213 747
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	488 620	312 831
- Kortsiktig gjeld	193 526	99 085
= Disponible midler	295 094	213 747

RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
	1				
Innkrevde felleskostnader		548 112	403 524	548 112	560 112
Renter/avdrag		1 029 580	435 858	921 556	1 266 068
Sum inntekter		1 577 692	839 382	1 469 668	1 826 180
Kostnader					
Lønnskostnader	2	1 974	0	846	1 974
Styregodtgjørelse	3	14 000	0	6 000	14 000
Revisjonshonorar	4	5 330	0	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		51 022	36 792	51 021	54 439
Kontingent boligbyggelag		2 500	2 500	2 500	2 500
Drift / Vedlikehold	5	43 446	8 453	50 000	50 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		5 125	3 918	1 000	1 000
Altibox		71 880	50 410	71 880	71 880
Forsikringer		71 662	50 324	75 000	75 500
Kommunale avgifter		192 281	138 940	270 000	270 000
Andre driftskostnader	6	7 401	8 685	8 580	14 580
Sum kostnader		466 621	300 021	542 827	561 873
Driftsresultat		1 111 071	539 361	926 841	1 264 307
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		256	0	0	0
Rentekostnader		1 029 930	429 347	921 556	1 266 068
Sum finansinntekt og -kostnad		-1 029 674	-429 347	-921 556	-1 266 068
Arsresultat		81 397	110 013	5 285	-1 761
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	1	81 397	110 013	0	0
Sum overføringer		81 397	110 013	0	0

BALANSE 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	41 762 250	41 762 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		41 762 250	41 762 250
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		75 388	71 662
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		413 232	241 169
Sum omløpsmidler		488 620	312 831
Sum Eiendeler		42 250 870	42 075 081

BALANSE 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	1	100 000	100 000
Oppjent egenkapital	1	191 411	110 013
Sum egenkapital		291 411	210 013
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8, 9	23 006 333	23 006 383
Borettsinnskudd	8, 10	18 759 600	18 759 600
Sum langsiktig gjeld		41 765 933	41 765 983
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 633	79 000
Annen kortsiktig gjeld		105 893	20 085
Sum kortsiktig gjeld		193 526	99 085
Sum gjeld		41 959 459	41 865 068
Sum egenkapital og gjeld		42 250 870	42 075 081

Pantstillelser 8 41 765 933 41 765 983

Notodden 31.03.24
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Trygve Engebret Strande
Styreleder

Ove Eckholdt
Styremedlem

Halvor Velta
Styremedlem

Sissel Ranveig Øverland Rønningsland
Styremedlem

Note 1 - 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. Langsiktig 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 henføre til opptjent egenkapital.

Eiendeler sum verdi	42 075 081
Gjeld sum verdi	41 865 068
Netto egenkapital 01.01	210 013

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapital 01.01	110 013	0
Årets resultat	81 397	110 013
Sum egenkapital 31.12	291 411	210 013

NOTER ÅRSOPPGJØR 2023

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	0
Sum	1 974	0

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styregodtgjørelse

	2023	2022
5330 Styrehonorar AGA	14 000	0
Sum	14 000	0

Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	5 330	0
Sum	5 330	0

Note 5 - Drift / Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 381	2 078
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	35 853	6 375
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 213	0
Sum	43 446	8 453

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
7770 Bank og kortgebyrer	4 221	6 272
7792 Andre kostnader u/mva	3 180	2 413
Sum	7 401	8 685

NOTER ÅRSOPPGJØR 2023

Note 7 - Anleggsregister

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 718 000	3 044 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 718 000	3 044 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	38 718 000	3 044 250
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

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

Note 8 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	41 762 250	41 762 250
Restgjeld pr 31.12	23 006 333	23 006 383
Borettsinnskudd	18 759 600	18 759 600
Sum	41 765 933	41 765 983

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Hjartdal Og Gransherad Sparebank
Lånenummer:	26994620311
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Avdragsfrihet i 20 år fom. april 2022
Beregnet innfridd:	30.03.2062
Opprinnelig lånebeløp:	23 005 650
Lånesaldo 01.01:	23 006 383
Avdrag i perioden:	50
Lånesaldo 31.12:	23 006 333
Saldo 5 år frem i tid:	23 006 333

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994620311	6	2 371 935	14 231 610
	4	2 193 681	8 774 724

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	6	2 371 935	5 445
Lån 26994620311 har første avdrag 30.04.2042 med kr 52 812	6	2 371 935	5 445

Pantegjeld

4 2 193 681 5 036

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	18 759 600
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	18 759 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for STEINBEKKLIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For STEINBEKKLIA BORETTSLAG

Styreleder	Trygve Engebret Strande (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Ove Eckholdt (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Sissel Ranveig Øverland Rønningsland (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Halvor Velta (sign.)	12.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Steinbekklia Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinbekklia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Notodden, 16. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo document key: SS1IV-BEIKC-644GM-ICEV3-J15BIM-NFY0C

PENNEO

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

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

Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-16 20:35:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5511V-BEIKC-644GIM-ICEV3-J15BM-NFY0C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

VEDTEKTER

for **Steinbekklia** borettslag org. nr. 928 438 910
tilknyttet NOTODDEN boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet 09.12.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i 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 10 000

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte 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 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): NOBO UTBYGGING AS Storgata 51 3674 NOTODDEN	Ansvarlig søker (navn og adresse): TUDDAL BYGGTJENESTE AS Ørvella Industriområde 3692 SAULAND
--	--

Godkjenning: Ferdigattest - Nye rekkehus og tomannsboliger - Steinbekklia 81-87, 91-95 og 99-103 - gnr: 45/70

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Steinbekklia 81-87, 91-95, 99-103, 3684 Notodden	Gnr: 45	Bnr: 70	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2020/2210-9
--	------------	------------	------	------	--------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder:	
Oppføring av nye rekkehus og tomannsboliger med 10 boenheter – Steinbekklia 81-87, 91-95 og 99-103	
Vedtaket i saken	
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato: Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	05.06.2020 TU nr. 131/2020
Delegert myndighet plansjefen	26.10.2020 TU nr. 258/2020
Ferdigstillelse	
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:
20.03.2022	Telemark Grunn og Betong AS, Tuddal Byggjeneste AS, Flis og Murmester AS, Oskar Johansen AS, Termografiteknikk AS
Merknader	Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen og ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har de ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. Bygningene eller deler av de må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1). Kommunen minner også om at det må sendes søknad om ferdigattest for opparbeidelse av nye veger innenfor delfelt BKS1-3, Høgås sør.

Underskrift:		
Sted: Notodden	Dato: 22.03.2022	Stempel/underskrift: Tore Bredesen Ingeniør

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi til:

NOBO UTBYGGING AS
ARKIT AS
SIKTE LANDMÅLING AS
TELEMARK GRUNN OG BETONG AS
OSKAR JOHANSEN AS
FLIS OG MURMESTER AS
TERMOGRAFITEKNIKK AS
TELE FELTUTVIKLING AS

Postadresse: Postboks 193
Besøksadresse: Teatergata 3

Telefon: 35 01 50 00
Telefaks:
www.notodden.kommune.no

E-post:
Org.nr:



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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalk markedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Storgata 22, Notodden

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Steinbekklia 83
3684 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

Telefon: 418 59 788
E-post: bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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