



aktiv.

Fredrik Stangs gate 1E, 3683 NOTODDEN

Flott 3-roms toppleilighet med to verandaer, carport og egen takterrasse med fantastisk utsikt på solrike Tveiten



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 2 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 790 969,-
Total ink omk.: Kr 4 380 969,-
Felleskostn.: Kr 11 699,-
Selger: Fredrik Kollsete

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 67/73 kvm
Tomtstr.: 3000 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 245, bnr. 450
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1306250103

Velkommen!

Flott, moderne toppleilighet med store vinduer som slipper inn mye lys og gir en god romfølelse. Leiligheten har arealeffektive løsninger og inneholder entre, åpen løsning på kjøkken og stue, 2 soverom, bad, bod, to verandaer og en egen takterrasse på 90m². Carport m/el-bil lader og sportsbod følger med. Adkomst via heis.

Øvre Tveiten borettslag ligger flott til på øvre Tveiten med fantastiske solforhold og nydelig utsikt over Heddalsvannet, fjellene og områdene rundt. Denne leiligheten er en topp- og endeleilighet med to verandaer og en stor, privat takterrasse. Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til Notodden sentrum. Bybuss i område. Det er i underkant av 2 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	75
Andre vedlegg	78
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 109 m²

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

3000 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som eies av borettslaget. Tomten er på 3 mål og er pent opparbeidet asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Det er også plenarealer og noe beplantning. Tomten ligger særdeles pent til på Tveiten i solrike omgivelser med fantastisk utsikt mot Heddalsvannet og Lifjell.

Beliggenhet

Øvre Tveiten borettslag ligger flott til på øvre Tveiten med fantastiske solforhold og nydelig utsikt over Heddalsvannet, fjellene og områdene rundt. Denne leiligheten er en topp- og endeleilighet med to verandaer og en stor, privat takterrasse . Gangavstand til Tveiten barneskole. Kort vei til turområder som Eikeskar, samt at det er gang- og sykkelsti til Notodden sentrum. Bybuss i område. Det er i underkant av 2 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter.

Adkomst

Fra Notodden sentrum, kjører man E-134, retning Notodden Jernbanestasjon. Passer den og ta deretter første kryss til høyre, retning Gvarv. Følg Rv 360 i ca 1. km. Ta til venstre inn Tveitdalen og så til høyre opp Telnesgata. Følg veien til toppen og ta til høyre inn i Ivar Aasens gate. Ta til høyre inn Magistrat Jensens gate. Ta til høyre inn Fredrik Stangs gate og følg veien frem til borettslaget. Denne leiligheten ligger på toppen av bygget til venstre. Adkomst med heis.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Type takst

Tilstandsrapport v/Kenneth Lybekk

Byggemåte

Byggene er oppført på støpt plate og er oppført i pre fabrikerte elementer. Yttervegger er kledd med trekledning. Taket er tekket med membran.

For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt XX.XX.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og har gode og arealeffektive løsninger.

3. etasje: Entre/gang, kjøkken og stue i åpen løsning, 2 soverom, bad og bod.

Fra stua er det utgang til delvis overbygget veranda.

Fra hovedsoverommet er det utang til overbygget veranda.

Egen takterrasse ved inngangspartiet.

Med leiligheten følger det også egen carport og sportsbod.

Standard

Øvre Tveiten borettslag ble bygget i 2020 og fremstår i det store og hele som nytt. Flott, moderne toppleilighet med store vinduer som slipper inn mye lys og gir en god romfølelse. Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og det er også montert varmepumpe, samt at det er gulvvarme bad. Altibox er lagt inn og inkludert i de månedlige felleskostnadene. Denne leiligheten er meget velholdt og har lyse, pene og helhetlige overflater. Overflatene består av gulv med parkett og vegger med malte gipsplater. Himlinger har også malte gipsplater.

Kjøkkenet har pen og romslig innredning med glatte fronter på skuffer og skap. Takhøye overskap hvor enkelte har glass i frontene. Laminert benkeplate med nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene. Ventilator er montert over platetopp. Innredningen har også integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap blir følger.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Stilren baderomsinnredning med heldekkende servant med underliggende skuffer. Overskap med speildører og belysning. Badet inneholder dusj på vegg med glassdører og vegghengt toalett. Eget skap som inneholder varmtvannsbereder og det er opplegg for vaskemaskin. Det er spotbelysning i himling. Vaskemaskin og tørketrommel fjernes.

Leiligheten har både østvendt og vestvendt veranda i tillegg til stor, egen takterrasse på ca. 90m²

Lameller i stue og på soverom følger.

Skyvedørsgarderobe med speildører i entre.

På vestvendt veranda er det montert el-styrt markise.

El-bil lader er montert.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er ingen forhold som har fått TG3.

Hvitevarer

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

Parkering

Egen carportplass i felles carportanlegg. Det er montert el-bil lader.

Det er gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

If

Diverse

Ledlys-striper over stuevindu blir fjernet.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe.

Gulvvarme på bad.

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 2 590 000

Formuesverdi primær

Kr 769 134

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 076 537

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 4.300,- pr. mnd. når avdragsfri periode er ferdig 30.04.2040. Borettslaget har IN-ordning som gjør det mulig å innfri hele eller deler av andel fellesgjeld.
(Månedlige felleskostnader er gjeldende fra 01.11.2025)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 699

Andel Fellesgjeld

Kr 1 790 969

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.10.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 7 466

Andel fellesformue

Kr 17 152

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øvre Tveiten Borettslag

Organisasjonsnummer

924349549

Andelsnummer

13

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er etablert i HjartdalBanken.

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 08.10.2025: 5,25%

Saldo pr. 08.10.2025: kr 30 844 454,-

Avdragsfrihet i 20 år f.o.m. april 2020

Det er IN-ordning i borettslaget

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. 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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal søkes borettslagets styre.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 450 i Notodden kommune. Andelsnr. 13 i Øvre Tveiten Borettslag med orgnr. 924349549

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen heftelser på andel 13.

Eldre heftelser på borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.06.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Område er regulert til bolig.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

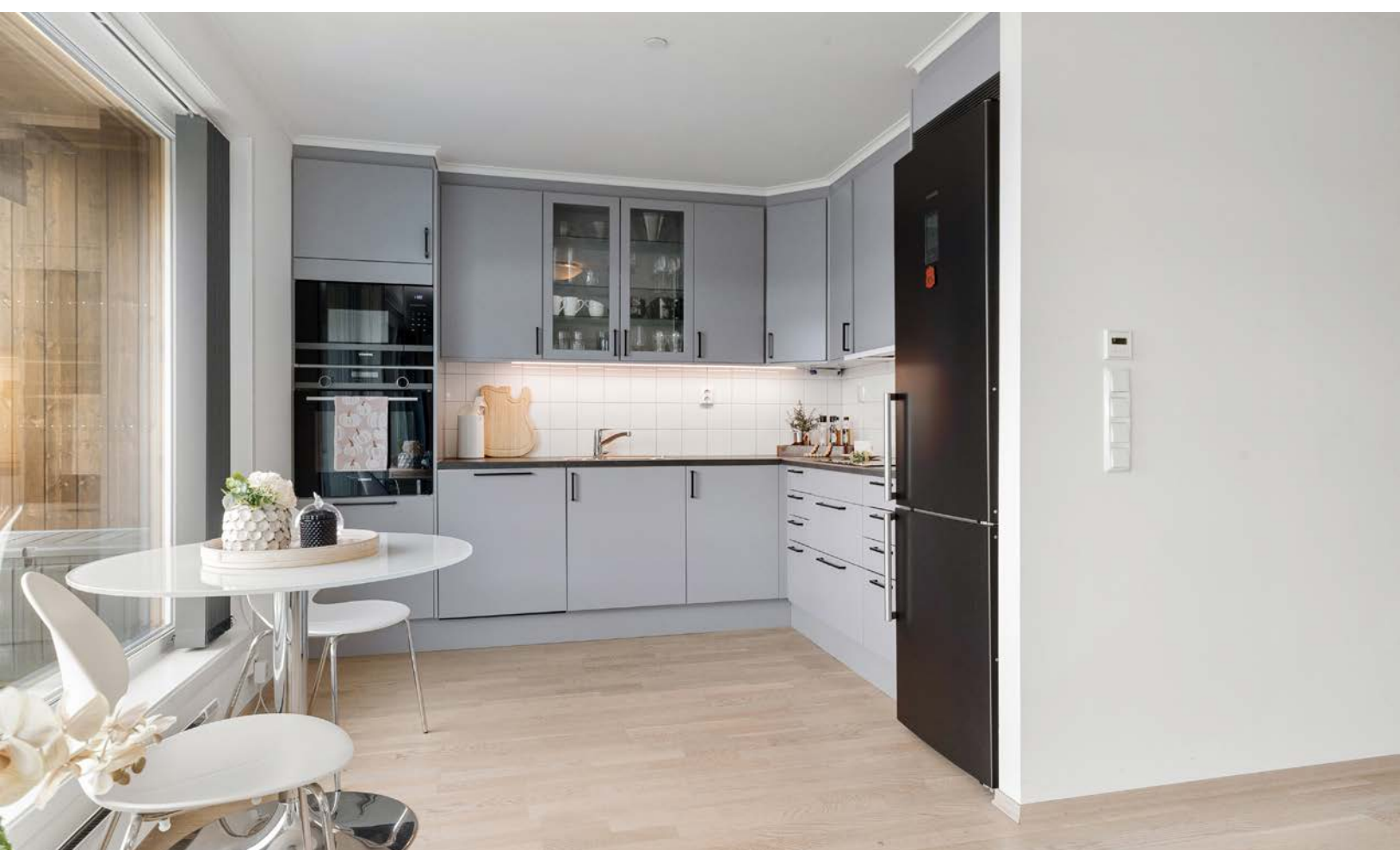
Bjørn Runar Bjørnfeld
Eiendomsmegler
bjorn.bjornfeld@aktiv.no
Tlf: 418 59 788

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.10.2025







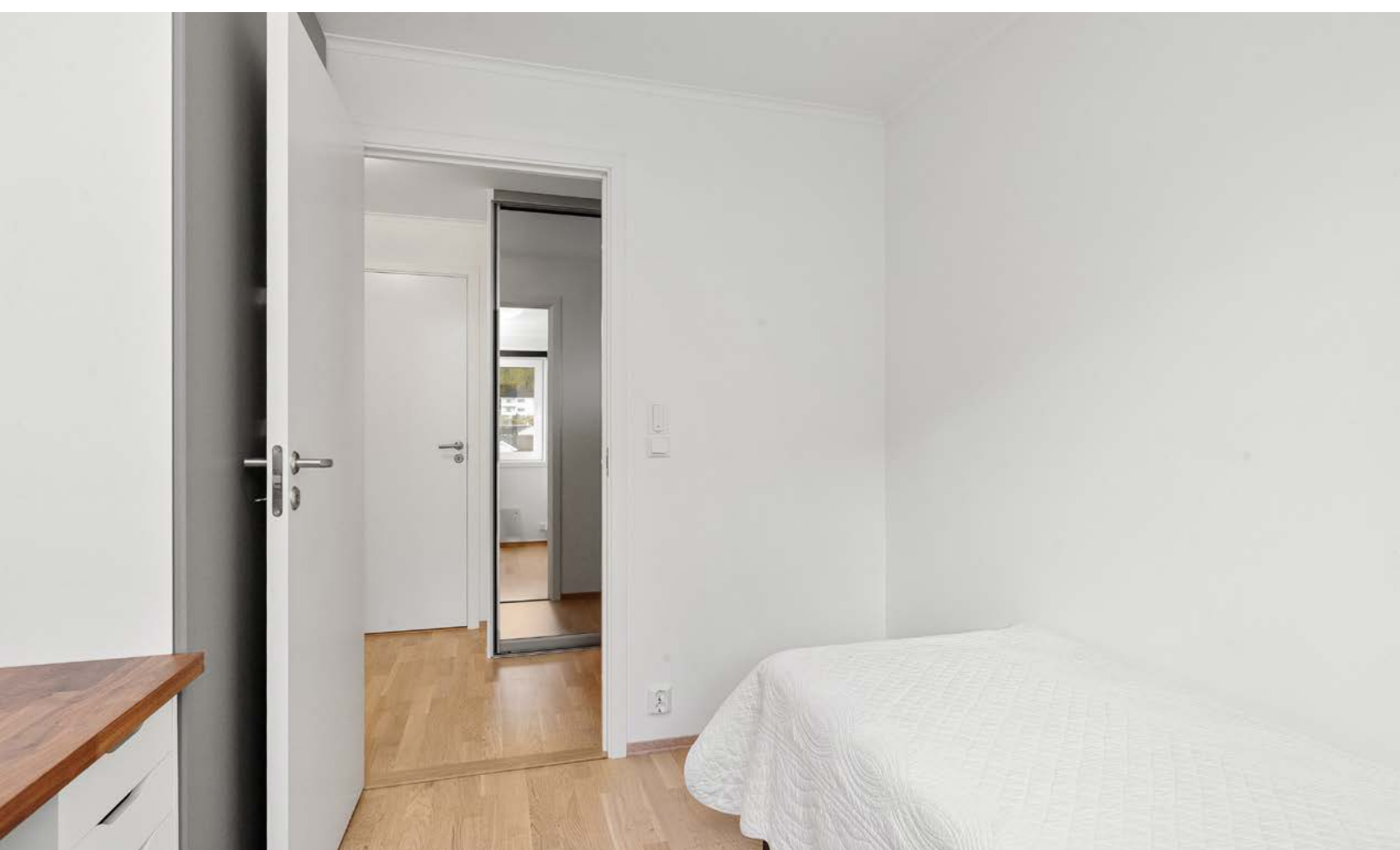


















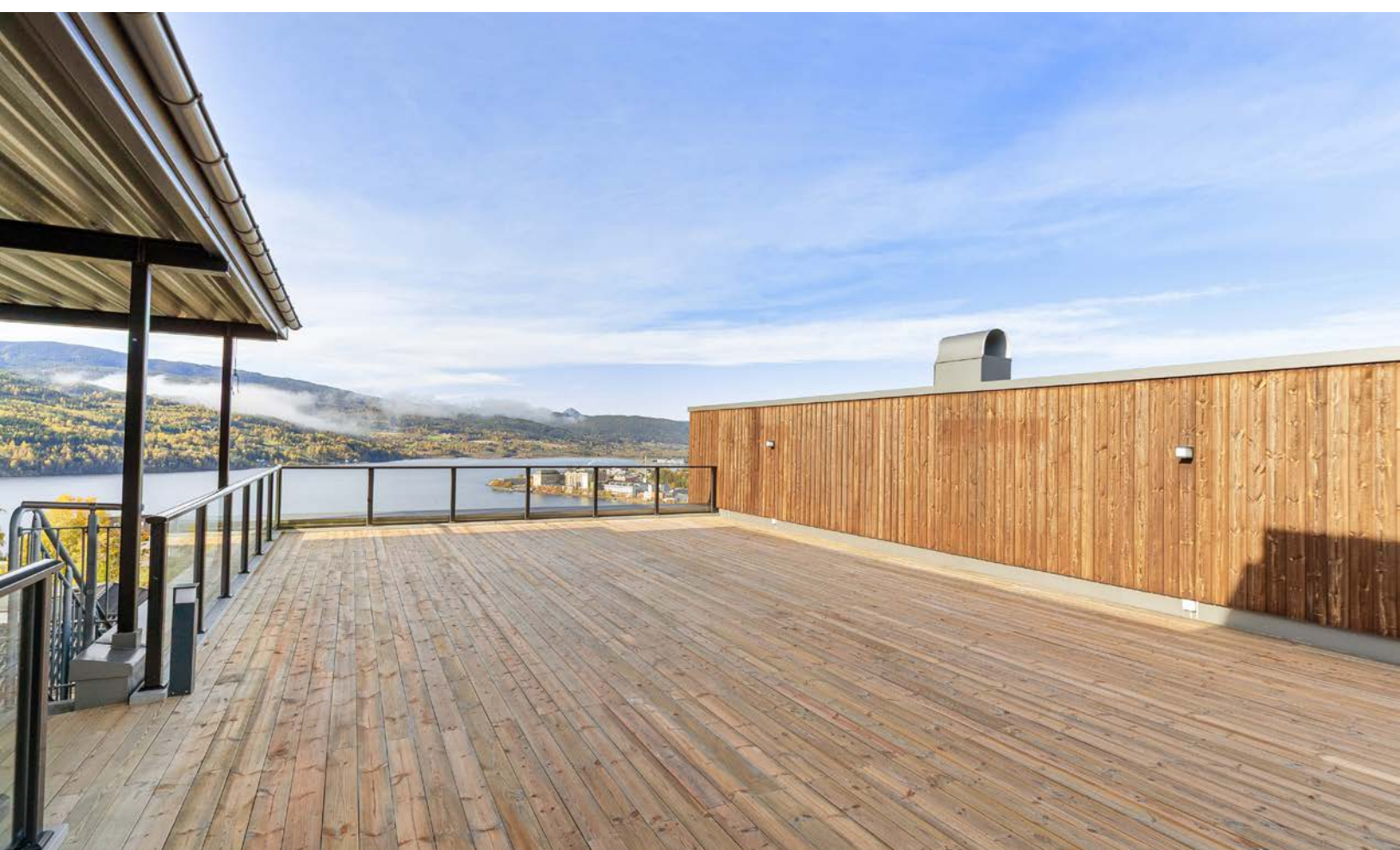












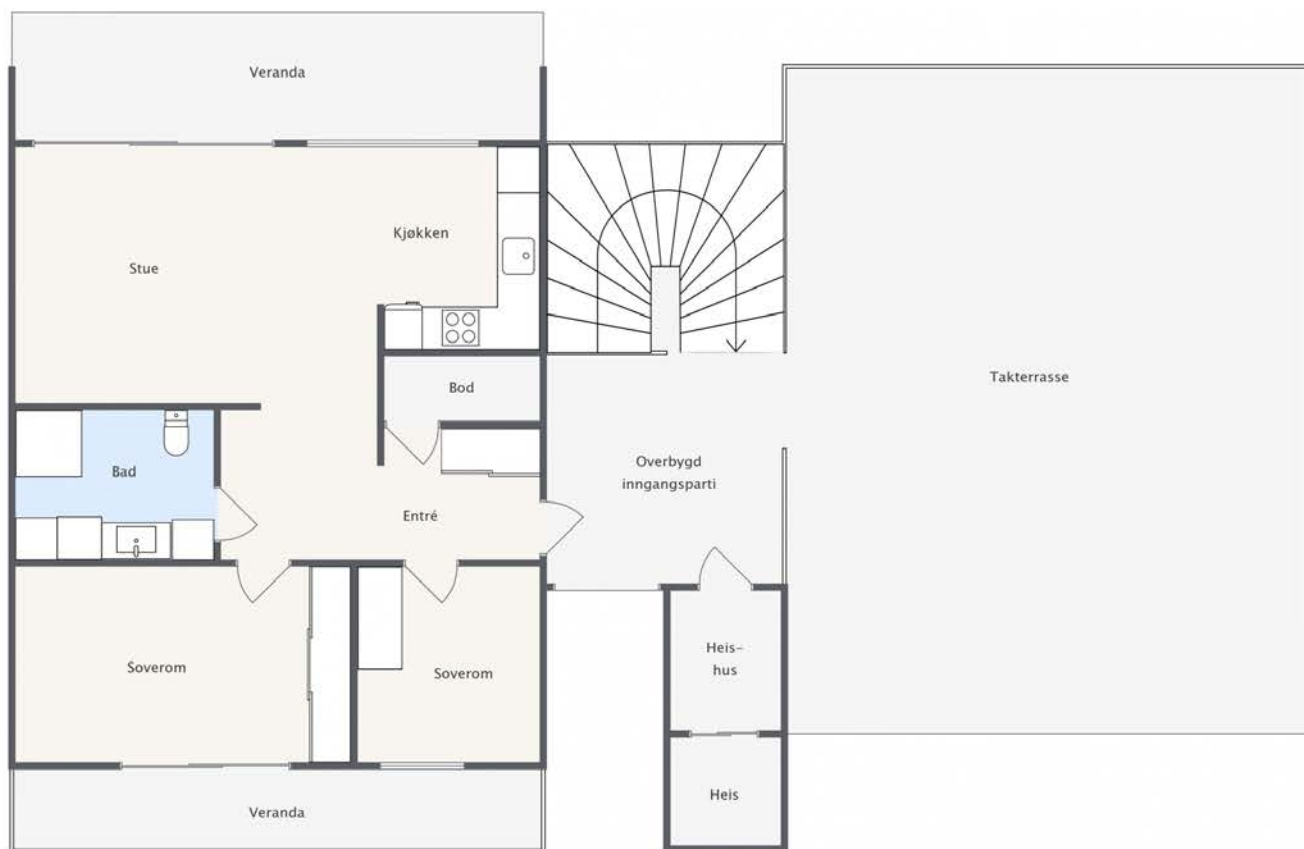








Fredrik Stangs gate 1E



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250103	
Selger 1 navn	
Fredrik Kollsete	
Gateadresse	
Fredrik Stangs gate 1E	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3683
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1306250103

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

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

Montert el-bil lader v/ carport

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert elektrisk markise m/vindsensor

Arbeid utført av

Brynjulf Kaasa

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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250103

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1306250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Kollsete	49fa86511ee6e084d2017a ebc596ac9301584d17	13.10.2025 09:16:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250103

- 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>

Tilstandsrapport

 Rekkehusleilighet - andel 13

 Fredrik Stangs gate 1 E, 3683 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 245, bnr. 450

 Andelsnummer 13

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 22313-1056

Referansenummer: OX4840

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Martin Bjaaland Aakre



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no

Rapportansvarlig

Martin Bjaaland Aakre
Uavhengig Takstingeniør
martin@iltakst.no
952 38 941

Medansvarlig

Kenneth Lybekk
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.l@iltakst.no
951 76 353



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er relativt ny og fremstår normalt vedlikeholdt.

De forhold som er påpekt omfatter byggefeil/svikt, forskrifts mangler og slitasje.

Det gjøres oppmerksom på kontrollpunktene med TG 2.

Av ting som spesielt er å bemerke seg er forhold på bad.
Det anbefales å utbedre understøttelse av varmtvannstank som er plassert i benkeskap og det er registrert avvik i fallforhold som kan medføre at det blir stående noe vann på gulvet i dusjen.

For utfyllende informasjon rundt bygningenes tilstand se punktet "tilstandsrapport".

Rekkehuseleilighet - andel 13 - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med betongplate på mark.

Utifra byggeår er takkonstruksjonen sannsynligvis bygget som en kompaktak-konstruksjon.
Taktekkingen er av pvc-duk.
Yttertak er bygget som flatt tak og avrenning av vann er bygget som en del av konstruksjonen, nedløp fra tak er bygget inn i konstruksjoner.
På gesimser og beslagsdetaljer ved vinduer og dører er det beslag av plastbelagt stål

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, det er benyttet stålkonstruksjoner blant annet i trapperom.
Fasade har stående bordkledning.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med rundt frostet glass.
Bygningen har 2 skyvebalkongdører i PVC med 3-lags glass, en ut til veranda mot øst og en ut til veranda mot vest.

Boligen har veranda mot øst med utgang fra soverom.
Veranda mot øst er bygget over oppvarmet rom for leilighet i 2.etasje, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon.

Veranda mot vest med utgang fra stue.
Veranda mot vest er bygget over veranda for leilighet i 2.etasje.

Takterrasse nord for boenheten i tilknytning til hovedinngang og trapperom.
Takterrasse på side mot nord er bygget over leilighet 1D, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon.

Verandaene og takterrasse er bygget med tilfarere over tekking av PVC-duk, gulv av terrassebord.
Rekkverk av sortlakkert aluminiumsramme med glassfelter.

Utvendig trapp opp til leiligheten av stålkonstruksjoner, delvis inglasset. Det er heis fra 1-3.etasje.
Selve trappen er bygget med trinn av galvanisert strekkmetall og rekkverk av galvaniserte rør.
Heissjakt bygget med stålkonstruksjoner og sandwichelementer, kledd utvendig med stående trekledning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte gipsplater.
Innvendige tak har malte gipsplater.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Hovedsoverom har skyvedørsgarderobe med innredning av trådkurver og stang for oppheng av klær.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av prefabrikert baderomskabin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ferdigattest for bygget, dette er en erklæring fra ansvarlig søker om at all dokumentasjon foreligger i prosjektet og at utførelse er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon for badet.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0,8:100.
Nedsenk på gulv i dusj målt til 8mm, lokalt fall i dusj på 0,5:50.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er stålsluk i hjørne i dusj og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank er plassert i skap på badet.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over benkeplate.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er installert utekran i vegg ved hovedinngangsdør, koblingspunkt bak inspeksjonsluke i vegg i entré.
Avløpsrør internt i boenheten er av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert i benkeskap på badet.

Boligen har elektrisk anlegg med skjult kabelføring, innfelte stikkontakter og brytere.

Det er sikringsskap og dataskap plassert i bod.

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er innlagt fiberbredbånd.

Boligen har sentralvarslingssystem felles for borettslaget, med røykdetektor sentralt plassert i boligen.

I boligen er det tilgjengelig en håndslukker med 6kg pulver.

Trapperom er sprinklet med sprinkleranlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehusleilighet - andel 13

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggetegninger,

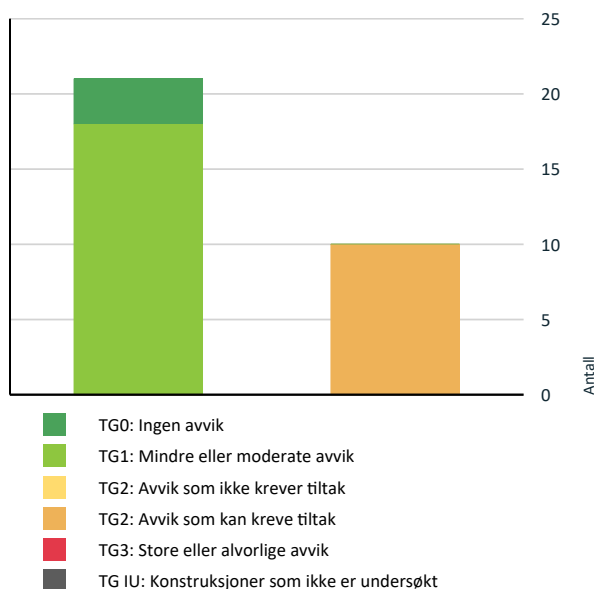
Carport med bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, byggeskjema, og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehusleilighet - andel 13

Tilstandsrapport

REKKEHUSLEILIGHET - ANDEL 13



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse. .

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen er relativt ny og bærer preg av normalt vedlikehold - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2021	Oppgradering	Montert Elektrisk markise på veranda mot vest
2024	Oppgradering	Montert soldemping på glass i vinduer og skyvedør mot øst.
2025	Modernisering	Slipt gulv på takterrasse på nord-side, ny eier bør påregne overflatebehandling på terrassegulv.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk.

Taktekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det vurderes som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp til taket, forøvrig er det ikke opplyst om mangler eller avvik som eier kjenner til. Taktekkingen er kun litt over 5 år gammel, basert på alder bør den være i god stand. Taktekkingen omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, ref. borettslagets vedtekter.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Yttertak er bygget som flatt kompakttak og avrenning av vann er bygget som en del av konstruksjonen, nedløp fra tak er bygget inn i konstruksjoner.

På gesimser og beslagsdetaljer ved vinduer og dører er det beslag av plastbelagt stål

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, det er benyttet stålkonstruksjoner blant annet i trapperom. Det foreligger ikke tegninger som viser oppbygningen. Fasade har stående bordkledning.

TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Vegg ved veranda mot øst:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



Registrert sprekk i kledningsbord på fasade ved veranda mot øst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har ukjent oppbygning, det er ikke fremlagt tegninger.

Utifra byggeår er konstruksjonen sannsynligvis bygget som en kompaktak-konstruksjon.

Det er ikke opplyst om eller kjent at det foreligger avvik eller mangler ved takkonstruksjon/loft.

Takkonstruksjon/loft omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, ref. borettslagets vedtekter.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med rundt frostet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørrvrider på inngangsdør er løs og det har oppstått overfladiske skader på overflatebehandling på dørblad ved dørrvrider (dørhåndtak).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avviket må dørrvrider festes og overflatebehandling utbedres. Skader i overflatebehandling på hovedytterdør er på innvendig side og vurderes som kosmetisk.



Løs dørrvrider innvendig på hovedytterdør

TG 1 Dører - 2

Bygningen har 2 skyvebalkongdører i PVC med 3-lags glass, en ut til veranda mot øst og en ut til veranda mot vest.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda mot øst med utgang fra soverom, veranda mot vest med utgang fra stue og takterrasse nord for boenheten i tilknytning til hovedinngang og trapperom.

Veranda mot øst er bygget over oppvarmet rom for leilighet i 2.etasje, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon, ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsløsning.

Veranda mot vest er bygget over veranda for leilighet i 2.etasje.

Takterrasse på side mot nord er bygget over leilighet 1D, sannsynligvis bygget som kompaktak-konstruksjon, ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsløsning.

Verandaene og takterrasse er bygget med tilfarere over tekking av PVC-duk, gulv av terrassebord.

Rekkverk av sortlakkert aluminiumsramme med glassfelter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk er ikke tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold.

Noe slitasje på overflatebehandling på gulv på veranda mot øst og vest. Gulv på takterrasse er slipt i 2025, eier opplyser at gulvet ikke har fått overflatebehandling som følge av utfordringer med temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere løsning som gjør det mulig å inspisere og vedlikeholde slukløsninger under verandagulv.

Må påregnes overflatebehandling av gulv på verandaer og takterrasse.

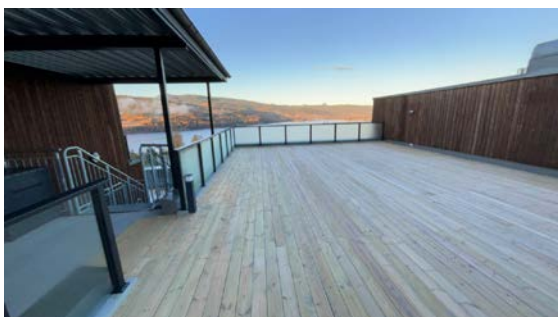
Tilstandsrapport



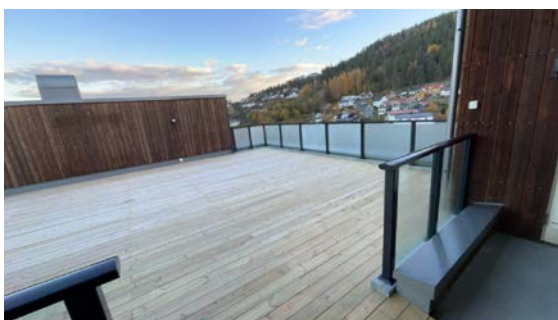
Veranda mot øst



Veranda mot vest

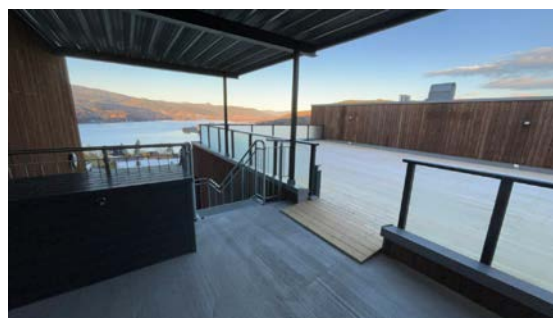


Takterrasse mot nord, godt utsyn mot både øst og vest



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til leiligheten er en del av borettslagets fellesareale. Trappen er overbygget og delvis innglasset, selve trappen er bygget med trinn av galvanisert strekkmetall og rekkverk av galvaniserte rør.



TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget er oppført med betongplate på mark.

Bindingsverk med utvendig stående kledning i 1.et., 2.et og 3.et.

Etasjeskille av ukjent oppbygning.

Takkonstruksjon tekket med PVC-duk.

Trapperom bygget med stålkonstruksjoner, delvis innglasset.

Heissjakt bygget med stålkonstruksjoner og sandwichelementer, kledd utvendig med stående trekledning.

Da fellesareal og utvendige bygningsdeler er borettslagets sitt kostnadsansvar er ikke disse videre vurdert med unntak av dører, vinduer og balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er opplyst i årsmelding fra borettslaget om at det arbeides med å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget, ikke kjent om denne er ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere .

INNENDIG

TG 1 Overflater

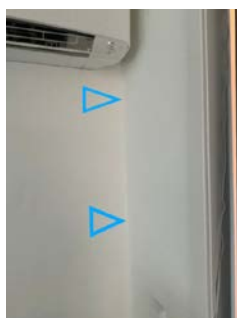
Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte gipsplater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Det er registrert noe oppsprekking i fugemasse i enkelte hjørner på vegger, dette oppstår normalt som følge av at bygget tørker ut og setter seg den første tiden etter at bygget er oppført.

Tilstandsrapport



Registrert noe oppsprekking i fugemasse i hjørner på vegger.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller med ukjent utførelse, ikke fremlagt dokumentasjon på konstruksjonsløsning.

Det er registrert noe høydeforskjeller på etasjeskiller, registrerte høydeforskjeller er under standardens krav til avvik.

Det er blant annet registrert høydeforskjell mindre enn 10 mm mellom kjøkken og stue, i gang og i soverom.

! TG 0 Radon

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

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Hovedsoverom har skyvedørgarderobe med innredning av trådkurver og stang for oppheng av klær. Innredning av moduler hengt på veggskinne, som gjør at oppbygningen av innredningen relativt enkelt kan endres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er en prefabrikkert baderomskabin som er heiset inn i bygget.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det foreligger ferdigattest for bygget, dette er en erklæring fra ansvarlig søker om at all dokumentasjon foreligger i prosjektet og at utførelse er i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon for badet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfarging på flisfuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Overflater må rengjøres for å forebygge mot utvikling av mugg/svertesopp.



Misfarging i flisfuger i dusj.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 0,8:100.

Nedsenk på gulv i dusj målt til 8mm, lokalt fall i dusj på 0,5:50.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

*Det er registrert 2mm motfall til sluk på gulv i dusj, dette medfører at det blir sående litt vann på gulvet.

*TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Målt fall i dusj på 0,5:50 og nedsenk på 8mm, utførelse tilfredsstillende ikke preakseptert løsning i TEK17.

*TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Målt fall på gulv i badet på 0,8:100, utførelse tilfredsstillende ikke preakseptert løsning i TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vær oppmerksom på risikoen for at det kan forekomme vannansamlinger på badegulvet, dette kan gi økt risiko for å skli på gulvet.



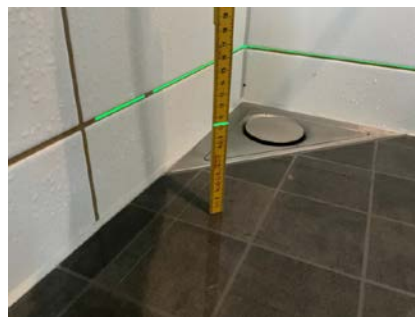
Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 73mm.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 81mm. Målt fallforhold på 0,8:100.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 103mm ved sluk.



Måling av fallforhold på gulv. Topp laserstrek viser 105mm ved siden av sluk. Gulvoverflate er målt 2mm lavere enn sluk.

ETASJE > BAD

TG 2

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er Blücher stålsluk i hjørne i dusj og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er utstedt ferdigattest på bygget, dette betyr at ansvarlig søker har erklært at all dokumentasjon foreligger i prosjektet og at utførelse er iht. gjeldende lover og forskrifter. Det er ikke fremlagt en kontrollerklæring fra uavhengig kontroll, beskrivelse eller fotodokumentasjon for hvordan membran og tettesjikt er utført.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



Synlige spor etter smøremembran i sluket

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank er plassert i skap på badet.



Opplegg for vaskemaskin



ETASJE > BAD

Ventilasjon

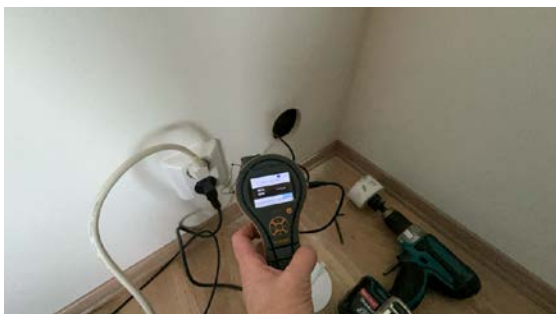
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 8.
Hulltaking er foretatt ved/i vegg tilstøtende til dusj, fra stue.



Fuktmåling i trevirke med pigg viser fukttinnhold i trevirke på mindre enn 8%.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over benkeplate.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte avvik i flisfuger mellom fliser over kjøkkenbenk, ser ut til at fugemasse har skinnherdet enkelte steder før fuger ble vasket og dette har ført til at det har blitt noe groper i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Groper i flisfuger er kun kosmetisk og krever ikke tiltak, eventuelle tiltak kan gjøres ved oppfriskning av fuger.



Groper i flisfuger



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, forsert avtrekk er koordinert med balansert ventilasjon for å opprettholde god ventilasjon.
Betjening av avtrekksvifte er på avtrekksviften.

Tilstandsrapport

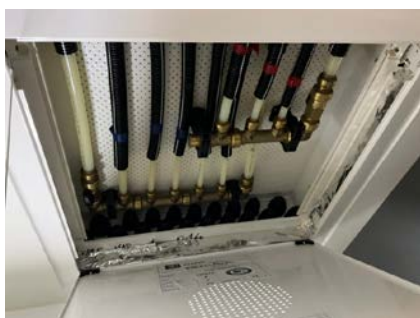


TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

Det er installert utekran i vegg ved hovedinngangsdør, koblingspunkt bak inspeksjonsluke i vegg i entré.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør internt i boenheten er av plast.



Avløpsrør av plast internt i boenheten

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det tidligere var vedlikeholdsavtale for ventilasjonsanleggene i borettslaget, men at vedlikehold har blitt utført av andelseierne i de senere år.



Ventilasjonsanlegg plassert i bod.



Styringspanel for ventilasjonsanlegg

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe.

Utedel plassert oppe på tak er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Det er registrert en del støv i filtre på varmepumpen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler rengjøring av varmepumpen for å sikre optimal drift.



Varmtvannstank plassert i benkeskap i bad.



Ikke registrert understøttelse under skapbunn under varmtvannstanken.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og er plassert i benkeskap på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Varmtvannsberederen er plassert på 16mm skapbunn i benkeskap, det er ikke registrert annen understøttelse under skapbunn og det er registrert noe nedbøyning på skapbunn.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Anbefaler å etablere understøttelse under skapbunn under varmtvannstanken, manglende understøttelse kan føre til tretthetsbrudd i sammenføyninger på skap med påfølgende skade på varmtvannstanken.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med skjult kabelføring, innfelte stikkontakter og brytere.

Det er sikringsskap og dataskap plassert i bod.

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er innlagt fiberbredbånd.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Nybygget i 2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nystallasjon er utført av Bravida AS og utvidelse i forbindelse med el-bil lader er utført av Forenede Montører AS.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæringer som er fremlagt omfatter nystallasjon og utvidelse med el-bil lader.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en relativt ny bolig og dokumentasjon synes å være i orden. Det er ikke gjort funksjonskontroll av det elektriske anlegget og generelt anbefales det en el-vurdering av en el-fagperson på alle boliger som omsettes for å avdekke eventuelle jordingsfeil, forskriftsmangler etc.



Sikringsskap med automatsikringer



Dataskap med fiberbredbånd.

🔍 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har sentralvarslingssystem felles for borettslaget, med røykdetektor sentralt plassert i boligen.
I boligen er det tilgjengelig en håndslukker med 6kg pulver.

Trapperom er sprinklet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Håndslukker med 6kg pulver



Røykvarsler tilkoblet sentralvarsling for borettslaget



Sprinkleranlegg i trapperom

Bygninger på eiendommen

Carport med bod

**Anvendelse**

Carport med bod

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av å være normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport i rekke med bod.

Carport er oppført i stålkonstruksjoner.

Tak er utført som pulttak, bygget med profilerte stålplater som er tekket utvendig med PVC-duk.

Tak er understøttet av stålsøyler.

Asfaltdekke på biloppstillingsplass.

Bod er oppført på støpt plate på mark, yttervegger er oppført delvis på støpt kant og delvis på gulv av betong.

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon, vindtetting av gipsplater på yttervegger, utvendig kledning av stående trepanel.

Tak over bod er sammenhengende med tak over biloppstillingsplass.

Boder er adskilt av bindingsverksvegg kledd med bord på en side.

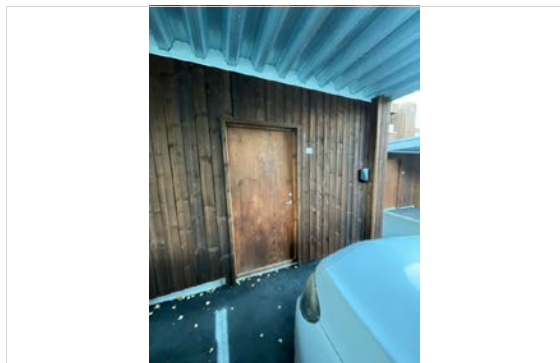
Dør til bod av tre.

El-bil lader montert på yttervegg på bod.

El-installasjon i bod med en taklampe og en dobbel stikkontakt.

Strømforbruk i forbindelse med bod og el-bil lader avregnes fra borettslaget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2023 Oppgradering Montert el-bil lader utvendig på bod.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Rekkehusleilighet - andel 13: Entré, Gang, Bod, Bad, Stue/kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Carport med bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	17 152
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 790 969

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Taksert bolig ligger i Fredrik Stangs gate, sentralt plassert i Øvre Tveiten boligområde i Notodden kommune.

Beliggenheten gir kort avstand til sentrum med tilgang til butikker, skole, barnehage, offentlig transport og øvrige servicetilbud. Det er ca. 3km til sentrum og 1,5km til Tveiten Barneskole.

Området har god infrastruktur og er attraktivt for både barnefamilier og eldre. Det er gangavstand til grøntområder og turstier til blant annet Eikeskartoppen.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1	Fredrik Stangs gate 3D ,3683 NOTODDEN 80 m ² 2020 2 sov	27-11-2023	2 150 000	2 500 000	2 204 962	4 704 962	58 812
2	Fredrik Stangs gate 5A ,3683 NOTODDEN 83 m ² 2020 2 sov	22-06-2023	2 150 000	2 150 000	2 156 963	4 306 963	51 891
3	Fredrik Stangs gate 5B ,3683 NOTODDEN 80 m ² 2020 2 sov	21-03-2024	2 450 000	2 280 000	2 156 963	4 436 963	51 593
4	Fredrik Stangs gate 3 E ,3683 NOTODDEN 64 m ² 2020 0 sov			1 194 000	1 790 980	2 984 980	46 787
5	Fredrik Stangs gate 5 E ,3683 NOTODDEN 64 m ² 2020 0 sov			1 194 000	1 790 980	2 984 980	46 787

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (omfatter renter, fellesutgifter, renovasjon, abonnement V/A, medlemskontigent, forr.f.honorar, altibox tv/internett). Kostnader i tråd med endring i felleskostnader f.o.m 01.11.2025.

Kr. 140 388

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 140 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusleilighet - andel 13

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 200 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 70 000

Sum teknisk verdi - Rekkehusleilighet - andel 13 Kr. 4 150 000

Carport med bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 180 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 10 000

Sum teknisk verdi - Carport med bod Kr. 170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 320 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 150 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 150 000

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdi av råtomt med tillegg av tekniske grunninstallasjoner inkludert tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm samt opparbeiding av uteområder og hage.

Tenkt andel av felles tomter satt som verdi.

Attraktivitet/beliggenhet er uttrykt gjennom tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 450 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

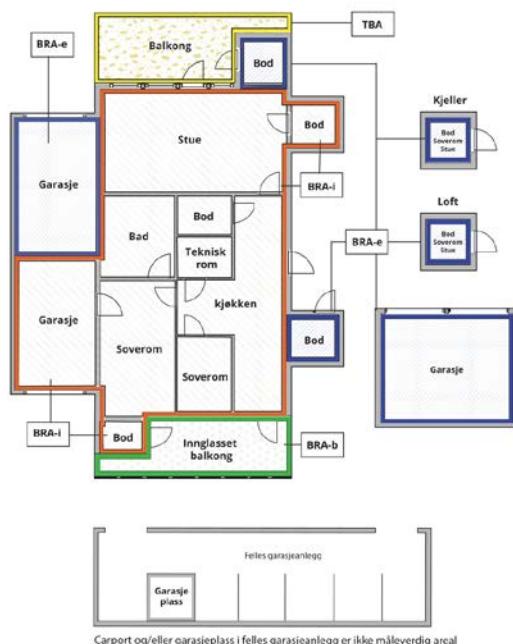
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehusleilighet - andel 13

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67			67	109
SUM	67				109
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bod, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Terrasse og balkongareal omfatter veranda på øst og vest side av boligen, samt takterrasse på 90m² ved trappegang/heis som eier av Fredrik Stangs gate 1E opplyser at det medfølger bruksrett på.

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger,

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er montert elektrisk markise over veranda mot vest. Arbeidene er utført av Brynjulf Kaasa, Markise og Interiørbutikken.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Utenfor bod er det en biloppstillingsplass.

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble montert el-bil lader utvendig på bod i 2023, arbeidet ble utført av Forenede Montører AS

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehusleilighet - andel 13	63	4
Carport med bod	0	6

Kommentar

Rekkehusleilighet - andel 13

S-rom omfatter innvendig bod i leiligheten.

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Carport med bod

S-rom omfatter bod.

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Kenneth Lybekk	Takstingeniør
	Fredrik Kollsete	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	245	450		0	3000.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fredrik Stangs gate 1 E

Hjemmelshaver

Øvre Tveiten Borettslag

Kommentar

Borettslag, felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1E/ØVRE TVEITEN BORETTSLAG	924349549	1E	Notodden Boligbyggelag	Kollsete Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	10 000 30.04.2020	1 194 000 30.04.2020	17 152 31.12.2024	1 790 969 08.10.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	150 000
Omløpsmidler:	363 769	Samlet innskuddskapital:	293 377
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 52 574 454
Disponible midler:	279 568	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	52 867 831

Kommentar

Årsregnskap oversendt fra boligbyggerlaget er gjennomgått.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Taksert bolig ligger i Fredrik Stangs gate, sentralt plassert i Øvre Tveiten boligområde i Notodden kommune. Beliggenheten gir kort avstand til sentrum med tilgang til butikker, skole, barnehage, offentlig transport og øvrige servicetilbud. Det er ca. 3km til sentrum og 1,5km til Tveiten Barneskole. Området har god infrastruktur og er attraktivt for både barnefamilier og eldre. Det er gangavstand til grøntområder og turstier til blant annet Eikeskartoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligformål.
Planid: 134
Navn: Tveiten nordøst for Sauheradvegen
Type: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft: 11/04/1978

Om tomten

Felles eiendomstomt.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet Grunnbok for eiendom med kommunenr. 4005 - Gnr. 245/Bnr.450 Fnr.0 Snr.0, Andelsnummer 13 i borettslag med nummer 924 349 549 er sjekket via Seeiendom.no.
Det er ikke registrert eller opplyst om spesielle forhold.
Det anbefales at en eventuell långiver/kjøper på eget initiativ sørger for å gjøre seg kjent med innholdet i Grunnboken.

Eier av Fredrik Stangs gate 1E opplyser at andelseieren har privat bruksrett på takterrasse på 90m², rettigheten er ikke tinglyst eller beskrevet i boligopplysninger fra boligbyggerlaget.
Borettslagets vedtekter fastsetter at andelseier har vedlikeholdsplikt for boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til. For mer informasjon, se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

Planid: K13
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Type: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft: 31/08/2023

Konsesjonsplikt

Nei.

Forkjøpsrett

Ja, andelseiere i borettslaget og dernest øvrige andelseiere i boligbyggelaget har forkjøpsrett.
Se borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført et kjedet leilighetsbygg over 3plan, med en boenhet i hver etasje.
Bebyggelsen i området rundt består hovedsakelig av eneboliger og noe rekkehusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	-			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	5	Ja
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev		Ikke fremlagt målebrev	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	21.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tegninger		Kun fremlagt planskisse over leiligheten	Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap	31.12.2024		Gjennomgått	18	Nei
Vedtekter	12.12.2019		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2025	Gjennomlest og godkjent av kunde, 22.10.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OX4840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Senterposisjon: 176994.23, 6615818.76
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 21.10.2025

0 5 10 15 20m

Nabolagsprofil

Fredrik Stangs gate 1E - Nabolaget Tveiten - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brattrein	4 min
Linje 5, BLUES 5, 185, 323, B323	0.3 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen	22 min
Linje R55	1.9 km

Skoler

Tveiten skole (1-7 kl.)	13 min
97 elever, 8 klasser	1.1 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
339 elever, 26 klasser	2.7 km
Notodden videregående skole	21 min
515 elever	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

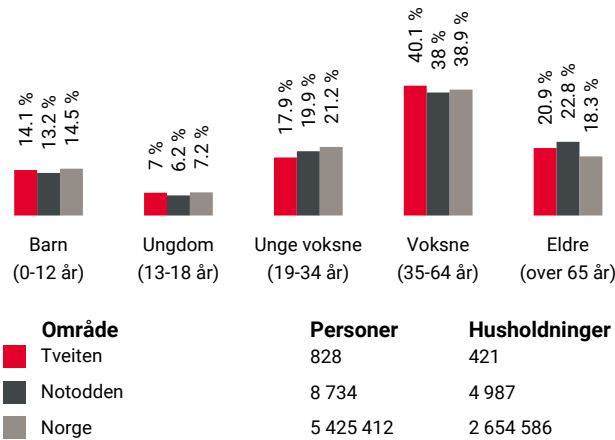
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Toppen barnehage (1-5 år)	14 min
49 barn	1.1 km
Kattekleiv barnehage (0-5 år)	14 min
26 barn	1.2 km
Betania barnehage (1-5 år)	19 min
23 barn	1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	15 min
PostNord	1.2 km
Matkroken Peer Gynt	19 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



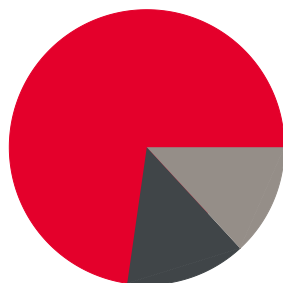
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

⚽ Tveiten skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.1 km	
⚽ Notodden VGS - Flerbrukshall	23 min	🚶
Aktivitetshall	2 km	
🚴 Nordic Gym	11 min	🚶

Boligmasse



72% enebolig
14% rekkehus
13% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

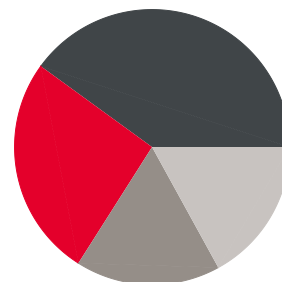
8 min 🚗



Vitusapotek Notodden

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



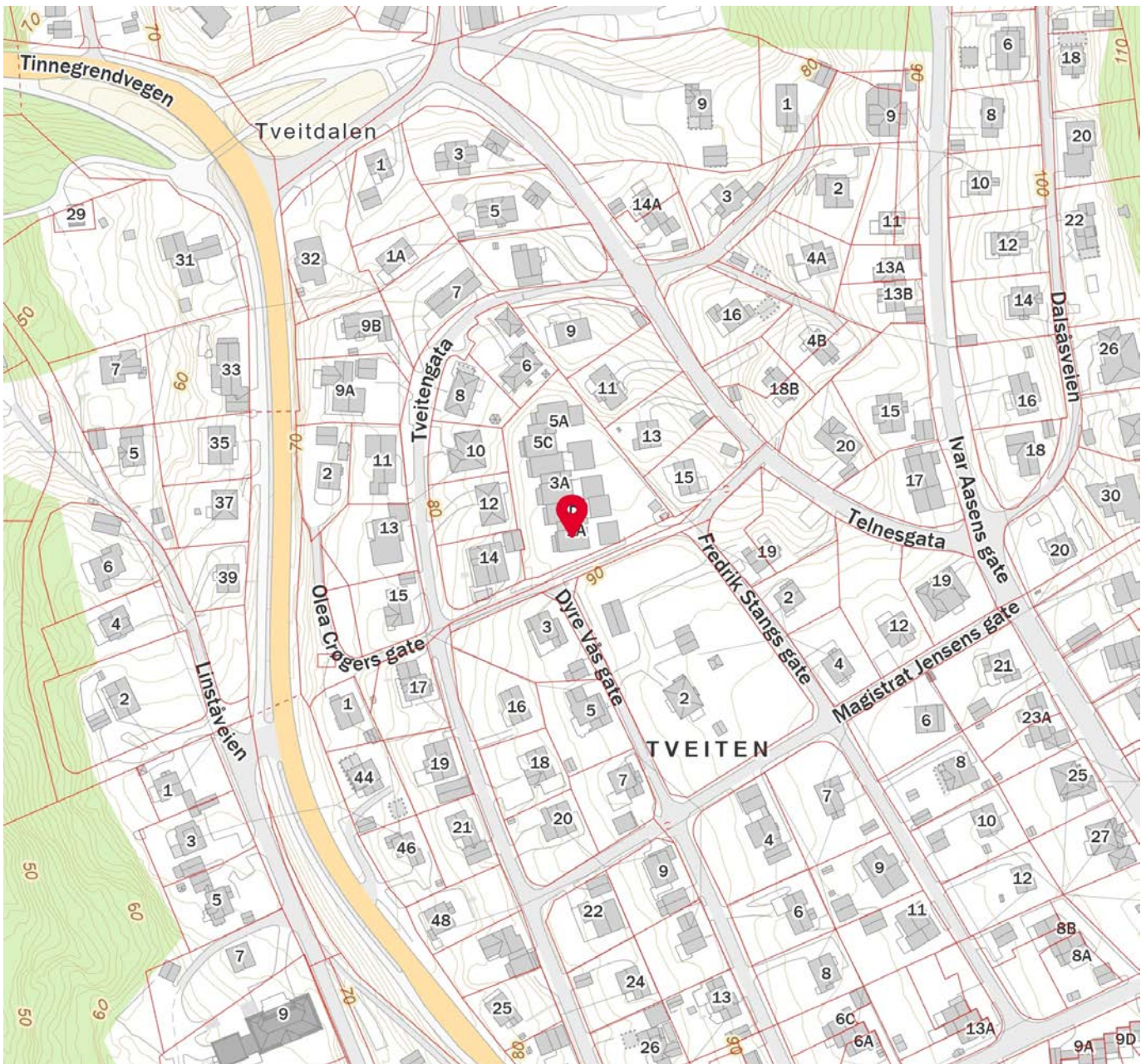
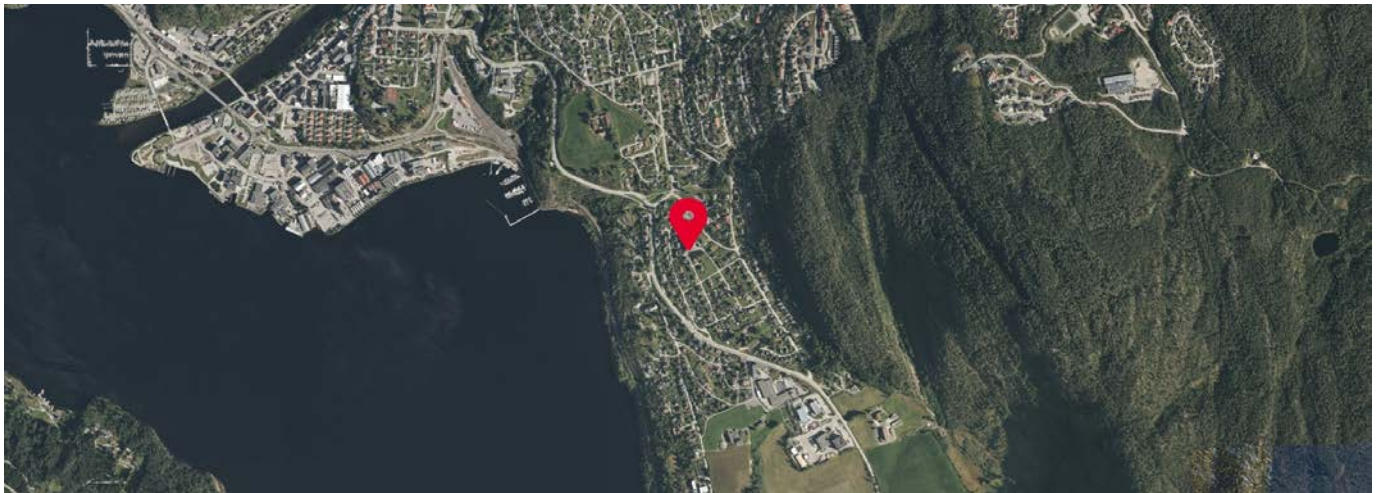
0%

48%

Tveiten
Notodden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 08.10.25 Side 1 av 2

ØVRE TVEITEN BORETTSLAG	Vår ref.:	48/13	Fødselsdato eier:	18.05.1988
Fredrik Stangs gate 1 E	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG	Fødselsdato medeier:	04.03.1960
3683 NOTODDEN	Eiere:	Oddvar G. Kollsete, Fredrik Kollsete		
Organisasjonsnr:	924 349 549	Andelsnr:	13	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 11 843

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter før IN	7 610
	Fellesutgifter	2 122
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 medlemskontingent.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	11 699
Felleskostnader:	Renter før IN	7 466	
	Fellesutgifter	2 122	
Tilleggsytelser:	Renovasjon	442	
	Abonnement V/A	569	
	Medlemskontingent	21	
	Forr. f. honorar	480	
	Altibox (TV / Internett)	599	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 790 969	Gjeld siste årsoppg.:	1 790 969
Klient ajourf. lån:	31 544 454,12	Klient gj. s. årsoppg.:	30 844 454

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26994565981, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 415

Saldo per 08.10.2025: 30 844 454

Andel av saldo: 1 790 969

Første termin: 30.07.2023Neste avdrag: 30.03.2040 (siste termin 30.04.2060)

Avdragsfrihet i 20 år fom. april 2020

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2040 utgjøre ca kr 4 300,00 per måned for denne boligen

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Finn Kjeve

Adresse: Fredrik Stangs gate 1 D

Postnr/-sted: 3683 NOTODDEN

Telefon: Mob.: 93018713

E-post: ovre.tveiten@mittnobo.no

Webside: notodden.bbl.no

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 08.10.25 Side 2 av 2

ØVRE TVEITEN BORETTSLAG	Vår ref.:	48/13	Fødselsdato eier:	18.05.1988
Fredrik Stangs gate 1 E	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG	Fødselsdato medeier:	04.03.1960
3683 NOTODDEN	Eiere:	Oddvar G. Kollsete, Fredrik Kollsete		
Organisasjonsnr: 924 349 549				

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	17 152	Gjeld:	1 790 969	Andre inntekter:	14
		Utgifter:	98 538		

7: Pålydende

Pålydende:	10 000	Opprinnelig innskudd:	1 194 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2020
Gårds/bruksnr: 245/450
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadesenter Bedrift	Polisenr:	SP0002836760
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Ja	BRA	66.8		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3 rom 66,8	P-rom	63.8
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i BBL				

Fasiliteter:

En innvendig bod i leilighet + en isolert bod i tilknytning til carporten

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

Sted: _____ Dato: _____

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

Fredrik Kollsete
Andelseiers underskrift

Oddvar G. Kollsete
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ØVRE TVEITEN BORETTSLAG torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - UV-rom - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Finn Kjeve

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Ingrid Seljord Åmot

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Erik Søndergaard

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 9

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 0

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling. Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.

Vedtak:

Det kom ingen merknader.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets 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: 5 000,-
Styremedlemmer Honorar kr: 1 000,-
Sekretær Honorar kr: 2 000,-
Varamedlemmer Honorar kr: 1 000,-

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Finn Kjeve er på valg

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

Vedtak:

Finn Kjeve er valgt til styreleder for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Ragnhild Smedsrud er på valg

Vibecke Fjæstad er på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Torgeir Kittilsen valgt for 2 år

Kai Andersen valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Torgeir Kittilsen er på valg

Fredrik Kollsete er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Vibeke Fjærstad valgt for 1 år

Roar Haserud 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: Finn Kjeve

Varadelegat: Torgeir Kittilsen

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Odd Arne Thorbjørnsen

Astrid Kjeve

Tove Søndergaard

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg.

6. INNKOMNE SAKER

Ingen saker er meldt styret

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Finn Kjeve Valgt 2025

Styremedlem: Torgeir Kittilsen Valgt 2025

Styremedlem: Kai Andersen Valgt 2025

Varamedlem: Vibeke Fjærstad Valgt 2025

Varamedlem: Roar Haserud Valgt 2025

Protokoll for ØVRE TVEITEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Finn Kjeve (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Ingrid Seljord Åmot (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Erik Søndergaard (sign.)	22.04.2025

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR ØVRE TVEITEN BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

2. TILLITSVALGTE

Borettslagets styre består av 2 kvinner kvinne(r) og 1 mann mann/menn. Det tilstrebes en god kjønnsfordeling ved valg av styre.

Styreleder, Finn Kjeve, Fredrik Stangs gate 1 D
Styremedlem, Vibecke Fjæstad, Fredrik Stangs gate 1 C
Styremedlem, Ragnhild Smedsrud, Fredrik Stangs gate 3 C
Varamedlem, Fredrik Kollsete, Fredrik Stangs gate 1 E
Varamedlem, Torgeir Kittilsen, Fredrik Stangs gate 3 D

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2024 : 5 møter

Antall protokollerte saker i 2024 : 14 saker

Styret har gjennom året 2024 hatt løpende kontakt med NOBO om driften, herunder økonomi og en rekke andre saker om driften i borettslaget.

Noen viktige saker som styre har jobbet med og slutført i året som har gått er blant annet:

- Fulgt opp mangler fra Sprinklertilsynet, og sørget for at de registrerte avvik/merknader har blitt utbedret og ser fram til en rapport uten merknader i 2025.
- Styret har utarbeidet rutiner i forbindelse med utløst brannalarm. Styret har utarbeidet og hengt opp branninstrukser og etablerte møteplass ved en eventuell utløsning av brannalarm.
- Representanter fra styret har deltatt på kurs arrangert på Kongsberg.
- Kurs i Styrearbeid
- Kurs i forsikringsavtalen (IF forsikring)
- Startet jobb i forbindelse med å utarbeide Beredskapsplan sett i forhold til brann/ Helse og andre uforutsette hendelser (eks utfall av strøm-vann)
- Styret har også startet en prosess i forhold til utarbeidelse av vedlikeholdsplan.
- Plan for gjennomføring av maling av stålkonstruksjon som er delvis av klart med NBBL. og tar høyde for gjennomføring sommeren 2025.

Deler av jobben gjøres på dugnad

*

4. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

A. Forretningsførsel og revisjon

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

B. Regnskap

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

C. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av i alt 15 boliger, og forsikret i IF Skadesenter BedriftForsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader vil i 2024 utgjøre kr 10.000,-. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styret og/eller Notodden Boligbyggelag, tlf. 35 02 90 10, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

.....
Sted, dato

.....
Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

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 fratrasket 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	340 508	379 841
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-68 519	-46 855
Tilbakeføring avskrivninger	7 579	7 579
Avdrag langsiktig gjeld	0	-56
B. Årets endringer i disponible midler	-60 940	-39 333
C. Disponible midler pr 31.12	279 568	340 508
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	363 769	560 507
Kortsiktig gjeld	84 201	219 999
= Disponible midler	279 568	340 508

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
	0				
Innkrevde felleskostnader		776 808	722 808	776 808	854 388
Renter/avdrag		1 728 809	1 411 862	1 735 665	1 696 422
Sum inntekter		2 505 617	2 134 670	2 512 473	2 550 810
Kostnader					
Lønnskostnader	1	7 877	1 410	7 115	7 165
Styregodtgjørelse	2	10 350	10 000	10 000	10 350
Avskrivninger		7 579	7 579	0	0
Revisjonshonorar	3	6 609	5 971	6 400	6 985
Forretningsførerhonorar		81 660	76 531	81 659	86 315
Kontingent boligbyggelag		3 750	3 750	3 750	3 750
Drift / Vedlikehold	4	148 413	112 033	110 000	125 500
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 531	583	0	0
Altibox		107 820	107 819	107 820	107 820
Forsikringer		44 912	42 169	44 500	49 268
Eiendomsskatt		119 775	0	0	124 000
Kommunale avgifter		217 851	320 344	325 000	235 900
Energi og strøm		60 910	58 604	60 000	60 000
Andre driftskostnader	5	26 350	23 187	23 968	29 456
Sum kostnader		845 387	769 981	780 212	846 509
Driftsresultat		1 660 230	1 364 690	1 732 261	1 704 301
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		239	368	0	0
Rentekostnader		1 728 988	1 411 913	1 735 665	1 697 142
Sum finansinntekt og -kostnad		-1 728 749	-1 411 545	-1 735 665	-1 697 142
Resultat		-68 519	-46 855	-3 404	7 159
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	-68 519	-46 855	0	0
Sum overføringer		-68 519	-46 855	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	52 575 000	52 575 000
Driftsløsøre, inventar mm.	6	13 263	20 841
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		52 588 263	52 595 841
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 078	103
Andre fordringer		61 273	49 337
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		290 418	511 067
Sum omløpsmidler		363 769	560 507
Sum Eiendeler		52 952 032	53 156 348

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	150 000	150 000
Opptjent egenkapital	0	143 377	211 895
Sum egenkapital		293 377	361 895
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	30 844 454	31 544 454
IN Lån andelseiere	7, 8	700 000	0
Borettsinnskudd	7, 9	21 030 000	21 030 000
Sum langsiktig gjeld		52 574 454	52 574 454
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 491	0
Leverandørgjeld		55 209	68 042
Annen kortsiktig gjeld		27 501	151 957
Sum kortsiktig gjeld		84 201	219 999
Sum gjeld		52 658 655	52 794 453
Sum egenkapital og gjeld		52 952 032	53 156 348
Pantstillelser	7	52 574 454	52 574 454

Notodden 31.12.24
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Finn Kjeve
Styreleder

Ragnhild Smedsrud
Styremedlem

Vibecke Fjæstad
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 henhøre til opptjent egenkapital.

Eiendeler sum verdi	53 156 348
Gjeld sum verdi	52 794 453
Netto egenkapital 01.01	361 895

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	150 000	150 000
Opptjent egenkapital 01.01	211 895	258 751
Årets resultat	-68 519	-46 855
Sum egenkapital 31.12	293 377	361 895

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn - AGA	5 000	0
5092 Feriepenger Beregnet	625	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 164	1 410
5405 AGA på skyldige feriepenger	88	0
Sum	7 877	1 410

Selskapet har en ansatt som utfører gartneritjenester og lønnes iht til styrevedtak. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	10 350	10 000
Sum	10 350	10 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	6 609	5 971
Sum	6 609	5 971

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	19 945
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	25 882	27 192
6605 Vedlikehold fellesanlegg	9 183	19 463
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	23 898	7 758
6630 Forsikringsskader	20 000	0
6990 Heisanlegg	69 450	37 675
Sum	148 413	112 033

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6375 Alarmer	12 288	11 774
7100 Skattefri bilgodtgjørelse	270	0
7140 Reisekostnader ikke oppg.pl.	298	0
7440 Kontingent NBBL	1 411	871
7740 Kurs	2 844	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 181	4 572
7792 Andre kostnader u/mva	5 058	5 971
Sum	26 350	23 187

Note 6 - Anleggsregister

	Bygg	Tomt Husqvarna	Automowe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 575 000	3 000 000	37 893
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 575 000	3 000 000	37 893
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	24 630
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 575 000	3 000 000	13 263
Årets avskrivninger :	0	0	7 579
Anskaffelsesår :	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :			5

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	52 575 000	52 575 000
Restgjeld pr 31.12	30 844 454	31 544 454
IN lån andelseiere	700 000	0
Borettsinnskudd	21 030 000	21 030 000
Sum	52 574 454	52 574 454

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Hjartdal Og Gransherad Sparebank
Lånenummer:	26994565981
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Avdragsfrihet i 20 år fom. april 2020
Beregnet innfridd:	30.04.2060
Opprinnelig lånebeløp:	31 545 000
Lånesaldo 01.01:	31 544 454
Avdrag i perioden:	700 000
Lånesaldo 31.12:	30 844 454
Lånebeløp 5 år frem i tid:	30 844 454
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	700 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	700 000
Sum pantegjeld for lån:	31 544 454

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994565981	5	2 204 962	11 024 810
	6	2 156 963	12 941 778
	3	1 790 969	5 372 907
	1	1 504 962	1 504 962

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	5	2 204 962	4 993
Lån 26994565981 har første avdrag 30.03.2040 med kr 69 842	6	2 156 963	4 884
	3	1 790 969	4 055
	1	1 504 962	3 408

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

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	21 030 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	21 030 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for ØVRE TVEITEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For ØVRE TVEITEN BORETTSLAG

Styreleder	Finn Kjeve (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Vibecke Fjæstad (sign.)	11.03.2025
Varamedlem	Torgeir Kittilsen (sign.)	11.03.2025

Til generalforsamlingen i Øvre Tveiten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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:



Shape the future
with confidence

2

- 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 rettviseende bilde.

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

Notodden, 13. mars 2025

ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås

statsautorisert revisor

Pannen Dokumentnøkkel: SYCSH-949YO-FWFWH-2LIGW-WGCG2H-DIAVL

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

2025-03-13 08:34:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SYC5R-94PYD-EWFFH-2LIGW4WGGZH-DIAVE

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 tilfittjenesteleverandør.

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 ØVRE TVEITEN borettslag org. nr. 924 349 549

tilknyttet NOTODDEN boligbyggelag vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.12.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Notodden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Kommune NOTODDEN		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 26. juni 2008 § 21-10	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Atelier Grøstad Arkitektur AS Merdeveien 1 3676 NOTODDEN		Tiltakshaver (navn, adresse) Øvre Tveiten Borettslag c/o Notodden Boligbyggelag Postboks 200 3672 NOTODDEN	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Fredrik Stangs gate 1, 3 og 5, 3683 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr. 245/450	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg / Rekkehusboliger med tilhørende carporter		Notodden kommunes referanse: Arkivsaksnr. 17/1598 Løpenr. 19/11662	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester - Byggesak		Saks nr. Tekn. utv. 2/18, TU 141/18 og TU 41/19	Vedtak dato 17.01.2018, 31.10.2018 og 29.03.2019
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig Betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av § 21-10, midlertidig brukstillatelse for:		
	☒ hele bygget / tiltaket		
	☐ følgende del av bygget:	Midlertidig brukstillatelse omfatter alle 6 rekkehusboliger med totalt 15 leiligheter og tilhørende carporter. Avfallsskur og poststativ er ikke ferdig. Det blir en midlertidig løsning inntil dette er på plass.	
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må fullføres innen (dato)
	1. Avsluttende arbeider på 3 takterrasser. Terrassene skal være avstengt inntil arbeidene er fullført. 2. Utomhusarbeider, asfaltering plenlegging og beplantning.		
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet		Ja	☒ Nei
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 21.04.2020	Stempel/underskrift  NOTODDEN KOMMUNE Virksomhet for landbruk, areal og byggesak	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK og PRO	Navn: Atelier Grøstad Arkitektur AS	Adresse: Merdeveien 1, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: PRO	Navn: Sweco Norge AS	Adresse: Stallbakken 1, 3675 NOTODDEN	
Funksjon: PRO	Navn: Asplan Viak AS	Adresse: Postboks 24, 1301 SANDVIKA	
Funksjon: PRO	Navn: Sørums VVS AS	Adresse: Blomsterveien 17, 2005 RÆLINGEN	
Funksjon: PRO	Navn: Norsk Sprinklerteknikk AS	Adresse: Postboks 247, 3901 PORSGRUNN	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: Sotra Takstol AS	Adresse: Søre Fjellavegen 403, Tellnes, 5357 FJELL	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: 1-2-Tre Elementproduksjon AS	Adresse: Bispeveien 1526, 3178 VÅLE	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: Bygg-Tech AS	Adresse: Sandsdalens gate 2, 3683 NOTODDEN	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: Schindler AS	Adresse: Postboks 126, 4702 VENNESLA	
Funksjon: PRO og UTF	Navn: Bravida Norge AS	Adresse: Tinnegrendvegen 93, 3683 NOTODDEN	
Funksjon: UTF	Navn: Murstad Entreprenørservice AS	Adresse: Postboks 28, 3671 NOTODDEN	
Funksjon: UTF	Navn: Sikte Landmåling AS	Adresse: Gjermund Haugens veg 13, 3684 NOTODDEN	
Funksjon: UTF	Navn: Bauge Entreprenør AS	Adresse: Heddalsvegen 41, 3674 NOTODDEN	
Funksjon: UTF	Navn: Oskar Johansen AS	Adresse: Telegata 14, 3674 NOTODDEN	
Funksjon: Kontroll (Datert 23.03.2019)	Navn: Brannspesialisten AS	Adresse: Postboks 76, 3672 NOTODDEN	
Funksjon: Kontroll (Datert 03.04.2020)	Navn: Termografiteknikk AS	Adresse: Lysthusvegen 27, 3676 NOTODDEN	



NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Vår ref: 2021/330

ATELIER GRØSTAD ARKITEKTUR AS

Raud Rygis veg 129

3676 NOTODDEN

Delegert vedtak Teknisk utvalg - nr. 173/2023

Godkjenning - Ferdigattest - 6 nye rekkehusboliger med tilhørende carporter - Fredrik Stangs Gate 1A-E, 3A-E og 5A-E - gnr. 245/450

Ansvarlig søker: ATELIER GRØSTAD ARKITEKTUR AS

Tiltakshaver: ØVRE TVEITEN BORETTSLAG

Søknad mottatt: 14.06.2023

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

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	17.01.2018	Teknisk utvalg sak nr. 2/18
Delegert myndighet plansjefen	31.10.2018	TU nr. 141/18
Delegert myndighet plansjefen	29.03.2019	TU nr. 41/19
Ferdigstillelse		
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:	
14.06.2023	Atelier Grøstad Arkitektur AS, Bygg-Tech AS, Bravida Norge AS, Schindler AS, Murstad Entreprenørservice AS, Bauge Entreprenør AS, Oskar Johansen AS, Brannspesialisten AS, Termografiteknikk AS	
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjenstående arbeider i.h.t. midlertidig brukstillatelse av 21.04.2020 er nå bekreftet utført. 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 i 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 gitte tillatelser. 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 15.06.2023
Tore Bredesen Ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Postadresse: Postboks 193
Besøksadresse: Teatergata 3

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

E-post:
Org.nr:

Kopi til:

ØVRE TVEITEN BORETTSLAG
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG
SIKTE LANDMÅLING AS
SWECO NORGE AS
ASPLAN VIAK AS
SØRUM VVS AS
BYGG-TECH AS
NORSK SPRINKLERTEKNIKK AS
BRAVIDA NORGE AS
BRANNSPESIALISTEN AS
TERMOGRAFITEKNIKK AS
BAUGE ENTREPRENØR AS
OSKAR JOHANSEN AS
MURSTAD ENTREPRENØRSERVICE AS
SCHINDLER AS



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.



PLUS dekkes 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

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

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



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.

For eiendommen:

Adresse: Fredrik Stangs gate 1E
3683 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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