

A bright, empty apartment room with light-colored walls and a wooden floor. Two large windows with white frames offer a view of a parking lot, a building, and a forested hill. Two light-colored rectangular mats are placed on the floor in front of the windows. The ceiling is white with a recessed lighting strip.

aktiv.

Storgata 17, 3674 NOTODDEN

Lys, pen og arealeffektiv 2-roms leilighet på Vannfronten med veranda, garasje og utsikt til Heddalsvannet



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 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 607 267,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 306 830,-
Felleskostn.: Kr 10 753,-
Selger: Eileen Dahl Folserås

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 63/68 kvm
Tomtstr.: 4816 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 244, bnr. 636
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1306250100

Velkommen!

Leiligheten ligger i 2. etasje i Vannfronten borettslag som ble oppført i 2006. Leiligheten har enkel adkomst med heis til borettslagets fellesarealer og parkeringskjeller. Boligen er lys og lettstelt og fremstår i all hovedsak slik den ble bygget. Leiligheten inneholder gang, kjøkken, stue, soverom, bad og bod/teknisk rom. Fra stua er det utgang til veranda med utsikt til Heddalsvannet og Bok- og Blueshuset. Det følger også med egen parkeringsplass og sportsbod i kjeller.

Vannfronten borettslag har meget sentral plassering i nedre del av Notodden sentrum med utsikt mot Heddalsvannet. Borettslaget har Bok- og Blueshus og kollektivterminalen som nærmeste nabo. Stor matbutikk og vinmonopol i 1. etasje. Gangavstand til alt sentrum har å by på med butikker, caféliv, park, båthavn m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	48
Andre vedlegg	51
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 9 m²

Tomt

Felles eiet, 4816 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt av Vannfronten borettslag og næringsdelen. Asfaltert innkjørsel. Nedkjøring til parkeringskjeller i nedre del av bygget. Stor felles takterrasse for beboerne. Takterrassen har plenarealer med hellelagte gangveier.

Beliggenhet

Pent beliggende leilighet i 2. etasje i Vannfronten borettslag. Leiligheten nest ytterst mot kollektivterminalen og har meget sentral plassering i nedre del av Notodden sentrum. Bok- og Blueshuset og kollektivterminalen er nærmeste nabo. Stor matbutikk og vinmonopol i 1. etasje. Gangavstand til alt sentrum har å by på med butikker, cafêliv, industripromenaden, park, båthavn m.m.

Adkomst

Vannfronten borettslag ligger i Notodden sentrum. Kjør ned mot Hydro Næringspark i rundkjøringen. Denne boligen har inngang vis a vis Deli De Luca (gamle Esso stasjonen). Ringeklokke og porttelefon ved døren. Det er både heis og trapper opp til leiligheten som ligger i 2. etasje.

Bebbyggelsen

Bygningen består av en boligdel og en næringsdel. Boligdelen er Vannfronten borettslag som består av 29 leiligheter. Næringsdelen består av matbutikk og vinmonopol.

Type takst

Eierskifterapport v/Olav Øyen

Byggemåte

Bygningen og kjeller er oppført i betong og betongelementer. Taket er tekket med membran eller takpapp.

For eventuelle anmerkninger og øvrig bygningsteknisk beskrivelse (også av andre bygninger), se vedlagte Eierskifterapport.

Verditakst

Kr 1 690 000

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og har god planløsning og fin romfølelse.

2. etasje: Entre/gang, kjøkken, stue, soverom, bad og bod/teknisk rom.

Utgang til veranda fra stuen.

Med leiligheten følger egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Det følger også med bod i parkeringskjeller.

Standard

Leiligheten ligger i 2. etasje i Vannfronten borettslag som ble oppført i 2006.

Leiligheten har enkel adkomst med heis til borettslagets fellesarealer og parkeringskjeller. Boligen er lys og lettstelt og fremstår i all hovedsak slik den ble bygget. Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Innvendige overflater består av gulv med parkett. Gulvbelegg i bod/teknisk rom. Vegger og himlinger med lysmalte overflater av gips og betong.

Kjøkkenet har innredning med hvite, glatte fronter med detaljer på skuffer og skap. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Innredningen har god benkeplass og en halvvegg inn mot stua. Det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene. Ventilator er montert over avsatt plass til komfyr. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Komfyr og oppvaskmaskin følger leiligheten. Kjøleskap blir fjernet.

Lyst og pent bad med flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Hvit, baderomsinnredning med heldekkende servant. Det er glatte fronter på under- og overskap. Over servant er det montert speil og belysning. Spotbelysning i himling. Dusj montert på vegg og det er dusjdører i glass. Badet har også vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Fra stua er det utgang til veranda med utsikt til Heddalsvannet, Bok- og Blueshuset om områdene rundt på nedre bydel.

Altibox er lagt inn i leiligheten og grunnpakke TV og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

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:

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.

10.1.1Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.

10.1.2Bad/WC/vaskerom Overflate gulv

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2

10.1.3Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder merknader i pkt 13.1.

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 parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Diverse

Kjøleskap blir fjernet.

Grunnpakke Altibox med tv og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Gulvvarme på bad.

Leiligheten har pipe slik at det er mulig å sette inn vedovn.

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 1 690 000

Formuesverdi primær

Kr 581 695

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 326 780

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

De månedlige felleskostnadene dekker renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, ytre vedlikehold, renholdsavtale på vask av fellesarealer, forretningsførsel, Altibox grunnpakke med internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 753

Andel Fellesgjeld

Kr 607 267 pr 29.09.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 380

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 478

Andel fellesformue

Kr 17 922 pr 31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vannfronten Borettslag;

Organisasjonsnummer

987903856

Andelsnummer

17

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld ifølge regnskap pr. 29.09.2025 kr. 13 088 227,-

Lånets innfrielsesår: 2036

Långiver: Eika Boligkreditt AS

Rentebetingelser: Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 29.09.2025 er 5,25%

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets ordensregler. Dyrehold skal godkjennes av styret før anskaffelse ifølge borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 636 i Notodden kommune. Andelsnr. 17 i Vannfronten Borettslag; med orgnr. 987903856

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/244/636:

01.07.2005 - Dokumentnr: 2273 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:244 Bnr:33

21.03.2006 - Dokumentnr: 1076 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2095/5463

Snr: 2

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3368/5463

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 416132 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:244 Bnr:636

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 538113 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:244 Bnr:636

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.12.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor ifølge www.kommunekart.com

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 690 000 (Prisantydning)

607 267 (Andel av fellesgjeld)

2 297 267 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 306 830 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 314 730 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 317 530 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

02.10.2025









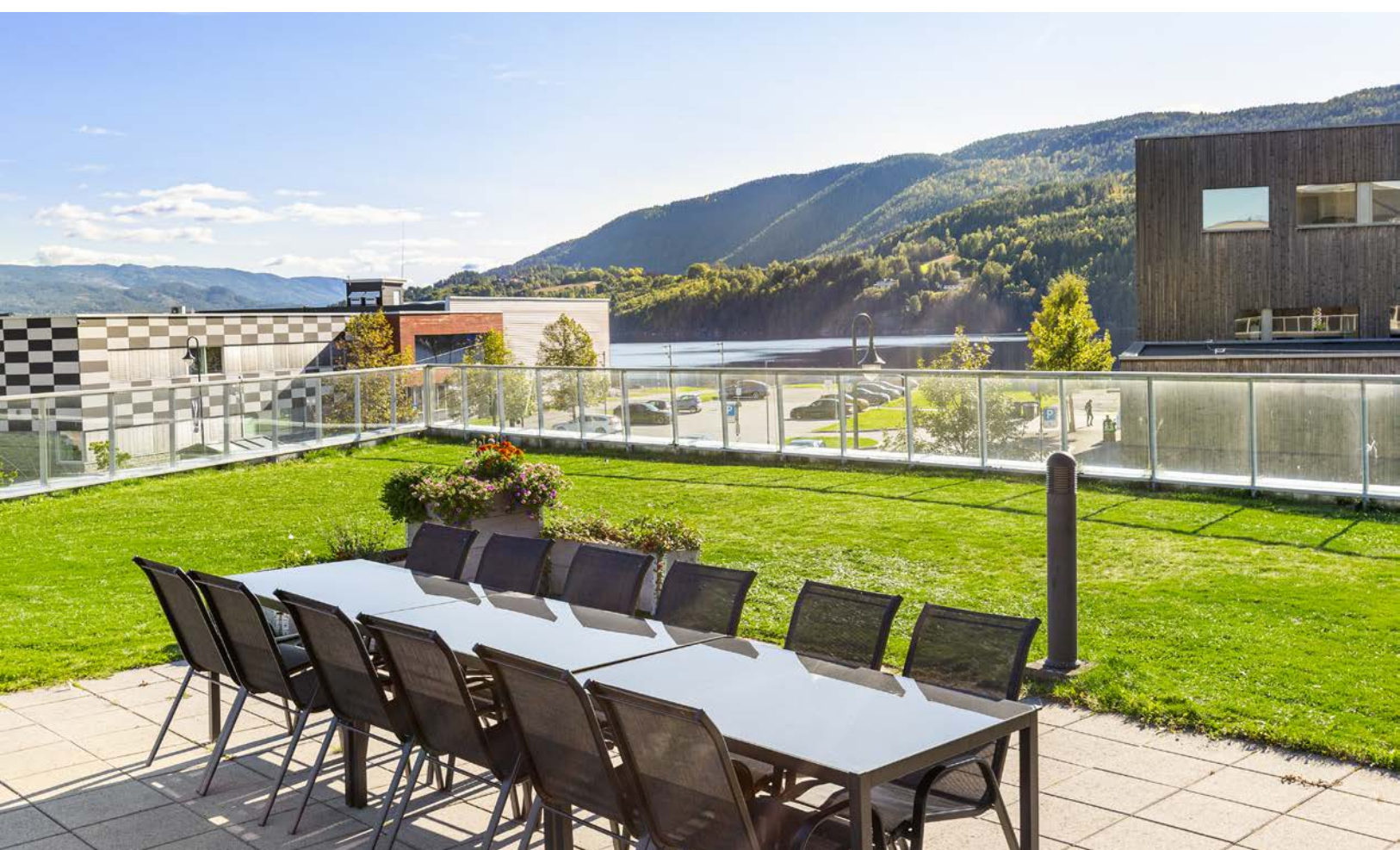






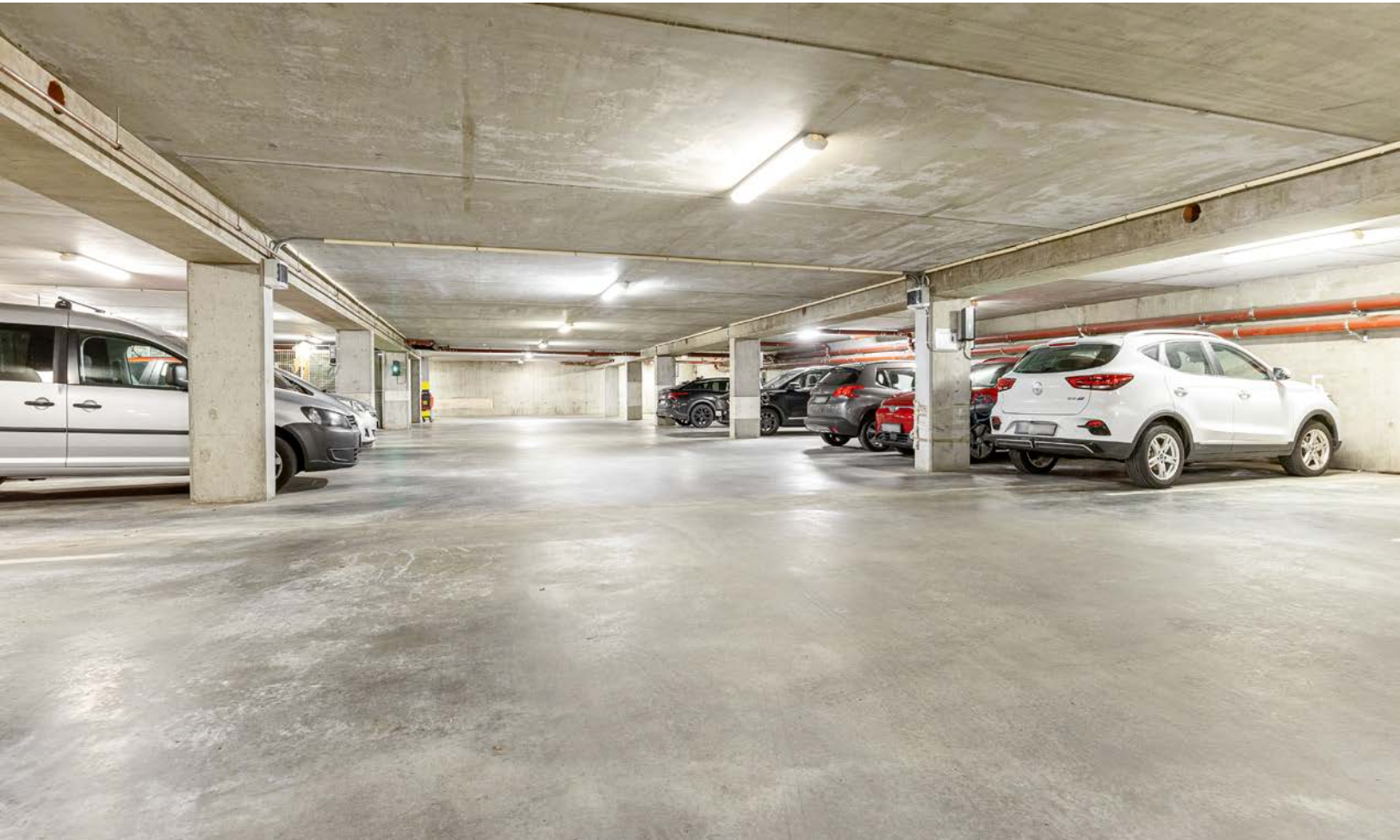




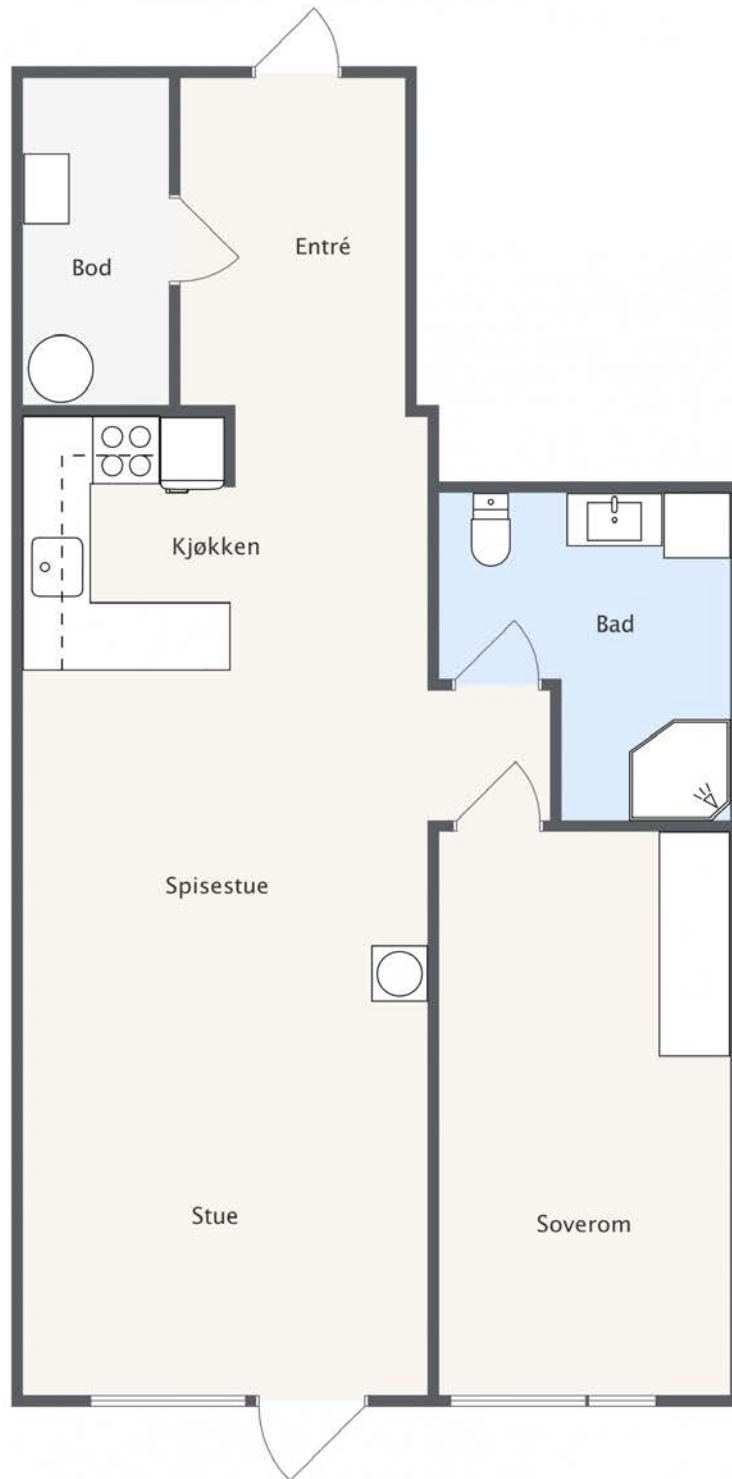






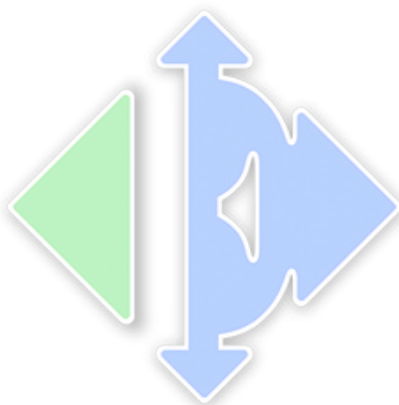


Storgata 17 (2. etasje)



Vedlegg

2-roms leilighet i borettslag. 2 etasje
Storgata 17-H0202
3674 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 20/08/2025

Heddalsveien 41

NOTODDEN 3674

90012125

busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:244, Bnr: 636, Anr 17
Hjemmelshaver:	Jarle Folserås
Tomt:	4816,4 Bykvartal, fellesområde m ²
Konsesjonsplikt:	Nei, ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Bolig/Forretning/Kontor. Planid 287. Jernverkstomta delområde 9
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2006
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Yttertak inngår som felles i bygningen og er ikke befart, høy bygning. Yttertaket berører ikke leiligheten direkte. Fellesarealer er ikke oppmålt eller beskrevet.
Oppdragsgiver:	Arild Folserås
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellestomt som er eid av vannfronten borettslag. Tomten har asfaltert innkjøring med nedkjøring til parkeringskjeller. Uteområde er stor felles takterrasse på plan 2. Ligger i bykvartal i nedre del av Storgata i sentrum på Notodden. På gateplan er det butikk og vinmonopol i bygningen.

OM BYGGEMETODEN:

2-roms leilighet beliggende i 2.etg. Bygning kombinert med næring og boligformål. Oppført i betong og mur. Flat takkonstruksjon. Parkeringskjeller. Felles uteareal på plan 2. Leilighet har tilgang fra trapper og heis i fellesarealer. Utkraget terrasse/balkong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

2-roms leilighet beliggende i 2.etg, opprinnelig bygget i 2006. Leiligheten fremstår som bygget. Normalt vedlikeholdt og med normale bruksmerker. Ingen vesentlige endringer siden byggeår, men overflater i tak og på vegger er malt i 2024. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Leiligheten har hatt samme eier siden byggeår. Leiligheten selges som dødsbo og det foreligger begrenset med opplysninger. Leiligheten har tilhørende bod foran parkeringsplass nr 17 i parkeringskjeller. Brannvarsling til sentral.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, rekvisittens opplysninger, dokumenter fra megler, og PropCloud.

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

Leilighet:

Takhøyde ca 2,51 m. Ca 2,25 m på bad.

-Entre har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Parkett på tilfarergulv. Intercom til døråpner. Noe innkassing i tak grunnet ventilasjon. Åpent til kjøkken. Panelovn.

-Bod/teknisk rom har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Gulvbelegg med oppbrett på tilfarergulv. Sluk i gulv. 200 L varmtvannsbereder med stive rør og stikkontakt fra 2006. Merket hovedstoppekran. Sikringsskap med automatsikringer. Boks for filterbytte til ventilasjonsanlegg.

-Stue/kjøkken har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Parkett på tilfarergulv. Røykvarsler i tak. Brannvarsling til sentral. Åpent til entre og stue. Stuedel har pipe med sotluke uten vedovn og terrassedør. Tilluftsventil på vegg.

-Bad/WC/vaskerom har letthimling i tak med spot, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk inne i dusjnisje. Avtrekksventil i tak. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin. Hvit slett baderomsinnredning med heldekkende servant. Ett overskap, speil og lys med kontakt. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Dusjdører med oppkant i bunn.

-Soverom har malt betongtak med V-spor, malte plater på vegger og malte betongvegger. Parkett på tilfarergulv. Tilluftsventil på vegg. Dobbelt garderobeskap. Panelovn.

Listverk: Malt listverk. Drammen taklister. Profilerte gerikter. Glatte parkettlister på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Noen løse gulvlister, blant annet på soverom. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, slette og lette MDF-dører. Flate dørterskler. Normale bruksmerker på innerdører, karmer og terskler. Noe justering av innerdører må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår. Tak og vegger er malt i 2024. Normale bruksmerker på gulv. Parkettgulv med noe hakk og slitasjer. Antydning til synlige skjøter etter gulvvask. Knirk i gulv, mest fremtredende i bod/teknisk rom, men også noe ellers.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2-roms leilighet beliggende i 2.etg, bygget i 2006. Leiligheten har ingen vesentlige endringer etter byggeår. Det er malt og vedlikeholdt overflater i tak og på vegger i 2024.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 785 000,-	
- Fradrag:	706 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 079 000,-	3 079 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 1 690 000,-**

Låneverdi: **1 352 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 24 853,- pluss felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 2. etg	63	5	0	9	59	9
SUM BYGNING	63	5	0	9	59	9
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Leilighet: Entre, bod/teknisk rom, stue/kjøkken åpen løsning, bad/WC/vaskerom, soverom.

BRA-e:

Bod i parkeringskjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Leiligheten fremstår som bygget uten endringer. Det er medtatt bod på 5 m² i parkeringskjeller som BRA-e og S-rom. Leiligheten har tilhørende parkeringsplass i kjeller foran bod.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm

- Tømrer
- Førskalingssnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

20/08/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Leilighet ligger i 2.etg etasje.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Drenering på fellesareal.

Merknader: Leiligheten har ingen drenering. Grunn, drenering og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Konstruksjon av mur og betong med statikk fra byggeår. Fiberpusset fasade.

Merknader: Konstruksjon som bygget i 2006. Utvendig fasadepuss krever noe vedlikehold. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, ytterdør og terrassedør fra 2006. Hvite fabrikkmalte fastkarmvinduer og husmorvindu. Hvit fabrikkmalt terrassedør med glass helt ned. Utvendig solavskjerming på vindu og terrassedør. Hvit fabrikkmalt hoveddør. Slett dørblad.

Merknader: Normale bruksmerker. Noe værbitte vinduer utvendig. Husmorvindu subber og bør justeres. Hoveddør subber og bør justeres. Det forutsettes at terrassedør med glass helt ned har sikkerhetsglass.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Bygningen har felles flat takkonstruksjon. Tekket med membran/papp. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten som ligger i 2.etg.

Merknader: Takkonstruksjonen kan ikke inspiseres. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningen har flat felles takkonstruksjonen tekket med membran/papp.

Merknader: Takkonstruksjonen kan ikke befares. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten i 2.etg. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Flat takkonstruksjon med innvendig nedløp. Beslag på terrasse, beslag på fellesarealer, parapetbeslag. Visuelt befart. Noe falmet overflater på beslag.

Merknader: Takrenner, nedløp og beslag fra byggeår. Visuelt befart. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra terrassedør i stue. areal ca 9 m2. Terrassegulv av betong med pålagt impregnerte trebord. Rekkverk av aluminium og glass med rekkverkshøyde 106 cm.

Merknader: Værbitte og slitte terrassebord med etterslep på vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold og terrasse med rekkverk er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader.

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Lettklinkerpipe i stuedel med sotluke uten vedovn. Ubrukt pipe i leilighet.

Merknader: Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av betong mellom boenheter som ivaretar lyd og brannkrav. Antatt tilfarergulv i leiligheten.

Merknader: Noe knirk i gulv. Som bygget i 2006.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng.****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Parkeringskjeller.**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Parkeringskjeller.**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Parkeringskjeller.**10. Våtrom****10.1 Bad/WC/vaskerom****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Letthimling i tak med spot, flis på vegger. Avtrekksventil i tak. Vegghengt WC uten lekkasjepåviser. Opplegg for vaskemaskin. Hvit slett baderomsinnredning med heldekkende servant. Ett overskap, speil og lys med kontakt. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Dusjdører med oppkant i bunn.

Merknader: Våtrom fra 2006. Normale bruksmerker. Bom/løs veggflis ved vaskemaskin. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med varmekabel. Sluk inne i dusjnisje.

Merknader: Våtrom fra 2006. Noe misfarging av fuger. Riss i fuge i overgang gulv/vegg blant annet ved dusj. Det er luftet dørterskel, men ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk, fall ca 7 mm. Kant i bunn på dusjhjørne som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluk. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom. Noe kanting av gulvflis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra soverom mot dusj. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjon på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra byggeår 2006. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Sprekk i silikonfuge i overgang vegg/gulv. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, og ingen tilfredsstillende løsning ved terskel. Det må gjøres tiltak ved dørterskel for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2006. Kjøkkeninnredning i vinkel og u-form. Åpent mot entre og stue. Hvite, slette fabrikkmalte fronter på overskap, underskap og skuffer med omramming av eik. Ett dobbelt glasskap i overskap. Laminert benkeplate med treimitasjon, nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap. Kontakt og lys under overskap. Avtrekksvifte koblet sammen med flexit anlegg. Integrerte hvitevarer. Ingen kjøleskap. Stoppekran inne i kjøkkenbenk. Brannslange inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra 2006 med normale bruksmerker. Mindre slitasjer. Noe bruksmerker på sokler. Løs sokkel som må festes. Ingen råte eller fukt i gulv, men knirk. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra byggeår 2006. Merket stoppekran i bod/teknisk rom. 200 L varmtvannsbereder på bod/teknisk rom fra 2006 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv på bod/teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på bad. Veggmontert WC på bad. Rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og sanitær fra byggeår 2006. Veggghengt WC med innebygget sisterne uten lekkasjepåviser. Leiligheten har ingen fordelerskap for rør-i-rør-system. Må antatt gå ned til fellesareal i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2006, plassert på bod/teknisk rom med stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på gulv med belegget og sluk

Merknader: Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler. Elektrisk oppvarming og pipe uten vedovn.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2006

Det var sist inspisert ca. 2006

Det var rengjort ca. 2006

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat for filterbyte plassert i teknisk rom/bod. Avtrekk fra bad. Tilluft i stue og soverom. Avtrekk på kjøkken er tilkoblet Flexitavtrekk og går konstant.

Merknader: Ventilasjonsanlegg bør justeres/sjekkes for optimal funksjon og filterbyte bør foretas to ganger årlig. Ved salg av leilighet kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Veggghengt wc på bad.

14. Garasje – uthus

Leiligheten har ingen garasje eller uthus.

Merknader: Leiligheten har parkeringsplass foran bod nr 17 i parkeringskjeller.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/bod. Elektrisk anlegg som installert i 2006 Uten endringer. Varmekabel på bad. Spot i tak på bad. Røykvarsler til sentral.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av rekvirent. Ingen registrert ferdigattest. Status tatt i bruk. Vannfronten Borettslag: Fellesgjeld kr xx xxx xxx,- hvorav leilighetens andel er kr 765 920,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr xx xxx,- pr mnd. Inkl altibox kr xxx,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av leiligheten, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger. Kjøpere må sette seg inn i borettslagets vedtekter og regnskap.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjikt og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder merknader i pkt 13.1.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250100	
Selger 1 navn	
Arild Folserås	
Gateadresse	
Storgata 17	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3674
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Jarle Folserås
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Arild Folserås/Eileen D. Folserås
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1306250100

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1306250100

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eileen Dahl Folserås	Odc965392d943d22f4554 1baebb387e364a19de4	03.10.2025 05:54:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250100

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Storgata 17 - Nabolaget Notodden sentrum - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Notodden stasjon ved skysstasjonen	2 min
Linje R55	0.1 km
Notodden skysstasjon	2 min
Totalt 19 ulike linjer	0.2 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	4 min
270 elever, 14 klasser	2.2 km
Tinnesmoen skole (1-7 kl.)	5 min
123 elever, 9 klasser	2.1 km
Tveiten skole (1-7 kl.)	5 min
97 elever, 8 klasser	3.1 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
339 elever, 26 klasser	2.2 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
96 elever, 6 klasser	3.2 km
Notodden videregående skole	4 min
515 elever	0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Burger King Notodden	7 min
Elbåtloading - Plug Notodden Nesøy...	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

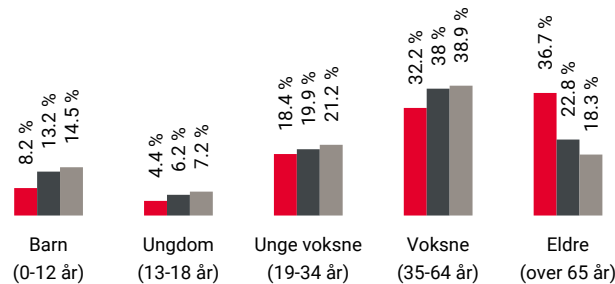
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Notodden sentrum	915	762
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Betania barnehage (1-5 år)	9 min
23 barn	0.7 km
Villamoen barnehage (0-5 år)	9 min
41 barn	0.7 km
Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år)	11 min
86 barn	0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Notodden	0 km
Post i butikk, søndagsåpent	
Kiwi Notodden	1 min
PostNord	0.1 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kvalitet på barnehagene

Bra 74/100



Kollektivtilbud

Bra 73/100

Sport

⚽	Notodden VGS - Flerbrukshall Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
⚽	Notodden Sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min 🚶 1 km
🚴	Nordic Gym	4 min 🚗

Boligmasse

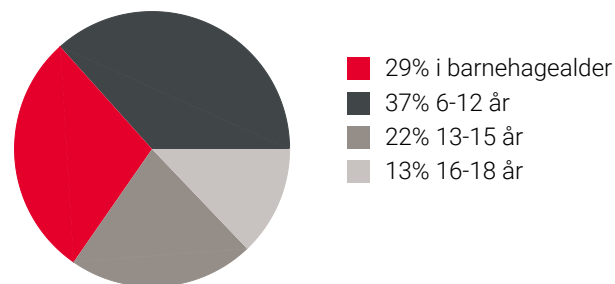


17% enebolig
83% annet

Varer/Tjenester

📦	Tuven Senteret	4 min 🚗
📦	Vitusapotek Notodden	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

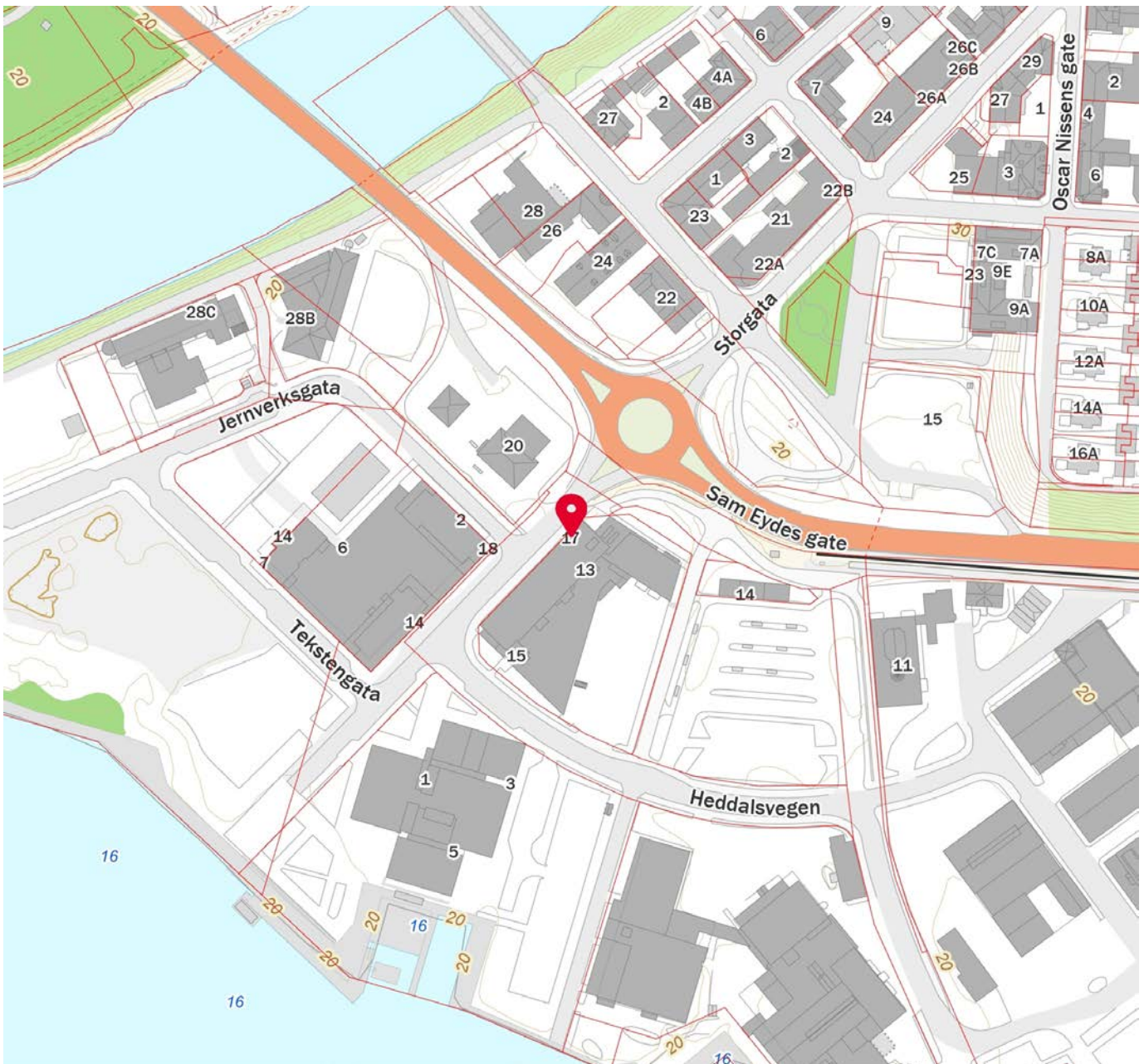


0% 62%

Notodden sentrum
Notodden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 29.09.25 Side 1 av 2

VANNFRONTEN BORETTSLAG	Vår ref.:	28/17	Fødselsdato eier:	27.10.1970
Storgata 17	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3674 NOTODDEN	Eiere:	Jarle Folserås (dødsbo)		
Organisasjonsnr: 987 903 856	Andelsnr:	17		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 10 801

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 296
	Renter før IN	2 565
	Avdrag før IN	3 341
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)	599

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.10.2025	Tot. utg. i kr.:	10 753
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 296
	Renter før IN		2 478
	Avdrag før IN		3 380
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)		599
Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	10 723
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 296
	Renter før IN		2 422
	Avdrag før IN		3 406
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)		599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	607 267	Gjeld siste årsoppg.: 629 322
Klient ajourf. lån:	17 104 699,27	Klient gj. s. årsoppg.: 13 563 581

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26997008900, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 29.09.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 136

Saldo per 29.09.2025: 13 088 227

Andel av saldo: 607 267

(siste termin 31.12.2036)

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Østlund Eriksen
Adresse: Storgata 15
Postnr/-sted: 3674 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 97151928
E-post: olaveriksen@nenett.no
Webseite: 10

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2025

Utestående saldo:	10 877		
Felleskostnader:	10 877	Restanse:	10 877
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 29.09.25 Side 2 av 2

VANNFRONTEN BORETTSLAG	Vår ref.:	28/17	Fødselsdato eier:	27.10.1970
Storgata 17	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3674 NOTODDEN	Eiere:	Jarle Folserås (dødsbo)		
Organisasjonsnr: 987 903 856				

5: Restanse felleskostnader pr. 29.09.2025

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

6: Ligning - 2024

Annen formue:	17 922	Gjeld:	629 322	Andre inntekter:	893
		Utgifter:	35 988		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	165 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006
Gårds/bruksnr:
Bygningstype: Etasjehus
Feste/eiet tomt:

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadesenter Bedrift	Polisenr:	SP562304
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.12.2006	Første innflytting:	20.12.2006	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BRA	61		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i BBL				

Fasiliteter:

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

Sted: _____ Dato: _____

Jarle Folserås (dødsbo)
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VANNFRONTEN BORETTSLAG onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 -
Sal - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Olav Østlund Eriksen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Tone Kigen

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: May Brit Dalen

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 20 stk.

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 0 stk.

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. Det kom ingen merknader.

Vedtak:

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: 10 500,-
Styremedlemmer Honorar kr: 3 500,-
Sekretær Honorar kr: 0,-
Varamedlemmer Honorar kr: 2 500,-

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Olav Østlund Eriksen er på valg

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

Vedtak:

Olav Østlund er valgt til styreleder for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Jan Ivar Nordbotten er på valg

May Brit Dahlen er ikke på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Jan Ivar Nordbotten valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Anne Eldbjørg Lia Jenshagen er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Anne Eldbjørg Lia Jenshagen 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: Olav Østlund Eriksen og Jan-Ivar Nordbotten

Varadelegat: May Brit Dahlen

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Torild Hellebrekke

Torill Wølner

Torill Vrålstad

Generalforsamlingen valgte mot 3 stemmer

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg

6. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Ingen innkomne saker

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følg sammensetning:

Styreleder: Olav Østlund Eriksen - valgt 2025

Styremedlem: May Brit Dahlen - valgt 2024

Styremedlem: Jan-Ivar Nordbotten - valgt 2025

Varamedlem: Anne Eldbjørg Lia Jenshagen - valgt 2025

Protokoll for VANNFRONTEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Olav Østlund Eriksen (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Tone Kigen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	May Brit Dahlen (sign.)	03.04.2025

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR VANNFRONTEN BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

2. TILLITSVALGTE

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

Styreleder, Olav Østlund Eriksen, Storgata 15
Styremedlem, Jan-Ivar Nordbotten, Storgata 17
Styremedlem, May Brit Dahlen, Storgata 15
Varamedlem, Anne Jenshagen, Storgata 17

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2024 :4 styremøter. 1 allmøte(sommermøte)

Antall protokollerte saker i 2024 :13 saker.

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:

Etter sommerferien hadde vi besøk av branninspektør fra brannvesenet Notodden.

Det ble fokusert på å varsle, redde og slukke, samt møteplass ute (Esso stasjonen).

I løpet av høsten 2024 har GK ventilasjonsfirma foretatt en gjennomgang av ventilasjonsanlegget i hver leilighet. Det ble påpekt flere feil og mangler.

Takket være stor dugnadsinnsats fra flere beboere, ble plenen bearbeidet. Mose og ugras ble fjernet og ny jord lagt på, sådd og gjødslet.

Nye bord og stoler ble kjøpt inn til bruk ute.

I hele 2024 har styret vært opptatt av vedlikehold og utbedringer i bygget.

Planer om å installere elektriske døråpnere i dørene til garasjen.

Skifte av verandagolv i leilighet 20 og 21.

Solskjerming av nedkjørsel til garasjen.

*

Saker under arbeid og planlegging:

*

4. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

A. Forretningsførsel og revisjon

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

B. Regnskap

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

C. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av i alt 29 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 10.03.2025

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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte eier 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	620 645	445 134
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 186 829	1 130 727
Avdrag langsiktig gjeld	-841 646	-762 001
Nedkvittering IN lån	-258 282	-193 214
B. Årets endringer i disponible midler	86 902	175 512
C. Disponible midler pr 31.12	707 547	620 645
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	789 037	786 521
Kortsiktig gjeld	81 489	165 876
= Disponible midler	707 547	620 645

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
	0				
Innkrevde felleskostnader		1 687 452	1 652 652	1 687 452	1 757 052
Renter/avdrag		1 805 575	1 695 714	1 612 933	1 547 331
Andre leieinntekter		35 000	35 000	35 000	35 000
Sum inntekter		3 528 027	3 383 366	3 335 385	3 339 383
Kostnader					
Lønnskostnader	1	2 891	2 820	2 820	2 890
Styregodtgjørelse	2	20 500	20 000	20 000	20 500
Revisjonshonorar	3	8 545	7 726	8 200	9 000
Forretningsførerhonorar		157 872	147 961	157 874	166 871
Kontingent boligbyggelag		7 250	7 250	7 250	7 250
Sameieutgift		74 025	86 621	170 000	150 000
Drift / Vedlikehold	4	178 342	238 812	255 500	220 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		15 198	4 062	5 000	5 000
Altibox		208 452	208 451	208 452	208 452
Forsikringer		61 606	58 120	61 500	69 000
Eiendomsskatt		199 015	191 857	192 000	205 000
Kommunale avgifter		405 957	379 267	400 000	433 000
Energi og strøm		62 442	64 887	70 000	70 000
Andre driftskostnader	5	169 909	148 039	151 371	171 314
Sum kostnader		1 572 004	1 565 871	1 709 967	1 738 277
Driftsresultat		1 956 023	1 817 495	1 625 418	1 601 106
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		471	525	0	0
Rentekostnader		769 665	687 293	802 680	726 104
Sum finansinntekt og -kostnad		-769 194	-686 768	-802 680	-726 104
Resultat		1 186 829	1 130 727	822 738	875 002
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	1 186 829	1 130 727	0	0
Sum overføringer		1 186 829	1 130 727	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	54 010 188	54 010 188
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		54 010 188	54 010 188
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	16 030
Andre fordringer		105 473	58 004
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		683 564	712 488
Sum omløpsmidler		789 037	786 521
Sum Eiendeler		54 799 225	54 796 710

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	2 900	2 900
Opptjent egenkapital	0	16 588 906	15 402 077
Sum egenkapital		16 591 806	15 404 977
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	13 563 582	14 405 228
IN Lån andelseiere	7, 8	4 162 348	4 420 629
Borettsinnskudd	7, 9	20 400 000	20 400 000
Sum langsiktig gjeld		38 125 930	39 225 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 109	89 504
Annen kortsiktig gjeld		12 381	76 372
Sum kortsiktig gjeld		81 489	165 876
Sum gjeld		38 207 419	39 391 733
Sum egenkapital og gjeld		54 799 225	54 796 710

Pantstillelser 7 38 125 930 39 225 857

Notodden 31.12.24

NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Olav Østlund Eriksen
Styreleder

Jan-Ivar Nordbotten
Styremedlem

May Brit Dahlen
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 rentendringer.

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	54 796 710
Gjeld sum verdi	39 391 733
Netto egenkapital 01.01	15 404 977

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital 01.01	15 402 077	14 271 350
Årets resultat	1 186 829	1 130 727
Sum egenkapital 31.12	16 591 806	15 404 977

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 891	2 820
Sum	2 891	2 820

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	20 500	20 000
Sum	20 500	20 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	8 545	7 726
Sum	8 545	7 726

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	10 767	57 362
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	11 139	1 811
6605 Vedlikehold fellesanlegg	64 760	56 450
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	984	0
6610 Leie vaktmester	42 770	65 681
990 Heisanlegg	47 923	57 508
Sum	178 342	238 812

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	147 654	129 922
7440 Kontingent NBBL	2 727	1 683
7740 Kurs	1 847	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 738	5 106
7792 Andre kostnader u/mva	12 944	11 327
Sum	169 909	148 039

Note 6 - Anleggsregister

	Bygg	Bygg	Tomt	Bod	Gulvvasker	Fiberkabel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 422 612	75 986	11 500 000	11 590	21 250	25 491
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 422 612	75 986	11 500 000	11 590	21 250	25 491
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	21 250	25 491
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 422 612	75 986	11 500 000	11 590	0	0
Anskaffelsesår :	2006	2009	2006	2009	2012	2014
Antatt levetid i år :					5	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	54 010 188	54 010 188
Restgjeld pr 31.12	13 563 582	14 405 228
IN lån andelseiere	4 162 348	4 420 629
Borettsinnskudd	20 400 000	20 400 000
Sum	38 125 930	39 225 857

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Elka BoligKreditt AS
Lånenummer:	26997008900
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	33 800 000
Lånesaldo 01.01:	14 405 228
Avdrag i perioden:	841 646
Lånesaldo 31.12:	13 563 582
Saldo 5 år frem i tid:	8 968 476
Andelssaldo 01.01:	4 420 629
Innbetalt IN i perioden:	0
Udskrevet andelssaldo i perioden:	258 282
Andelssaldo 31.12:	4 162 348
Sum pantegjeld for lån:	17 725 930

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997008900	2	734 210	1 468 420
	4	681 767	2 727 068
	4	629 323	2 517 292
	1	628 596	628 596
	3	576 879	1 730 637
	4	524 436	2 097 744
	1	463 688	463 688
	1	367 105	367 105
	1	344 621	344 621
	1	334 235	334 235
	1	314 661	314 661
	1	311 753	311 753
	1	154 223	154 223
	1	103 540	103 540

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

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	20 400 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	20 400 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for VANNFRONTEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VANNFRONTEN BORETTSLAG

Styreleder	Olav Østlund Eriksen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	May Brit Dahlen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jan-Ivar Nordbotten (sign.)	25.02.2025

Til generalforsamlingen i Vannfronten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vannfronten 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:

- 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, 04. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Permeo document key: YUQY-VZLNN-SC63D-ZET7B-PY1OC-LAQ4

PENNEO

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

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

Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 21:22:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WUQY-VZLMN-QQ6JD-ZEF78-TY1OC-L4AQ

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 tilstjenesteleverandør.

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.

Kommune NOTODDEN		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) 3D Arkitekter AS Postboks 121 3840 SELJORD		Tiltakshaver (navn, adresse) Pro VI AS c/o Profier AS Postboks 485 1373 ASKER	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Jernverkstomta, Delområde 9, Storgata 13-17 3674 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 244/636	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg, Forretnings- og boligblokk i 4 etasjer + parkeringskjeller		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 05/977 Løpenummer: 12537/07	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling, landbruk, areal og byggesak		Saksnr. TU 188/05, TU 214/05 og TU 103/06	Vedtak dato 08.09.05, 11.10.05 og 05.05.06
Dato sluttkontroll: 24.08.07	Kontrollansvarlig: Veidekke Entreprenør AS, Notodden Rørleggerforretning AS, Randem & Hübert AS, Gunnar Karlsen AS, Heis-Tek Oslo AS		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).		
Ferdigattest utstedes med bakgrunn i brev av 30.11.07 fra ansvarlig søker, som svar/redegjørelse på de forhold som er tatt opp i e-postbrev av 08.11.07 fra Notodden kommune, samt innsendte kontrollerklæringer.			
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 03.12.2007	Stempel/underskrift Notodden Kommune Plan- og Bygningsavd. <i>Tor. Andersen</i>	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK, PRO og KPR	Navn: 3D Arkitekter AS	Adresse: Postboks 121, 3840 SELJORD	
Funksjon: PRO, KPR, UTF og KUT	Navn: Veidekke Entreprenør AS	Adresse: Postboks 166, 3901 PORSGRUNN	
Funksjon: PRO, KPR, UTF og KUT	Navn: Randem & Hübert AS	Adresse: Stanseveien 11, 0975 OSLO	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Notodden Rørleggerforretning AS	Adresse: Tuvenbøygen 5, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Gunnar Karlsen AS	Adresse: Merdeveien 12 B, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Heis-Tek Oslo AS	Adresse: Postboks 59 Godvik, 5882 BERGEN	
Funksjon:	Navn: Aberdeen Property Investors	Adresse: Postboks 1228 Vika, 0110 OSLO	

Vedtekter

for Vannfronten borettslag org nr 987 903 856.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.11.04, sist endret den 19.10.06.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Notodden kommune og har forretningskontor i Notodden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Notodden Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Forkjopsretten 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. Forkjopsretten 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 forkjopsretten 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 forkjopsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjopsretten 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 forkjopsretten

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

(5) Andelseiere som er tildelt garasje må stille disse til rådighet for de andre andelseiere i laget ved salg eller bruksoverlating av egen andel. Ledige garasjer tildeles etter ansiennitet i boligen den ledige garasjen naturlig er tilknyttet, dernest ansiennitet i borettslaget. Om ingen andelseiere melder seg innen fristen skal garasjen følge andelen ved hvert salg og ved hver bruksoverlating.

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.

(6) Andelseiere må søke styret om godkjenning før anskaffelse av dyr skjer. Styret kan gi forhåndstilsagn om dyrehold for nye andelseiere.

(7) Campingvogner/-biler, større kjøretøy, større hengere, og uregistrerte kjøretøy kan ikke hensettes på borettslagets eiendom. Overtredelse vil medføre fjerning for eiers eller andelseiers regning.

(8) Privat oppsatte lekeapparater og andre innretninger på borettslagets eiendom er andelseieres ansvar. Skade på eller som følge av bruk av slike apparater/innretninger er andelseieres ansvar.

(9) Påstander om brudd på husordensreglene, vedtektene eller andre mislighold i borettslaget må fremsettes skriftlig til styret.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp.
- (7) Vedlikehold, utskifting og tilkobling av rør og elektrisk anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.
- (8) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.
- (9) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringsskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustansmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.
- (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (11) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater 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, forretningsførere 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 forretningsførere 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.

VELKOMMEN TIL VANNFRONTEN BORETTSSALG

INFORMASJON OM BORETTSSALGET

Generelt

A/L Vannfronten borettslag er en selvstendig juridisk enhet som er underlagt Lov om borettslag og boligbyggelag.

Borettslaget består av 29 enheter.

Notodden Boligbyggelag er forretningsfører for Vannfronten borettslag. Men det er styret i borettslaget som står for den daglige drift av laget.

I dette heftet er det forsøkt å liste opp viktige retningslinjer (husordensregler) for beboerne i borettslaget, vedtatt på styremøte den 03.10.2006, ajourført i styremøte 22.10.18, samt noen praktiske opplysninger. Ny gjennomgang i styremøte 07.10.24.

Husk at vi bor i et bofellesskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboene. Vi er 29 forskjellige familier som skal fungere sammen på beste måte. Og for å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle vise hensyn og følge de retningslinjene som blir gitt.

Oversikt

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER
2. KILDESORTERING AV AVFALLET
3. SANITÆRANLEGGET
4. AREALDISPONERING
5. BRUK AV PARKERINGSAREALER/ SPORTSBODER
6. YTRE VEDLIKEHOLD
7. INDRE VEDLIKEHOLD
8. DYR I BORETTSLAGET
9. ALTIBOKS/ PARABOLANLEGG
10. FORSIKRING
11. REGLER OM RO
12. DUGNAD

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i felles trapper eller ganger.

Borettsshaverne skal i fellesskap holde fellesareal og hageanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger.

Balkonger skal holdes tilnærmet fri for snø. Dette for å holde rømningsveier frie og for å unngå smeltevann som kan renne ned på naboen under. Snøen skal lagres på atriet.

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær, på en slik måte at det er til sjenanse for øvrige beboere. Risting av tøy i trappeganger er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy og lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

De som bor i 2, 3, og 4 etasje må påse at gjenstander eller andre fremmedlegemer ikke faller ned på balkongen eller fortau under.

2. KILDESORTERING AV AVFALLET

Avfall skal sorteres etter regler gitt av kommunen og kastes i de merkede avfallscontainere, som står i borettslagets eget avfallsrom. Det er svært viktig at esker og kartonger brettes skikkelig sammen før de kastes, da de ellers opptar svært mye plass. Glass og metall skal kastes i en av kommunens miljøstasjoner. En slik er plassert ved innkjøringen til forretningenes parkeringsplass, foran bygget. Ved panteautomaten i forretningen er det utplassert bokser for lysstoffrør, småelektrisk, batterier etc. Det finnes også egne containere for oppsamling av brukte klær i området, det anbefales at disse benyttes. Kildesortering og komprimering av avfall er viktig for å holde felleskostnadene nede.

3. SANITÆRANLEGGET

Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming og lignende er borettsshaverne ansvarlig for.

Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting som bleier eller lignende må ikke kastes i toaletter.

VANNFRONTEN BORETTSSALG

Alle innredninger og utstyr ellers må behandles forsiktig.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende støy i ledningene, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll engang i blant med sodavann eller lignende for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk skal besørges av borettsshaverne.

4. AREALDISPONERING

Arealer avmerket som uteoppholdsplasser oppe på atriet i 2 etasje er å regne for private soner, tilhørende den enkelte leilighet. Oppdetting av gjerder/ vegger og ekstra gulv må søkes styret om godkjenning før igangsetting.

Atriet for øvrig er en del av borettslagets fellesarealer og kan disponeres av beboerne i fellesskap. Atriet er en del av forretningenes tak og må ikke disponeres på en slik måte at det skader taket på forretningene.

Om noen ønsker å disponere noe av fellesarealet på en spesiell måte, må uttalelse innhentes fra de andre berørte beboerne før styret avgjør søknaden.

Styret står for organiseringen av ytre vedlikehold og vedlikeholdet av felles uteområder (atriet) underetasjen og annet fellesareal.

5. BRUK AV PARKERINGSAREALER/ SPORTSBODER

Parkeringsarealet i underetasjen er begrenset med kun 1 biloppstillingsplass pr leilighet, uten egne gjesteparkeringsplasser. Biler må parkeres på en slik måte det ikke hindrer andre parkeringsplasser.

Gjesteparkering må skje på offentlige parkeringsplasser.

Parkering av biler innefor borettslagets område tillates bare på dertil bestemte parkeringsplasser.

Beboerne må påse at de lukker porten etter seg når de kjører, henholdsvis ut eller inn av garasjeanlegget. Det er svært viktig å forhindre at eventuelle uvedkommende tar seg inn i garasjeanlegget og videre inn i bygget. På vinterstid er det og viktig å forhindre at for mye kald luft trenger ned i garasjeanlegget.

VANNFRONTEN BORETTSSALG

6. YTRE VEDLIKEHOLD

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom husleien. Det betyr at det er borettslaget gjennom styret som har det overordnede ansvar for å gjennomføre ytre vedlikehold, jfr vedtektenes pkt. 5-2. Vedlikeholdsarbeid utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold **skal uten opphold til styret**.

Dersom beboere ønsker å utføre arbeid som for eksempel utbygging av "terrasser", gjerder, utvendig maling eller annet som medfører fasadeendring, **skal søknad sendes til styret først**. Slike arbeider må ikke igangsettes før skriftlig godkjenning fra styret foreligger. Slikt arbeid skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer.

Vinduer og ytterdører er i utgangspunktet ytre vedlikehold, men hengsler, låser, skinner, ventiler, glass og lignende er for indre vedlikehold å regne, og den enkelte beboer må derfor sel påse **at skinner og hengsler på vinduer og dører renses og smøres regelmessig. Dette er meget viktig for å forlenge deres levetid.**

7. INDRE VEDLIKEHOLD

Det avsettes ikke midler til innvendig vedlikehold av hver enkelt leilighet. Det påhviler således den enkelte beboer å dekke utgifter til indre vedlikehold, jfr vedtektenes pkt. 5-1

Grensen mellom hva som er ytre og indre vedlikehold, reguleres av vedtektenes pkt. 5.

8. DYR I BORETTSLAGET

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter, kan bli til sjenanse for naboer. I Norge har det vært vanlig å regulere adgangen til å holde kjæledyr i borettslag.

Det er ikke forbudt å ha kjæledyr i vårt borettslag. De som har kjæledyr må ha slik omsorg for disse at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er båndtvang for hunder og katter borettslagets fellesarealer. De som sjeneres av andres kjæledyr, oppfordres til å ta dette opp direkte med eierne. Samtidig vil vi oppfordre eierne av kjæledyr til å vise hensyn. Det kreves litt ekstra for å holde kjæledyr når vi bor så tett som vi gjør. Siktemålet må være å finne løsninger som kan redusere plagene og bevare et godt naboforhold.

VANNFRONTEN BORETTSALG

Det er en kjent sak at mange av plaget med allergier når de kommer i kontakt med hunder eller katter, og det er derfor ikke tillatt å la sine kjæledyr oppholde seg unødig i fellesrom eller ved inngangene til leilighetene.

Det kan i helt spesielle tilfeller vær nødvendig for styret å gripe inn.

9. ALTIBOX/ PARABOLANLEGG

Vannfronten borettslag har avtale med Notodden Energi AS om levering av data og tv tjenester, Altibox. Denne avtalen gjelder samtlige leiligheter i borettslaget og betaling for dette, grunnpakken, er lagt inn i felleskostnadene. Ønsker noen av beboerne utvidet tilbud på tv kanaler mår hver enkelt ta dette opp med Notodden Energi.

Det er ikke anledning til å sette opp egne antenner eller parabolanlegg på borettslagets boliger eller eiendom uten styrets godkjenning.

10. FORSIKRING

Borettslaget eiendommer er forsikret i IF...Skadeforsikring.

Fremgangsmåten ved skader som kommer inn under begrepet forsikring.

1.Skaden , meldes uten ugrunnet opphold til styret.

2.Styret sørger sammen med Notodden Boligbyggelag /NBL) for befaring/bedømmelse av skaden.

3.NBL ordner med takstmann, skriver skademelding og kan være behjelpelig med råd.

4.NBL ordner med sluttoppgjør med selskapet.

NB! Ved brudd på vannledninger må den enkelte borettslshaver foreta de nødvendige tiltak for å dempe omfanget av skaden. Stenge hovedkranen (gjøre seg kjent med hvor den er) Bestille rørlegger for øyeblikkelig hjelp. Husk å oppgi navn, adresse og telefon.

i de tilfeller andelseier ikke omgående har varslet styret om oppståtte skader i egen bolig, eller i tilfeller hvor beboer er å laste for oppstått skade, må andelshaver dekke borettslagets egenandel ved skadeoppgjør mot forsikringsselskapet.

Alle borettslagets leiligheter/boliger har røykvarslere og brannslukningsutstyr. Dette utstyret følger med leiligheten og er beboers ansvar å kontrollere. Alle bør sette seg inn i hvordan dette utstyret fungerer.

Den enkelte beboer må selv sørge for å forsikre sitt eget innbo.

VANNFRONTEN BORETTSLAG

11. REGLER OM RO

Mellom kl 23:00 og kl 06:00 må det vises særlig hensyn overfor naboer ved å unngå støy i boligene. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgangene og at dører til entreer og trapperom lukkes igjen uten støy. Sang eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 23:00 og kl 08:00 dersom dette sjenerer andre borettslavere. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettslavere i "samme hus". Radio, musikkkanlegg og tv må nyttes hensynsfullt og avdempet.

Styret i borettslaget har bestemt at det ikke skal foregå støyende arbeid på søn-og helligdager, etter kl 17.00 på lørdager og etter kl 21.00 på hverdager.

12. DUGNAD

For å holde utgiftene nede (dvs felleskostnadene) er det ønskelig at så mye som mulig blir utført ved hjelp av dugnad. Borettslagets styre eller evt. En egen dugnadskomite skal være med å koordinere dette arbeidet.

Dugnader er en anledning til å bli bedre kjent med naboer og er ofte et fint sosialt tiltak.

Garasjeregler for Vannfronten Borettslag

Regler for bruk av garasjeanlegget.

1.

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering av registrerte kjøretøy og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Unødig opphold og lek skal ikke forekomme. Organisert lek tillates.

2.

All ferdsel i garasjeanlegget og i innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

3.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede plassene.

4.

Rettigheten til parkeringsplass er fordelt en gang for alle (tallplassene). Tildelt plass følger leiligheten ved senere overdragelse. Intern omfordeling (bytte) av tallplasser er ikke tillatt uten styrets samtykke og registrering hos forretningsfører.

5.

Ved utleie av parkeringsplass skal styret og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn, adresse og telefonnummer og e-post til leietaker. Det er ikke tillatt å leie ut plassen til personer utenfor borettslaget.

6.

Oppbevaring av sommer-/vinterdekk er tillatt innefor egen parkeringsplass så fremt det er plass til det.

7.

Det skal ikke oppbevare kjemikalier eller lignende brannfarlige vesker i garasjeanlegget eller i bodene.

8.

Porten inn til garasjeanlegget skal alltid være lukket. Man må alltid lukke porten etter seg ved inn og utkjøring.

9.

Snø og slaps må fjernes fra bilen, så godt man kan, før man kjører ned i garasjeanlegget

Ved opphopning av snø, slaps og vann på parkeringsplassen, så må dette fjernes slik at vann ikke renner inn på naboenes parkeringsplasser.

Styret 04.11.20

028

Kommune NOTODDEN		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) 3D Arkitekter AS Postboks 121 3840 SELJORD		Tiltakshaver (navn, adresse) Pro VI AS c/o Profier AS Postboks 485 1373 ASKER	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Jernverkstomta, Delområde 9, Storgata 13-17 3674 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 244/636	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg, Forretnings- og boligblokk i 4 etasjer + parkeringskjeller		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 05/977 Løpenummer: 12537/07	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling, landbruk, areal og byggesak		Saksnr. TU 188/05, TU 214/05 og TU 103/06	Vedtak dato 08.09.05, 11.10.05 og 05.05.06
Dato sluttkontroll: 24.08.07	Kontrollansvarlig: Veidekke Entreprenør AS, Notodden Rørleggerforretning AS, Randem & Hübner AS, Gunnar Karlsen AS, Heis-Tek Oslo AS		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).		
Ferdigattest utstedes med bakgrunn i brev av 30.11.07 fra ansvarlig søker, som svar/redegjørelse på de forhold som er tatt opp i e-postbrev av 08.11.07 fra Notodden kommune, samt innsendte kontrollerklæringer.			
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 03.12.2007	Stempel/underskrift Notodden Kommune Plan- og Bygningsavd. <i>Tor Gudrun</i>	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK, PRO og KPR	Navn: 3D Arkitekter AS	Adresse: Postboks 121, 3840 SELJORD	
Funksjon: PRO, KPR, UTF og KUT	Navn: Veidekke Entreprenør AS	Adresse: Postboks 166, 3901 PORSGRUNN	
Funksjon: PRO, KPR, UTF og KUT	Navn: Randem & Hübner AS	Adresse: Stansveien 11, 0975 OSLO	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Notodden Rørleggerforretning AS	Adresse: Tuvenbøygen 5, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Gunnar Karlsen AS	Adresse: Merdeveien 12 B, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Heis-Tek Oslo AS	Adresse: Postboks 59 Godvik, 5882 BERGEN	
Funksjon:	Navn: Aberdeen Property Investors	Adresse: Postboks 1228 Vika, 0110 OSLO	

028

+ Kommune NOTODDEN		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) 3D Arkitekter AS Postboks 121 3840 SELJORD		Tiltakshaver (navn, adresse) Pro VI AS c/o Profier AS Postboks 485 1373 ASKER	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Jernverkstomta, delområde 9, Storgata 13-17, 3674 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Sekjonsnr 244/636	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Nybygg, Forretnings- og boligblokk i 4 etasjer + parkeringskjeller		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 05/977 Løpenummer: 12076/06	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling, landbruk, areal og byggesak		Saks nr. TU 188/05, TU 214/05 og TU 103/06	Vedtak dato 08.09.05, 11.10.05 og 05.05.06
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 § 99, midlertidig brukstillatelse for:		
	☐ hele bygget ☒ følgende del av bygget:		
	Totalt 29 leiligheter i byggets 2., 3. og 4. etasje, samt parkeringskjeller og fellesarealer		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må fullføres innen (dato)
	Manglende rekkverk til de innglassede balkongene mot vest må monteres så snart som mulig. Inntil dette er utført må alle balkongdører sperres, og dørhåndtakene demonteres, slik det er beskrevet i e-post av 14.12.06 fra 3D Arkitekter AS v/Øystein Nordskog. Når beskrevne mangler er utført, og uteområdet er ferdig opparbeidet i henhold til bestemmelsene i pkt. 2.1 i reguleringsbestemmelsene, skal det sendes anmodning om ferdigattest for hele bygget til kommunen.		Våren 2007
Sikkerhetsstillelse for at manglene bli rettet		☐ Ja	☐ Nei
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 15.12.06	Stempel/underskrift Notodden Kommune <i>[Signature]</i> Bygningsavd.	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK, PRO og KPR	Navn: 3D Arkitekter AS	Adresse: Postboks 121, 3840 SELJORD	
Funksjon: PRO og KPR	Navn: A. L. Høyer Skien AS	Adresse: Postboks 2774 Kjærbekk, 3702 SKIEN	
Funksjon: PRO og KPR	Navn: Norconsult AS	Adresse: Breidablikkveien 3 A, 4017 STAVANGER	
Funksjon: PRO og KPR	Navn: Tveiten AS	Adresse: Postboks 120, 3835 SELJORD	
Funksjon: PRO og KPR	Navn: Brekke & Strand Akustikk AS	Adresse: Hovfaret 17, 0275 OSLO	
Funksjon: PRO, KPR, UTF og KUT	Navn: Veidekke Entreprenør AS	Adresse: Postboks 166, 3901 PORSGRUNN	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Notodden Rørleggerforretning AS	Adresse: Tuvenbøygen 5, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: UTF og KUT	Navn: Gunnar Karlsen AS	Adresse: Merdeveien 12 B, 3676 NOTODDEN	

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I VANNFRONTEN BORETTLAG

I forbindelse med drift av borettslaget behandler styret personopplysninger om andelseiere, andre beboere, ansatte hos samarbeidspartnere og lignende. Nedenfor finner du informasjon om rutiner for behandling av personopplysninger i borettslaget, herunder hvilke personopplysninger som samles inn, hvorfor borettslaget gjør dette og de registrertes rettigheter knyttet til behandlingen av personopplysningene.

Behandlingsansvarlig for personopplysningene i borettslaget ORG. NR 987 903 856

er ved styreleder: Ian var Nordhotten

Postadresse: Storgata 17 3674 Kviteseid

Epost: lai-nor@online.no

1. Hvorfor samler vi inn personopplysninger og hva slags informasjon samler vi inn

Personopplysninger om andelseiere: Opplysningene som behandles er navn, adresse, epost, telefonnummer, personopplysninger som eventuelt fremkommer av den enkelte henvendelse.

Behandlingen skjer både fordi den er nødvendig for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven), samt for å ivareta borettslagets interesse av forsvarlig drift av borettslaget. Eksempler på formål kan være avholdelse av generalforsamling, fakturering av felleskostnader, oppfølging av mislighold og søknad om bruksoverlating. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvern hensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger om leiere/andre brukere av boligen: Opplysningen som behandles er navn, adresse, epostadresse, telefonnummer og personopplysninger som eventuelt fremkommer av den enkelte henvendelse.

Behandlingen er nødvendig både for å oppfylle en rettslig forpliktelse (borettslagsloven) samt ivareta borettslagets interesse av forsvarlig drift av borettslaget. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvern hensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger om ansatte hos samarbeidspartnere: Opplysninger som behandles er navn, epostadresse og evt. annen kontaktinformasjon.

Behandlingen av personopplysninger skjer på grunnlag av en interesseavveining. Behandlingen er nødvendig for drift av borettslaget. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvern hensyn ikke overstiger denne berettigede interessen.

Personopplysninger knyttet til epostkommunikasjon med andre: Navn, epostadresse, samt eventuelle personopplysninger som fremgår av eposten. Behandlingen skjer på grunnlag av en interesseavveining. Behandlingen er nødvendig i forbindelse med den daglige driften av borettslaget. Sammenholdt med arten personopplysninger som behandles, vurderer vi det slik at personvern hensyn ikke overstiger denne interessen.

2. Utlevering av personopplysninger til andre

Borettslaget gir ikke personopplysningene videre til andre med mindre det foreligger et lovlig grunnlag for slik utlevering.

Borettslaget bruker databehandlere til å samle inn, lagre eller på annen måte behandle personopplysninger på borettslagets vegne. I slike tilfeller har vi inngått avtaler for å ivareta informasjonssikkerheten i alle ledd av behandlingen. Vi benytter oss av følgende databehandlere per i dag:

Eks 1: Forretningsføreravtale med boligbyggelaget

3. Lagringstid

Borettslaget lagrer personopplysninger så lenge det er nødvendig for det formål personopplysningene ble samlet inn for.

I henhold til borettslagsloven skal det føres generalforsamlingsprotokoll og protokoll over styresaker. Personopplysninger som fremkommer her slettes ikke.

4. Tilgang og sikring av opplysningene

Borettslaget skal sørge for forsvarlig oppbevaring av personopplysninger slik at ikke uvedkommende har tilgang til dem. Pc, mobiltelefon og andre plattformer hvor det lagers informasjon har passordbeskyttet tilgang.

All korrespondanse, avtaler og andre dokumenter skal arkiveres i Portalen.

5. Rettigheter for de registrerte

Personene borettslaget har registrert opplysninger om kan i utgangspunktet ha rett til å kreve innsyn, retting og sletting av opplysningene, men det kan være unntak for dette. Mer informasjon om rettigheter finnes på www.datatilsynet.no.



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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktssignering 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.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

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

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



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Storgata 22, Notodden



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: Storgata 17
3674 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre