Fykerudlia 10, 3684 NOTODDEN

Særdeles innbydende enebolig i rekke med god planløsning, carport og lettstelte uteområder i attraktive Nybuåsen

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 2 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 2 696 379,-
Omkostn.:	Kr 9 331,-
Total ink omk.:	Kr 5 695 710,-
Felleskostn.:	Kr 16 649,-
Selger:	Geir Folserås Birgitte Folserås
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Andel
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total	127/138 kvm
Tomtstr.:	5585 m² felles eiet
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 44, bnr. 409
Andelsnr.:	11
Oppdragsnr.:	1306250081

Velkommen!

Særdeles pen og innbydende enebolig i rekke som ble bygget i 2022. Boligen har god planløsning god arealutnyttelse over to plan. Det er gjennomgående god standard på boligen som har blitt vesentlig påkostet i forhold til standardleveransen. Lyse, pene og moderne overflater med store vinduer og åpne løsninger. Boligen inneholder bl.a. kjøkken, stue, 3 soverom og 2 bad. Stor veranda på 40m2. Carport og isolert bod. Flott opparbeidet tomt.

Nybuåsen ligger meget pent til ved Høgås, Notoddens største bydel. Solrikt område med pen utsikt. Fra Nybuåsen er det kort vei til flotte turområder som Tinnemyra og Eikeskar. I Høgås ligger det både barnehage og skole, samt ballbinge og fotballbane. Gangavstand til kollektivtransport med forbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo. Bybussen går også like ved.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 44
Egenerklæring 62
Nabolagsprofil 67
Andre vedlegg 69
Budskjema 103

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 127 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 138 m²
TBA: 40 m²

Tomtetype
Felles eiet

Tomtestørrelse
5585 m²

Tomtebeskrivelse
Felles tomt eiet av Nybuåsen borettslag. Tomten er meget lettstelt og flott opparbeidet med asfaltert gårdsplass på fremsiden av boligen. På baksiden av boligen er det plenarealer og adkomst til veranda. Det er opparbeidet dekorative blomsterbed på begge sider av boligen. Tomten er sydvestvendt og ligger solrikt til med pen utsikt over nærområde.

Beliggenhet
Nybuåsen ligger meget pent til ved Høgås, Notoddens største bydel. Solrikt område med pen utsikt. Fra Nybuåsen er det kort vei til flotte turområder som Tinnemyra og Eikeskar. I Høgås ligger det både barnehage og skole, samt ballbinge og fotballbane. Gangavstand til kollektivtransport med forbindelse Kongsberg, Drammen og Oslo. Bybussen går også like ved.

Adkomst
Fra Notodden sentrum følger man E-134 i retning Kongsberg og tar til høyre inn mot Høgås. Ta første til venstre inn i Nybuåsen boligfelt. Følg veien oppover og ta første til høyre. Følg veien og boligen kommer på venstre side og vil bli merket med "Til salgs"-plakat.

Bebyggelsen
Nyetablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Type takst
Eierskifterapport av Olav Øyen

Byggemåte
Bygningen er oppført på støpt plate. Grunnmur av isolerte betongelementer. Vegger i isolert bindingsverk med utvendig trekledning. Yttertaket blir tekket med takstein.
For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 07.08.2025 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst
Kr 3 000 000

Innhold
Enebolig i to etasjer med god utnyttelse av arealet som inneholder følgende:

Underetasje: Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom/teknisk rom, bod.
Hovedetasje: Gang, Kjøkken og stue i åpen løsning, soverom, bad.
Fra stua er det utgang til veranda på 40m2.
Platting foran inngangspartiet på 11m2.
Carport under veranda. Isolert bod på 11 m2 innenfor carport.

Standard
Særdeles pen og innbydende enebolig i rekke som ble bygget i 2022. Boligen har god planløsning god arealutnyttelse over to plan. Det er gjennomgående god standard på boligen som har blitt vesentlig påkostet i forhold til standardleveransen. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og peisovn. Det er montert el-styrt solskjerming på alle vinduer. Lyse, pene og moderne overflater hvor det er lagt lys parkett på gulv, samt flis. Veggene og himlingene har malt gips. Det er montert spotter i himlingene.

Kjøkkenet har meget pen, hvit kjøkkeninnredning med slette fronter på skuffer og skap. Takhøye overskap for god utnyttelse av plassen. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt Kitchenboard mellom benk og overskap. Ventilator er montert over platetopp. Påkostede hvitevarer fra Miele følger boligen. Vinskap er også montert.

Boligen har to flotte bad, ett i hver etasje. Begge badene har flislagte gulv og vegger, og det er gulvvarme. Himlinger med spotbelysning. Hvite, pene baderomsinnredninger med heldekkende servanter med underliggende skuffer, samt høyskap. Speil med belysning på begge bad. . Dusj montert på vegg og det er dører i glass. Badene har også vegghengte toalett.

Eget vaskerom/teknisk rom med flislagt gulv med gulvvarme og malte plater på vegg. Det er montert innredning med benkeplate med skyllekum, samt to skap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder og ventilasjon er plassert her. Vaskemaskin og tørketrommel fjernes.

Store vindusflater og åpne løsninger gir leiligheten god romfølelse og mye lys. Stor terrasse i forbindelse med stua, samt en fin platting ved inngangspartiet. Altibox er installert og grunnpakke TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Carport på 17m2 under veranda med tett tak med spotbelysning. El-bil lader er montert.
Innenfor carport er det en isolert bod på 11m2 med flislagt gulv med gulvvarme.
El-styrt port.

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 TG 2:
10.3.2Bad/WC 1.etg Overflate gulv
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.3.3.

Det er ingen forhold som har fått TG 3.

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. Det er montert el-bil lader.
Det er også gode parkeringsmuligheter ved boligen.

Diverse
Vaskemaskin og tørketrommel blir fjernet.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe.
Tilleggsoppvarming fra vedovn i stue.
Det er gulvvarme i hele underetasjen med unntak av bod. Det er også gulvvarme på bad og soverom i hovedetasjen.
Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Formuesverdi primær

Kr 860 582

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 442 326

Formuesverdi sekundær år

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

Renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold fellesanlegg, forretningsførsel og revisjon, Altibox med grunnpakke TV og Internett.
Det er avtalt 20 års avdragsfrihet på borettslagets fellesgjeld. Med dagens betingelser vil avdrag utgjøre ca. kr 6.541,- pr. mnd. når avdragsfri periode er ferdig 28.02.2043.
Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) som gjør det mulig å innfri hele eller deler av andel fellesgjeld.

Fra 01.09.2025 blir de månedlige felleskostnadene kr 16 085,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 16 649

Andel Fellesgjeld
Kr 2 696 379

Fellesgjeld pr. dato
13.08.2025

Rentekost. fellesgjeld
Kr 12 119

Andel fellesformue
Kr 32 914

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Nybuåsen Borettslag

Organisasjonsnummer
930186252

Andelsnummer
11

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er etablert i Sparebanken DIN.
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.
Rentesats pr. 13.08.2025: 5,39%
Saldo pr. 13.08.2025: kr 31 309 792,-
Avdragsfrihet i 20 år f.o.m. januar 2023
Det er IN-ordning i borettslaget

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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i Nybuåsen borettslag.

Forretningsfører

Forretningsfører
Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 44, bruksnummer 409 i Notodden kommune.Andelsnr. 11 i Nybuåsen Borettslag med orgnr. 930186252

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

4005/44/409:
27.08.2019 - Dokumentnr: 992174 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:399
Overført fra: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2019 - Dokumentnr: 992174 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:399
Overført fra: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2019 - Dokumentnr: 992174 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:399
Bestemmelse om teknisk anlegg
Overført fra: Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2021 - Dokumentnr: 297243 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:44 Bnr:394
Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 454764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:44 Bnr:409

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på Fykerudlia 10 datert 30.03.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.03.2023.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Områderegulering for Nybuåsen boligområde. Plan-ID 340.

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.

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

Kontraktsgrunnlag

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 990 000 (Prisantydning)
---
2 696 379 (Andel av fellesgjeld)
---
5 686 379 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
9 331 (Omkostninger totalt)
25 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
28 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 695 710 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 711 610 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 714 410 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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 9 331

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

Ansvarlig megler bistås av
Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Oppdragstaker
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177
Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato
15.08.2025

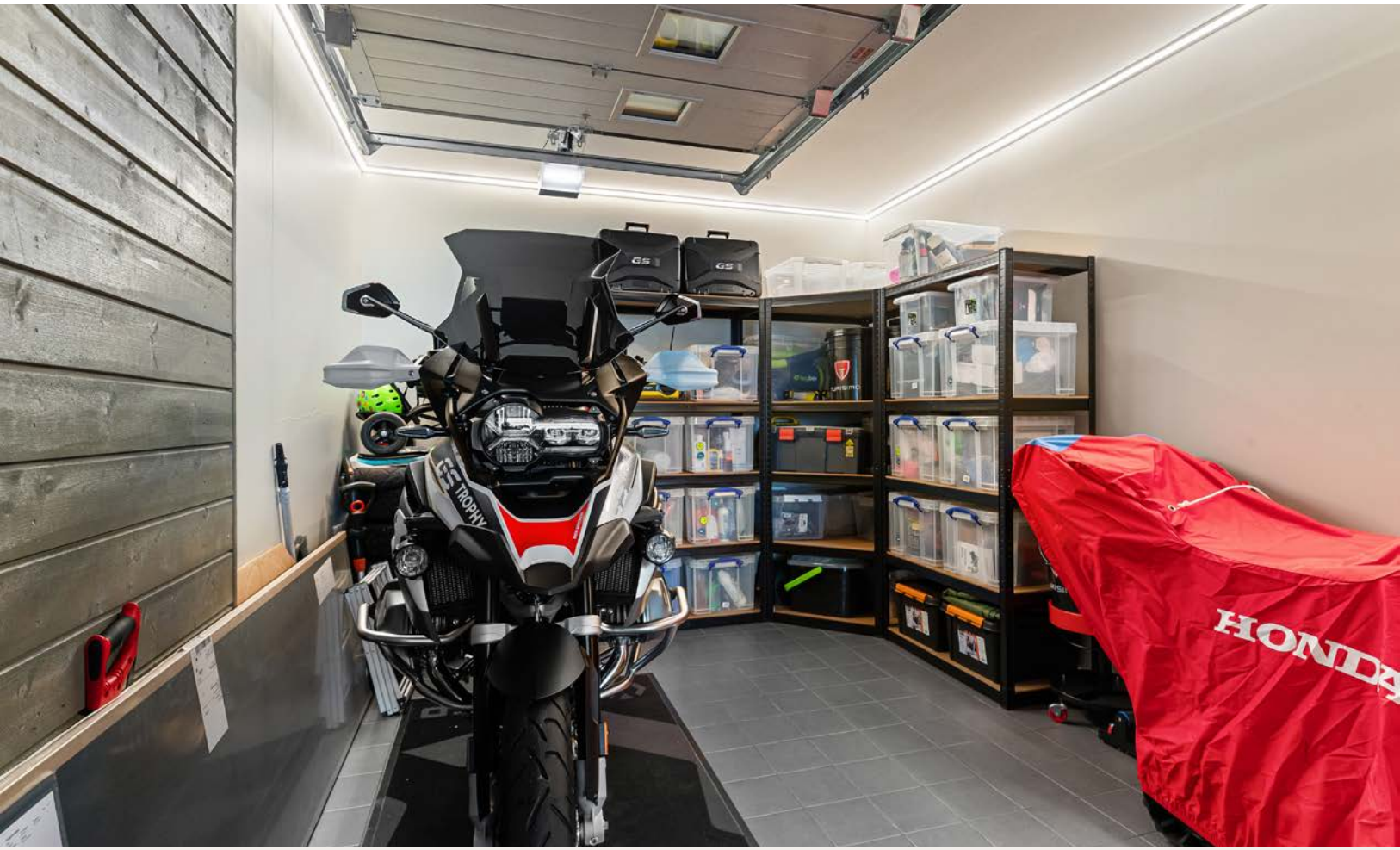
weber

Miele
12:12

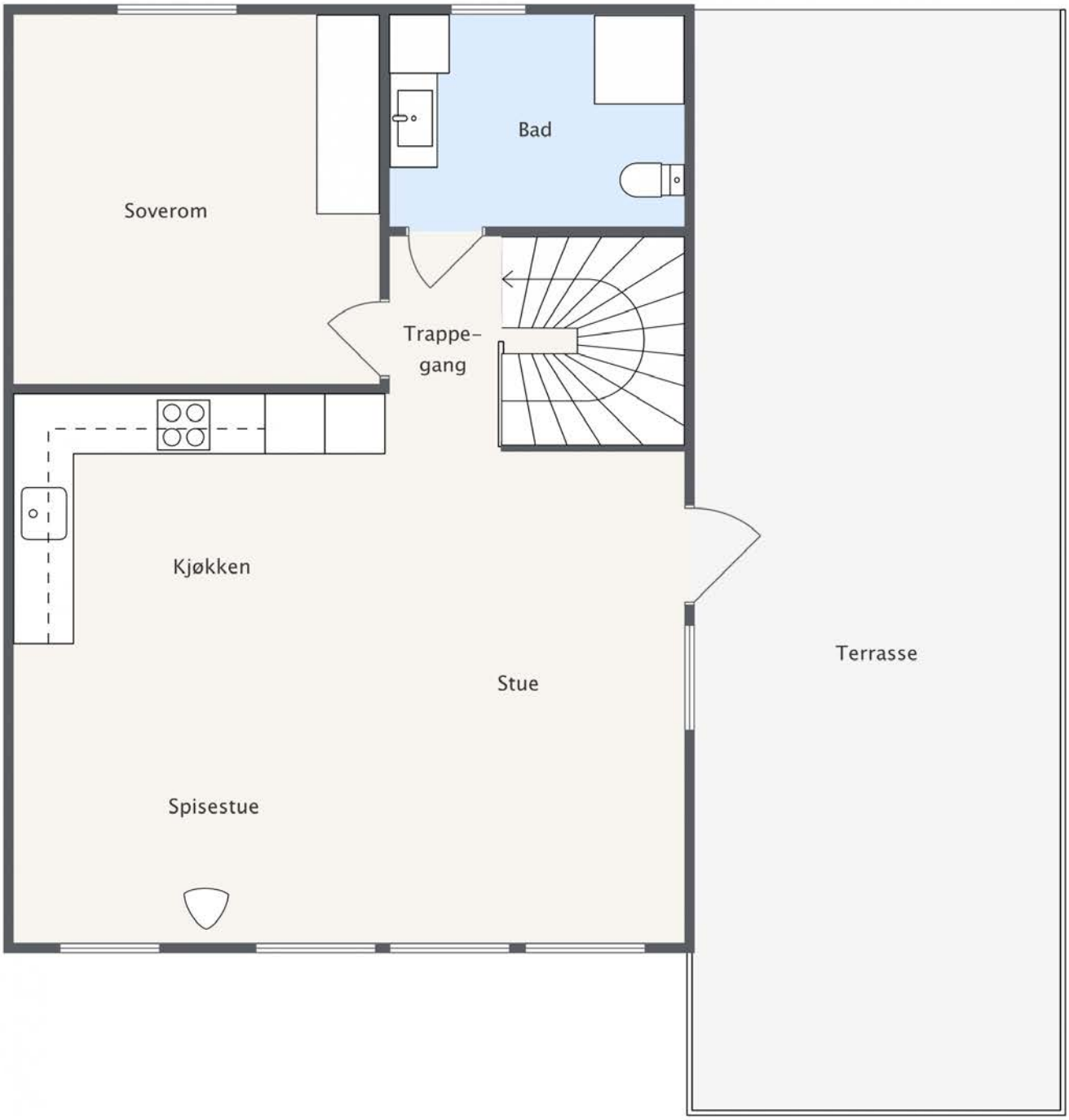
ALOE

Miele
Miele
Hoiax

10


GS
TROPHY
HONDA

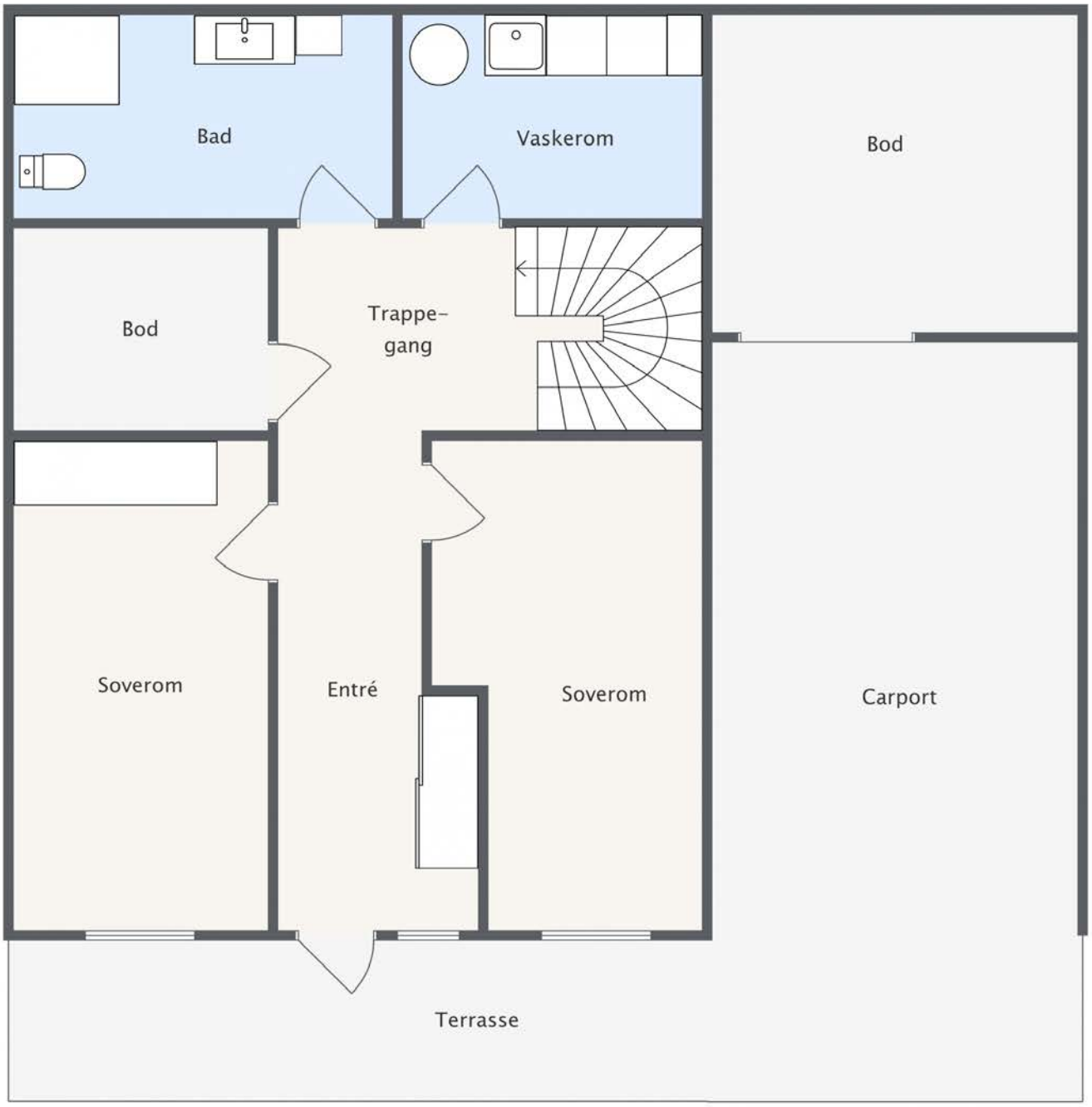
1. etasje



FODIMA

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

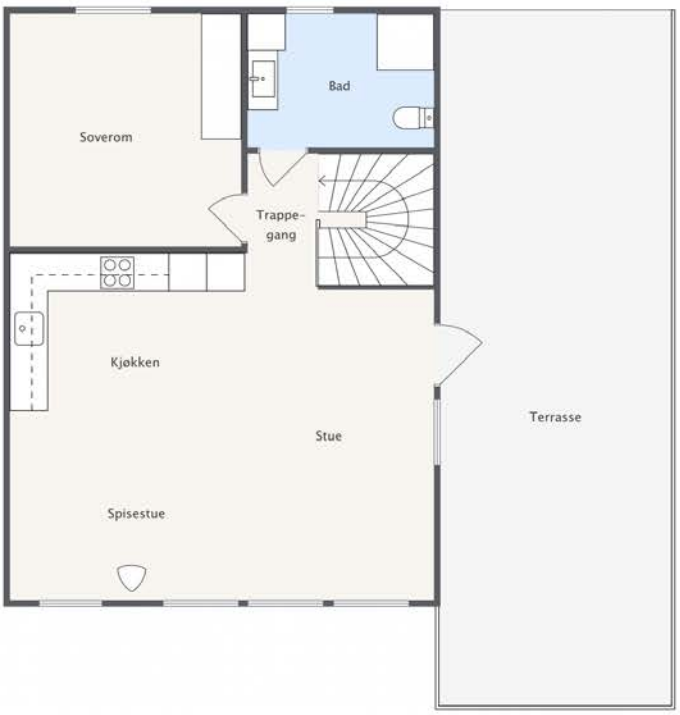


FODIMA

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

1. etasje



FODIMA

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig 1 etasje med sokkel, i rekke
Fykerudlia 10
3684 Notodden

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
25	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 12/08/2025

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 409, Anr 11
Hjemmelshaver:	Geir Folserås (1/2) og Birgitte Folserås (1/2)
Tomt:	1375,5, fellesområde m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 340. Boligbebyggelse,Nybuåsen boligområde
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2022
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Bygningen har krypeloft med inspeksjonsluke over garderobeskap på soverom plan 1. Ikke mulig å krabbe på loft.
Oppdragsgiver:	Geir Folserås
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Eiet felles tomt med avgrensning for hver boenhet. Beliggende i Fykerudlia Notodden kommune. Ligger i nyetablert område for eneboliger, to-mannsboliger og boliger i rekke. Tomten er opparbeidet med asfalt foran hovedinngang på sokkel, og med plen på baksiden av bolig med tilgang fra terrasse og utvendig trapp.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Bolig i rekke, 1 etasje med sokkeletasje som er opprinnelig bygget i 2022. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av isolerte betongelementer. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Carport på sokkel. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning, trepanel i gesimser på langside, ingen gesimser i gavl. Etasjeskiller mellom sokkel og 1. etg av trebjelkelag. Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte w-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjon er luftet over tak. Krypeloft.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig i rekke, 1 etasje med sokkeletasje som er opprinnelig bygget i 2022. Boligen fremstår som bygget med de endringer/oppgraderinger som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Boligen fremstår særdeles velholdt og i meget godt vedlikeholdt. Ryddige uteområder. Boligen kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:
Selger har eid boligen siden den ble bygget i 2022.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Sokkel: Takhøyde er ca 2,42 m
-Hall/mellomgang har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis og parkett med varmekabel på gulv. Flis på betonggulv mot grunn ved hoveddør. Spot i tak. Røykvarsler. Skyvedørsgarderobe med speil. Hvitmalt, tett furutrapp med eiketrinn til 1.etg. Hånedløper på vegg.
-Soverom 1 har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett og betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak. To doble garderobeskap.
-Soverom 2 har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett og betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak. Spot i tak. Inspeksjonsluke for utekran.
-Bod har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis på betonggulv mot grunn. Avtrekksventil i tak.
-Bad/WC har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnisje med mindre gulvflis og sluk. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap Heldekkende servant, speil med lys og kontakt på vegg.
-Vaskerom/teknisk rom har malte plater i tak, malte plater på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk midt på gulv. 200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling. Umerket hovedstoppekran med trykkmåler. Aggregat og boks for filterbytte til balansert ventilasjon. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Vaskeromsinnredning med hvite, slette overflater. Grå laminert benkeplate med nedfelt utslagskum.
-Utvendig isolert bod har malte plater i tak, malte plater på vegger, noe synlig ytterkledning på vegg. Flis på betonggulv mot grunn med varmekabel. Røykvarsler. Hylleinnredning. Ventil i yttervegg mot carport. Elektrisk leddport med bredde på 1,5 m. Innlagt strøm.
Listverk: Malt listverk. Hulkil taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Flate terskler. Dempelist i karm. Noen små justeringer på innerdører må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2022. Godt vedlikeholdte overflater med lite eller ingen bruksmerker. Antydning til noe knas i parkett. Noe kosmetisk kryp i listverk, blant annet på gulvlist i soverom 2. Noe bevegelse i parkettgulv ved hard gange, blant annet på soverom 2. Bom i gulvflis i hall mot ytterdør. Antydning til noe små knirk i innvendig trapp.

1.etg: Takhøyde er ca 2,42 m
-Mellomgang er åpent til stue. Malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Trapp til sokkeletg. Spot i tak. Varmepumpe på vegg i trappeoppgang.
-Soverom har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkettgulv. Varmefolie i gulv. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak. Inspeksjonsluke over garderobeskap til krypeloft. To doble garderobeskap. Inspeksjonsluke til utekran inne i garderobeskap.
-Stue/kjøkken åpen løsning har malte plater i tak, malte plater på vegger, parkett på gulv. Spot i tak. Røykvarsler. Tilluftsventil i tak ved stuedel. Avtrekksventil i tak ved kjøkkendel. Åpent til mellomgang. Vedovn med glass og stålpipe. Terrassedør.
-Bad/WC har malte plater i tak, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnisje med mindre gulvflis og sluk. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på yttervegg- Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap, heldekkende servant. Speil med lys, kontakt på vegg.
Listverk: Malt listverk. Hulkil taklister, glatte gerikter, glatte gulvlister. Parkettlister i mellomgang stue/kjøkken. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, tunge MDF-dører med ett speil. Flate terskler. Dempelist i karm. Noen små justeringer på innerdører må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2022. Godt vedlikeholdte overflater med lite eller ingen bruksmerker. Antydning til noe knas i parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formålet med denne rapporten er å beskrive boligens tilstand for salg.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Bolig i rekke, 1 etasje med sokkeletasje opprinnelig bygget i 2022. Boligen fremstår som bygget med opplysning om følgende endringer i hht standard leveranse 2022:
-Bod er utvidet i carport.
-Elektrisk port i bod.
-Utvidet terrasse plan 1.
-1 ekstra utekran.
-Varmepumpe.
-Elbillader i carport.
-Asfaltert uteområde med kantstein.
-Utvendig elektriske screens på vinduer.
-Spotter innvendig.
-Varmefolie på soveromsgulv plan 1.
-Platting på grunn foran hoveddør.
-Kledd tak i carport med spot.
-Levegg på platting mot nabo.
-Oppgraderte kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Miele i hht standard leveranse.
-Elfa garderobeskap i entre.
-Høyskap på begge bad.
-Takdusj.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 431 000,-	
- Fradrag:	133 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	5 298 000,-	**5 298 000,-**

Tomteverdi:	**0,- Fellesområde**
Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 3 000 000,-**
Låneverdi:	*2 400 000,- (80%)*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 21 739,- med tillegg av felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sokkel etg	63	11	0	11	58	16
1.etg	64	0	0	40	64	0
SUM BYGNING	127	11	0	51	122	16
SUM BRA	138					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkel: Hall/mellomgang, 2 stk soverom, bod, bad/WC, vaskerom/teknisk rom
1.etg: Mellomgang, soverom, stue/kjøkken åpen løsning, bad/WC

BRA-e:

Sokkel: Utvendig isolert bod.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Ingen merknader om areal. Det er fremlagt opprinnelige plantegninger fra byggeår. Boligen har noe utvidet terrasse på plan 1 og utvidet varm bod fra ca 5 m2 til 11 m2 inne i carport på sokkel. Carport på ca 17 m2 er ikke medtatt i arealberegningen. Rombruken ellers er i overenstemmelse med plantegninger.

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Vaskerom er ikke komplett våtrom, kombinert teknisk rom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

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

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

12/08/2025

Olav Øyen

Olav Øyen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av isolerte betongelementer. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Carport på sokkel.

Merknader: Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av bolig er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader. Nedløp er ført vekk fra grunnmur.

Merknader: Drenering av boligblokken er del av borettslagets fellesansvar.

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemur i tomtegrense av betongelementer, samt mur av stablestein for å ta opp terrengnivå opp mot plen fra sokkel.

Merknader: Ingen. Støttemur er del av borettslagets fellesansvar.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning, trepanel i gesimser på langside, ingen gesimser i gavl.

Merknader: Som bygget i 2022. Godt vedlikeholdt. Noe kryp i skjøter på kledningsbord. Det er ikke utstikk på tak i gavl, yttervegg blir ekstra utsatt for fukt uten gavlutstikk. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på boligen.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer, ytterdør og terrassedør fra byggeår 2022. Sorte fabrikkmalte fastkarm og husmorvinduer. Sort fabrikkmalt hoveddør med sidefelt. Sort fabrikkmalt terrassedør med grass held ned på dørblad. Utvendige elektriske screens.

Merknader: Ingen merknader. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass. Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkframstilte w-takstoler, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjon er luftet over tak. Krypeloft. Stålpipe over tak. Snøfangere og feietrinn på yttertak.

Merknader: Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2022

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Kombinert undertak av diffusjonsåpen duk. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjon er luftet over tak. Krypeloft.

Merknader: Godt vedlikeholdt. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, israftbeslag. Luftekroker på takrenner. Nedløp er ført vekk fra grunnmuren.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.

5. Loft

TG iu 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Krypeloft uten tilgang.

Merknader: Ingen loft, kun ett krypeloft med inspeksjonsluke over garderobe på soverom, utilgjengelig.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

1. Terrasseplatting på grunn av impregnerte trebord ved hoveddør på sokkel. Areal ca 11 m2.

2. Terrasse på plan 1 med tilgang fra utvendig tretrapp og bakkenivå, samt terrassedør fra stue. Areal 40 m2. Terrassegulv av impregnerte trebord, som ligger på trebjelkelag med spongulv og sveisemembran. Rekkverk med høyde 1 m. Glassrekkverk med sorte aluminiumsprofiler. Carport og varm bod under terrasse. Himling i carport under terrasse er kledd med panel og har spot.

Merknader: 1. Terrasseplatting på grunn av impregnerte trebord ved hoveddør på sokkel: Ytterkledningen ligger ned mot terrassebord, slik at den blir fuktutsatt og hindrer luftsirkulasjon på yttervegg. Noe værbitte terrassebord med sprekkdannelser.

2. Terrasse på plan 1 med tilgang fra utvendig tretrapp og fra bakkenivå, samt terrassedør fra stue. Normalt godt vedlikeholdt. Noe usikker lufteløsning under del ved varm bod.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Stålpipe med vedovn i stue. Vedovn med glass. Feietrinn på yttertak.

Merknader: Ubrukt pipe og vedovn.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår. Hvitmalt, tett furutrapp med eiketrinn, svingtrapp mellom sokkel etg og 1. etg. Håndløper på vegg.

Merknader: Antydning til knirk i trapp. Antydning til noe knas i parkettgulv.

9. Rom under terreng

9.1 Sov, bod, bad/wc, vaskerom. Delvis under terreng

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Sov, bod, bad/wc, vaskerom. Delvis under terreng - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Rommene ligger delvis under terreng på sokkel. Som bygget. Godt vedlikeholdt.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Sov, bod, bad/wc, vaskerom. Delvis under terreng - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Bom i gulvflis ved hoveddør. Rommene ligger delvis under terreng på sokkel. Som bygget. Godt vedlikeholdt.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng.

Merknader: Ingen registrert fukt i rom under terreng på befaringsdagen.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC sokkel etg

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC sokkel - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, flis på vegger. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap. Heldekkende servant, speil med lys og kontakt på vegg.

Merknader: Våtrom fra 2022. Minimale små bruksmerker.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC sokkel - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnisje med mindre gulvflis og sluk.

Merknader: Våtrom fra 2022. Minimale små bruksmerker.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er yttervegg. Nyere våtrom fra 2022 med garanti der vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2022. Våtrom er godkjent av uavhengig kontrollør.

10.2 Vaskerom/teknisk sokkel etg

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom/teknisk rom sokkel - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, malte plater på vegger. 200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling. Umerket hovedstoppekran med trykkmåler. Aggregat og boks for filterbytte til balansert ventilasjon. Vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. 400 V sikringsskap med automatsikringer. Vaskeromsinnredning med hvite, slette overflater. Grå laminert benkeplate med nedfelt utslagskum.

Merknader: Vaskerom og teknisk rom fra 2022. Ikke komplett bygget som våtrom. Vaskerommet har gjennomføringer i vegg for stikkontakter, el-tilkobling og varmtvannsbereder. Sikringsskap på vegg og aggregat for ventilasjonsanlegg. Rommet har fin funksjon som vaskerom, men kan ikke benyttes som annet våtrom. Ikke fuget mellom vegg og benkeplate på innredning. Sokkelflis er limt utenpå malte veggplater.

TG 1 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom/teknisk rom sokkel - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sokkelflis limt utenpå veggplater. Sluk midt på gulv.

Merknader: Vaskerom/teknisk rom fra 2022. Ikke komplett bygget som våtrom. Sluk ligger midt på gulv. Ikke tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Fall på ca 12 mm. Det antas at det er oppbrettet membran bak list og dørterskel, da våtrommet er godkjent i 2022 av uavhengig kontrollør. For å sjekke dette må list fjernes.

TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er yttervegg. Nyere våtrom fra 2022 med garanti der vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system

Merknader: Vaskerom/teknisk rom og membranløsning fra 2022, ikke komplett bygget som våtrom, men har sin funksjon som vaskerom. Det antas at det er brukt våtromsmaling på veggplater. Rommet er godkjent av uavhengig kontrollør. List ved terskel må fjernes for å sjekke om membran er brettet opp.

10.3 Bad/WC 1.etg

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, flis på vegger. Spot i tak. Avtrekksventil. Vegghengt WC. Dusjarmatur på yttervegg- Dusjdører av glass. Hvit, slett baderomsinnredning med skuffer. Ett høyskap. Heldekkende servant. Speil med lys, kontakt på vegg.

Merknader: Våtrom fra 2022. Minimale små bruksmerker. Antydning til gulning av silikonfuger og på baderomsinnredning. Det er vindu i våtsone med treforinger som er vedlikeholdspunkt.

TG 2 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Nedsenket dusjnisje med mindre gulvflis og sluk.

Merknader: Våtrom fra 2022. Bom i gulvflis ved dør. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av terskel mot nedsenket dusjnisje. Ingen tilfredsstillende fall innvendig i dusjnisje. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel.

TG 2 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran. Ikke boret hull fra tilstøtende rom. Tilstøtende rom er yttervegg. Nyere våtrom fra 2022 med garanti der vanninstallasjon er sikret med rør-i-rør-system

Merknader: Våtrom og membranløsning 2022, Ingen tilfredsstillende fall til gulv. Ses i sammenheng med 10.3.1 og 10.3.2. Ingen oppbrett av membran ved dørterskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2022

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2022, Norema. Kjøkkeninnredning i vinkel med åpen løsning mot stue. Hvite fabrikkmalte, slette overflater på overskap, underskap og skuffer. Takhøye overskap. Laminert benkeplate med steinimitasjon tilsvarende plate mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap. Underlimt sort kum i benkeplate. Vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Avtrekksvifte ført over yttertak. Integrerte hvitevarer fra Miele. Spot i tak. Avtrekksventil i tak.

Merknader: Kjøkkeninnredning med lite eller ingen bruksmerker. Noe antydning til gulning av silikonfuger på benkeplate.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sanitær og vanninstallasjoner på bad, vaskerom og kjøkken fra 2022. Vegghengte wc på begge bad. 200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling, umerket hovedstoppekran med trykkmåler og vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser. på vaskerom/teknisk rom. 2 stk utekraner med innvendige inspeksjonsluker.

Merknader: Sanitær og vanninstalasjon fra 20222, ikke merket hovedkran. Ingen synlige lekkasjepåvisere til vegghengte toalett.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder med fleksirør og fast el-tilkobling. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk

Merknader: Ingen.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert i trappeoppgang.

Merknader: Varmepumpe fungerte tilfredsstillende på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig vedlikehold av varmepumpe for optimal funksjon.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2022

Det var sist inspisert ca. 2022

Det var rengjort ca. 2022

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon. Aggregat med boks for filterbytte plassert på vaskerom/teknisk rom. Det foreligger filteravtale. Filter er byttet to ganger årlig. Avtrekk fra kjøkken over tak.

Merknader: Filterbytte bør foretas to ganger årlig. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. vegghengte WC på begge bad.

14. Garasje – uthus

TG 1 14.1 Garasje – uthus

Boligen har ingen garasje. Det er carport med varm bod. Carport har trehimling med spot, vegger av tre og betong, betonggulv. Gulvareal ca 17 m2. Elbillader i carport.

Merknader: Antydning til en liten vannansamling på asfalt utenfor betonggulvet.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist ca. 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2022

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V skjult elektrisk anlegg fra 2022. Siste tilsyn i forbindelse med bygging 2022. Montert elbillader i carport. Ingen andre endringer.

Merknader: Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Registrert ferdigattest på boligen. Nybuåsen Borettslag: Fellesgjeld kr 31 309 792,- hvorav leilighetens andel er kr 2 696 379,-. Det foreligger ingen opplysninger om mulige arbeider og eller vedlikehold som vil medføre økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale kostnader kr 16 649,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av leiligheten. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.3.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.3.2.
10.3.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 10.3.3.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Viken

Oppdragsnr.
1306250081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Birgitte Folserås	Geir Folserås

Gateadresse
Fykerudlia 10

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3684

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: jbf

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250081

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250081

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250081

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Folserås	9bf0566c8912178324870e1331f9e24d82d9f7d5	15.08.2025 07:22:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitte Folserås	9728b96f8b25902ea274030873f7fe47c810d679	15.08.2025 07:24:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250081

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Nabolagsprofil

Fykerudlia 10

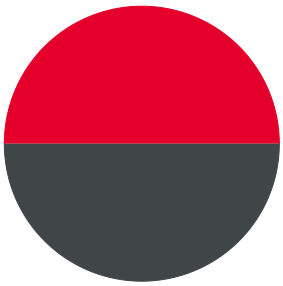
Offentlig transport

Surtetjønnvegen Linje 1, BLUES 1	9 min 0.8 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen Linje R55	8 min 4.1 km

Skoler

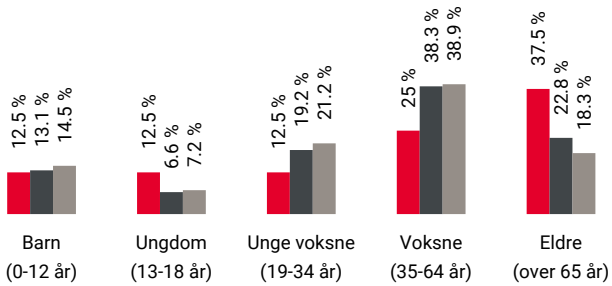
Høgås skole (1-7 kl.) 124 elever, 7 klasser	22 min 1.8 km
Sætre skole (1-7 kl.) 270 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 339 elever, 26 klasser	4 min 2.1 km
Notodden videregående skole 515 elever	8 min 4.4 km
Bø vidaregåande skule 450 elever, 20 klasser	35 min 34.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



50% 6-12 år
50% 13-15 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nybuåsen	9	8
Kommune: Notodden	13 029	7 319
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år) 37 barn	15 min 1.4 km
IDEA barnehage Notodden (0-5 år) 48 barn	20 min 1.6 km
Toppen barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

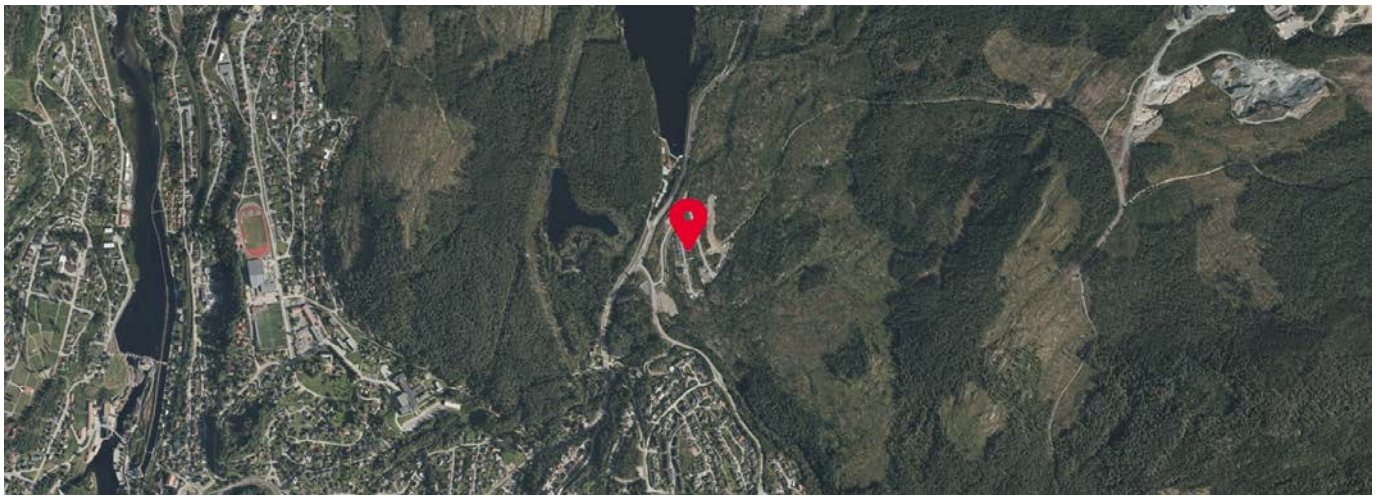
Coop Extra Kongsbergveien PostNord	4 min 2 km
Matkroken Peer Gynt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 2.2 km

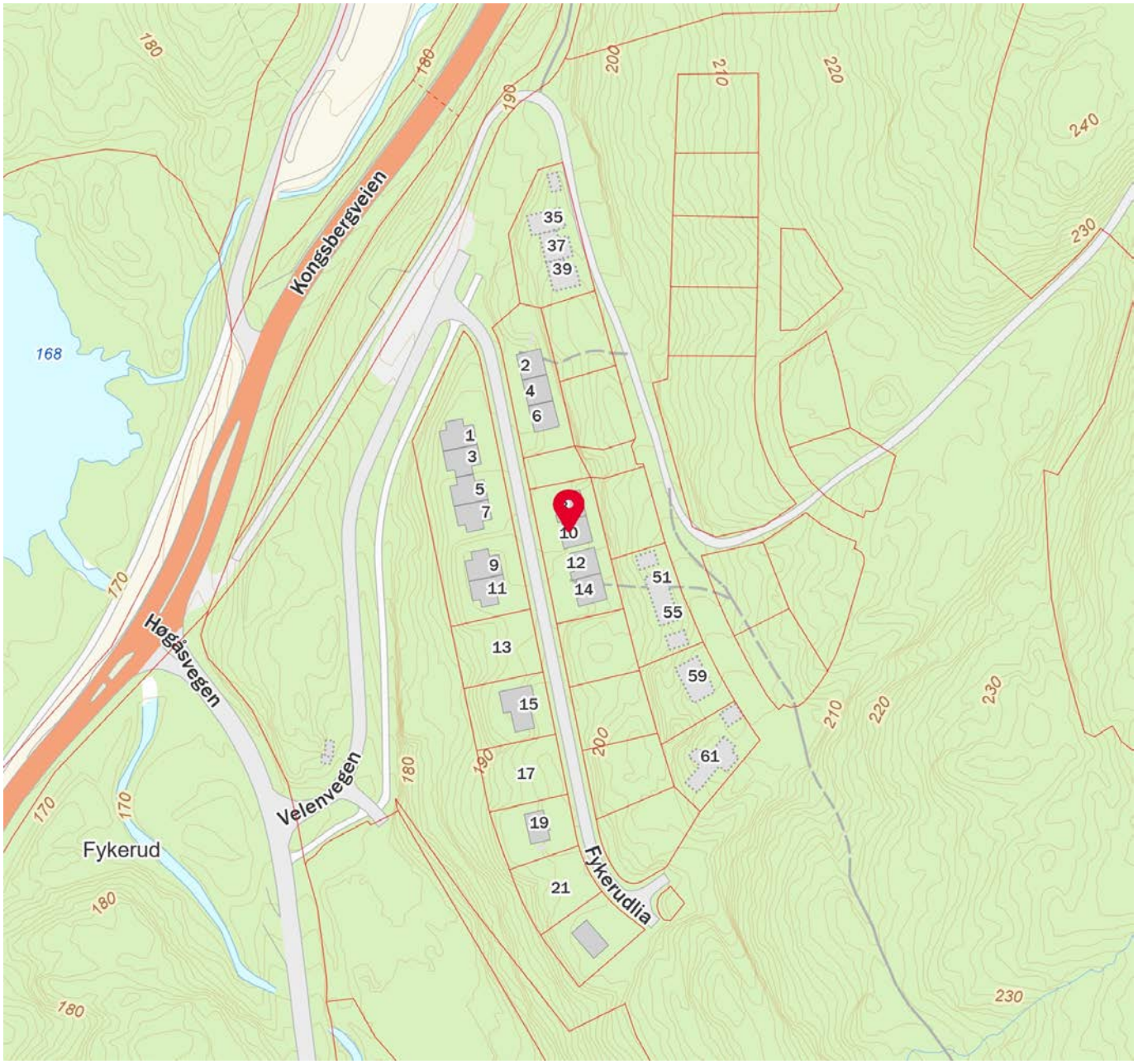
Sport

Tinnemyra nærmiljøanlegg Ballspill	10 min 0.8 km
Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal Aktivitetshall	16 min 1.5 km
Nordic Gym	7 min
EVO Kongsberg	31 min

FINN

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





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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

NYBUÅSEN BORETTSLAG		**Vår ref.:**	56/11	**Fødselsdato eier:**	24.12.1967
Fykerudlia 10		**Type:**	TILKNYTTET BORETTSLAG	**Fødselsdato medeier:**	15.10.1970
3684 NOTODDEN		**Eiere:**	Geir Folserås, Birgitte Folserås		
Organisasjonsnr:	930 186 252	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **16 649**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter før IN	12 119
	Fellesutgifter	2 419
Tilleggsytelser:	Renovasjon	442
	Abonnement V/A	569
	Medlemskontingent	21
	Forr. f. honorar	480
	Altibox (TV / Internett)	599

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.09.2025** **Tot. utg. i kr.:** **16 085**

Felleskostnader:	Renter før IN	11 555
	Fellesutgifter	2 419
Tilleggsytelser:	Renovasjon	442
	Abonnement V/A	569
	Medlemskontingent	21
	Forr. f. honorar	480
	Altibox (TV / Internett)	599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	2 696 379	Gjeld siste årsoppg.:	2 697 061
Klient ajourf. lån:	31 309 792,02	Klient gj. s. årsoppg.:	31 317 718

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26303650414, Sparebanken DIN

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.08.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 448

Saldo per 13.08.2025: 31 309 792

Andel av saldo: 2 696 379

Første termin: 31.01.2023Neste avdrag: 28.02.2043 (siste termin 30.11.2062)

Avdragsfrihet i 20 år fra januar 2023

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.02.2043 utgjøre ca kr 6 541,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	June Folserås Simensen
Adresse:	Fykerudlia 6
Postnr/-sted:	3684 NOTODDEN
Telefon:	Mob.: 47018116
E-post:	nybuasen@mittnobo.no
Webside:	www.notodden.bbl.no

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2025

Utestående saldo: **0**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

NYBUÅSEN BORETTSLAG	**Vår ref.:**	56/11		**Fødselsdato eier:**	24.12.1967
Fykerudlia 10	**Type:**	TILKNYTTET BORETTSLAG		**Fødselsdato medeier:**	15.10.1970
3684 NOTODDEN	**Eiere:**	Geir Folserås, Birgitte Folserås			
Organisasjonsnr: 930 186 252					

5: Restanse felleskostnader pr. 13.08.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 697 061	Andre inntekter:	44
Annen formue:	32 914	Utgifter:	149 261		

7: Pålydende

Pålydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	1 798 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2022
Gårds/bruksnr:	44/409
Bygningstype:	Enebolig i rekke
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadesenter Bedrift	Polisenr:	SP0004811433

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1/2	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk		
Heis:	Nei	BRA	123.8		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Enebolig i rekke	P-rom	118.8
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:_____

Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. / Leiligheten tjener ikke som felles bolig for ektefelle. (Styk det som ikke passer)

_____

Geir Folserås

Andelseiers underskrift

_____

Birgitte Folserås

Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i NYBUÅSEN BORETTSLAG torsdag 10.04.2025 kl. 20:00 - UV-rom - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Til møteleder ble valgt: Narve Henry Furnes

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Til referent ble valgt: Ingrid Seljord Åmot

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:
Til protokollunderskriver ble valgt: Helga Kasin Tangen

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

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

Vedtak:

Ingen årsmelding.

3. ÅRSREGNSKAP

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.
Årsregnskapet var sendt ut sammen med innkallingen, regnskapet ble gjennomgått i møtet.
Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.

Vedtak:

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: 7 500,-
Styremedlemmer Honorar kr: 4 500,-
Sekretær Honorar kr: -
Varamedlemmer Honorar kr: 500,- pr møte

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Mathias Bergskås er på valg

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

Vedtak:

June Folserås Simensen er valgt som styreleder for 2 år.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Henning Oterholt er på valg

Helga Kasin Tangen er på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Jan Erik Arud valgt for 2 år

Astrid Marie Ljosland valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Kristin Moesgaard Næss er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Marianne Moen 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: Jan Erik Arud

Varadelegat: Astrid Marie Ljosland

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:
Følgende valgkomite er valgt :

Marianne Moen

Kine Orekåsa

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:
Ingen andre valg.

6. INNKOMNE SAKER

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: June Folserås Simensen Valgt 2025

Styremedlem: Astrid Marie Ljosland Valgt 2025

Styremedlem: Jan Erik Arud Valgt 2025

Varamedlem: Marianne Moen Valgt 2025

Protokoll for NYBUÅSEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Narve Henry Furnes (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Ingrid Seljord Åmot (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Helga Kasin Tangen (sign.)	10.04.2025

Informasjon om årsregnskapet

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

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 boer 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 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr 01.01	**263 174**	**0**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	112 604	134 267
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-52 195 000
Opptak langsiktig gjeld	0	31 317 000
Avdrag langsiktig gjeld	1 812	-1 093
Endringer i andre langsiktige poster	0	21 008 000
B. Årets endringer i disponible midler	**114 416**	**263 174**
C. Disponible midler pr 31.12	**377 590**	**263 174**

ntrollsum:		
Omløpsmidler	455 150	331 514
- Kortsiktig gjeld	77 560	68 340
= Disponible midler	**377 590**	**263 174**

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter	**0**				
Innkrevde felleskostnader		636 660	572 014	636 634	644 616
Renter/avdrag		1 737 191	1 245 215	1 723 279	1 687 905
Sum inntekter		**2 373 851**	**1 817 229**	**2 359 913**	**2 332 521**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	2 327	0	705	2 327
Styregodtgjørelse	2	16 500	0	5 000	16 500
Revisjonshonorar	3	6 221	0	7 000	6 576
Forretningsførerhonorar		70 770	59 949	70 770	74 804
Kontingent boligbyggelag		3 250	3 250	3 250	3 250
Drift / Vedlikehold	4	10 000	366	50 000	20 000
Altibox		93 444	83 860	93 444	93 444
Forsikringer		57 406	57 002	60 000	62 974
Eiendomsskatt		0	0	0	75 000
Kommunale avgifter		256 715	212 752	330 000	274 700
Andre driftskostnader	5	11 845	11 784	14 000	13 762
Sum kostnader		**528 477**	**428 964**	**634 169**	**643 337**
Driftsresultat		**1 845 374**	**1 388 265**	**1 725 744**	**1 689 184**
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		509	291	0	0
Rentekostnader		1 733 279	1 254 289	1 723 279	1 688 625
Sum finansinntekt og -kostnad		**-1 732 770**	**-1 253 998**	**-1 723 279**	**-1 688 625**
Resultat		**112 604**	**134 267**	**2 465**	**559**
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	112 604	134 267	0	0
Sum overføringer		**112 604**	**134 267**	**0**	**0**

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	52 195 000	52 195 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**52 195 000**	**52 195 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		545	0
Andre fordringer		62 969	57 407
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		391 636	274 107
Sum omløpsmidler		**455 150**	**331 514**
Sum Eiendeler		**52 650 150**	**52 526 514**

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	130 000	130 000
Opptjent egenkapital	0	246 871	134 267
Sum egenkapital		**376 871**	**264 267**
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	31 317 718	31 315 907
Borettsinnskudd	7, 9	20 878 000	20 878 000
Sum langsiktig gjeld		**52 195 718**	**52 193 907**
Kortsiktig gjeld			
verandørgjeld		62 969	63 856
Annen kortsiktig gjeld		14 591	4 484
Sum kortsiktig gjeld		**77 560**	**68 340**
Sum gjeld		**52 273 279**	**52 262 247**
Sum egenkapital og gjeld		**52 650 150**	**52 526 514**
Pantstillelser	7	52 195 718	52 193 907

Notodden 31.12.24
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted:_____, dato:_____

Mathias Bergskås Styreleder	Henning Oterholt Styremedlem	Helga Kasin Tangen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. 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	52 526 514
Gjeld sum verdi	52 262 247
Netto egenkapital 01.01	**264 267**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	130 000	130 000
Opptjent egenkapital 01.01	134 267	0
Årets resultat	112 604	134 267
Sum egenkapital 31.12	**376 871**	**264 267**

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 327	0
Sum	**2 327**	**0**

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

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	16 500	0
Sum	**16 500**	**0**

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	6 221	0
Sum	**6 221**	**0**

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	366
6630 Forsikringsskader	10 000	0
Sum	**10 000**	**366**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7440 Kontingent NBBL	1 223	0
7740 Kurs	850	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 518	8 584
7792 Andre kostnader u/mva	4 254	3 200
Sum	**11 845**	**11 784**

Note 6 - Anleggsregister

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	46 995 000	5 200 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	46 995 000	5 200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 995 000	5 200 000
Anskaffelsesår :	2023	2023
Antatt levetid i år :		

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

Note 7 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	52 195 000	52 195 000
Restgjeld pr 31.12	31 317 718	31 315 907
Borettsinnskudd	20 878 000	20 878 000
Sum	**52 195 718**	**52 193 907**

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken DIN**
Lånenummer:	**26303650414**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.39 %
Betingelser:	Avdragsfrihet i 20 år fra januar 2023
Beregnet innfridd:	30.11.2062
Opprinnelig lånebeløp:	19 050 000
Lånesaldo 01.01:	31 315 907
Avdrag i perioden:	-1 812
Lånesaldo 31.12:	**31 317 718**
Saldo 5 år frem i tid:	31 320 370

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26303650414	3	2 757 063	8 271 189
	3	2 727 063	8 181 189
	1	2 697 062	2 697 062
	6	2 028 047	12 168 282

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 26303650414 har første avdrag 28.02.2043 med kr 73 827	3	2 757 063	6 499
	3	2 727 063	6 429
	1	2 697 062	6 358
	6	2 028 047	4 781

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

ote 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	20 878 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	**20 878 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for NYBUÅSEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For NYBUÅSEN BORETTSLAG

Styreleder	Mathias Bergskås (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Helga Kasin Tangen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Henning Oterholt (sign.)	20.03.2025

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Storgata 14, 3674 Notodden
Postboks 194, 3672 Notodden

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Shape the future with confidence

Til generalforsamlingen i Nybuåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9OZ9C-QFWOV-PBEKF-EJ1OA-R0WST-FUZ4B

Shape the future
with confidence

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 modifiserer 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 rettvisende bilde.

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

Notodden, 21. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9OZ9G-QFWQV-PHEKF-E1TOA-ROWST-FUZ4B

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-21 12:16:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9QZ9G-QFWQV-PREKF-E1TOA-ROWST-FUZ4B

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

VEDTEKTER

for **NYBUÅSEN** borettslag org.nr 930 186 252
tilknyttet NOTODDEN boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet 19.06.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: **2021/2110**

MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS
Vipeveien 43
3917 PORSGRUNN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 89/2023

Godkjenning - ferdigattest - nytt bygg - boligformål - Fykerudlia 1, 3, 5, 7, 9 og 11 - gnr. 44/407

Ansvarlig søker: Maxbo Tekniske Tjenester AS
Tiltakshaver: NYBUÅSEN UTBYGGING AS

Søknad mottatt: 28.03.2023

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

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – rammetillatelse	29.06.21	179/2021
Delegert myndighet plansjefen – endringstillatelse	19.10.21	323/2021
Delegert myndighet plansjefen – IG for deler av tiltaket	29.10.21	344/2021
Delegert myndighet plansjefen – IG for hele tiltaket	16.12.21	411/2021

Ferdigstillelse	
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
28.03.2023	Maxbo Tekniske Tjenester AS
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Underskrift
Notodden, den 30.03.2023 Hilde Hardang Saksbehandler

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: **2021/2111**

MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS
Vipeveien 43
3917 PORSGRUNN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 90/2023

Godkjenning - ferdigattest - nytt bygg - boligformål - Fykerudlia 2, 4 og 6 - gnr. 44/408

Ansvarlig søker: Maxbo Tekniske Tjenester AS
Tiltakshaver: NYBUÅSEN UTBYGGING AS

Søknad mottatt: 28.03.2023

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

Vedtak Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – rammetillatelse	29.06.21	171/2021
Delegert myndighet plansjefen – IG deler av tiltaket	01.11.21	345/2021
Delegert myndighet plansjefen – IG hele tiltaket	16.12.21	412/2021
Delegert myndighet plansjefen – midlertidig brukstillatelse (Fykerudlia 6)	12.12.22	

Ferdigstillelse Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
28.03.2023	Maxbo Tekniske Tjenester AS
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Underskrift
Notodden, den 30.03.2023 Hilde Hardang Saksbehandler

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: **2021/2113**

MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS
Vipeveien 43
3917 PORSGRUNN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 91/2023

Godkjenning - ferdigattest - nytt bygg - boligformål - Fykerudlia 8, 10, 12 og 14 - gnr. 44/409

Ansvarlig søker: Maxbo Tekniske Tjenester AS
Tiltakshaver: NYBUÅSEN UTBYGGING AS

Søknad mottatt: 28.03.2023

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

Vedtak Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – rammetillatelse	25.06.21	173/2021
Delegert myndighet plansjefen – IG deler av tiltaket	01.11.21	346/2021
Delegert myndighet plansjefen – IG hele tiltaket	16.12.21	413/2021
Delegert myndighet plansjefen – midlertidig brukstillatelse (Fykerudlia 8, 10 og 14)	12.12.22	

Ferdigstillelse Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
28.03.2023	Maxbo Tekniske Tjenester AS
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Underskrift
Notodden, den 30.03.2023 Hilde Hardang Saksbehandler

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fykerudlia 10
3684 NOTODDEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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