

aktiv.

Hellebrekkevegen 6, 3675 NOTODDEN

**Lettstelt og pen 3-roms leilighet i  
3. etasje med innglasset veranda i  
rolige omgivelser på Nedre  
Anundskås**



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 1 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 145 267,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 604 830,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 144,-  
**Selger:** Berit Skogholt

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 71/92 kvm  
**Tomtstr.:** 10181 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 240, bnr. 410  
**Andelsnr.:** 26  
**Oppdragsnr.:** 1306250003

# Velkommen!

Lettstelt og pen 3-roms i rolige omgivelser på Nedre Anundskås med fin planløsning og en romslig innglasset veranda på ca. 9m<sup>2</sup>. Leiligheten inneholder gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, toalettrom og bod. I tillegg har leiligheten egen bod i kjeller. Det er gjort enkelte overflateoppgraderinger i leiligheten, samt byttet kjøkkeninnredning. Borettslaget har tidligere oppgradert vinduer, inngangsdør og sikringsskap.

Leiligheten ligger fint plassert i 3. etasje med pen utsikt over nærområde. Det er kun ca. 2,5 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter. Kort vei til nærbutikk, timebuss, idrettsanlegg, skole, barnehage, turområder m.m. Barnevennlig område. Kort vei til kollektivtransport med forbindelse til Kongsberg, Drammen og Oslo.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	47
Nabolagsprofil .....	52
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 12 m<sup>2</sup>

BRA - b: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Felles eiet

### Tomtestørrelse

10181 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt av Nedre Anundskås borettslag. Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet asfaltert innkjørsel og gårdsplass, samt store plenarealer. Mellom borettslagets to blokker er det oppført et felles uteområde og det er satt opp lekeapparater.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger fint plassert i 3. etasje med pen utsikt over nærområde. Det er kun ca. 2,5 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter. Kort vei til nærbutikk, timebuss, idrettsanlegg, skole, barnehage, turområder m.m. Barnevennlig område. Kort vei til kollektivtransport med forbindelse til Kongsberg, Drammen og Oslo.

### Adkomst

Fra Notodden sentrum, ta til venstre inn på Heddalsveien, ta av til høyre inn Tinnestegata (opp mot sykehuset), følg hovedveien Tinnestegata og Sagafossveien i ca. 2,5 km. Til venstre ligger Kristian Lofthusgata. Ta opp denne veien, og følg denne til du ser to blokker. Leiligheten ligger i 3. etg. i blokken til høyre.

### Bebyggelsen

Nedre Anundskås borettslaget består av to blokker. Hver boligblokk består av 16 leiligheter.

Området består hovedsaklig av eneboliger.



## **Type takst**

Eierskifterapport v/Olav Øyen

## **Byggemåte**

Bygningen er oppført på støpt plate med kjellervegger og etasjeskiller i betong. Yttervegger med murstein og bindingsverk med panel. Yttertak er antatt tekket med papp eller membran.

For mer informasjon se vedlagte Tilstandsrapport avholdt 18.01.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Verditakst**

Kr 1 450 000

## **Innhold**

3-roms leilighet i 3. etasje med god planløsning.

Leiligheten inneholder gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, toalettrom og bod.

I tillegg er det utgang til innglasset veranda på ca. 9m<sup>2</sup> fra stua.

Det er også en egen bod i kjeller.

## **Standard**

Lettstelt og pen 3-roms beliggende i 3. etasje i Nedre Anundskås borettslag.

Leiligheten har fin planløsning og en romslig innglasset veranda på ca. 9m<sup>2</sup>.

Borettslaget har tidligere oppgradert vinduer, inngangsdør og sikringsskap. Innvendig er det også gjort oppgraderinger og overflatene består av gulv med beleg. Veggene har i hovedsak malt tapet. Hlmlinger med malte betong.

Kjøkkenet ble oppgradert rundt 2010 hvor det ble montert brukt kjøkkeninnredning.

Innredningen har profilerte eikefronter på skuffer og skap. Det er også enkelte overskap med glass i frontene. Laminert benkeplate og det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene ved oppvaskkummen og ved komfyren. Ventilator er montert. Komfyr og oppvaskmaskin følger boligen, alle andre hvitevarer fjernes.

Badet er av eldre dato og har flislagt gulv og malt tapet på vegg. Det er også lagt fliser på deler av vegg. Badet har hvit baderomsinnredning med servant og underskap.

Overskap med speildør. Badet har dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Stråleovn som oppvarming. Vaskemaskin blir fjernet.

Eget toalettrom med toalett og servant. Speil over servant. Varmtvannsberederen er også plassert her.

Altibox fiber er lagt inn i leiligheten og grunnpakke TV/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:

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 2.1.

3.1 Vinduer og ytterdører

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.

6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

11.1 Kjøkken Kjøkken

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

13.2 Varmtvannsbereder

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.

13.5 Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

13.6 Toalettrom

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

Forhold som har fått TG3:

10.1.1Bad/vaskerom Overflate vegger og himling

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1.2Bad/vaskerom Overflate gulv

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1.3Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering på borettslagets eiendom.

**Diverse**

Kjøleskap og vaskemaskin fjernes.

Takvifte i stue fjernes.

Altibox fiber er lagt inn og grunnpakke tv/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming av leiligheten.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 450 000

**Formuesverdi primær**

Kr 555 663

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 222 651

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold fellesanlegg, forretningsførsel og revisjon, vask av fellesarealer, grunnpakke Altibox med internett.

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

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 144

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 145 267

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

08.01.2025

### **Avdrag Fellesgjeld**

Kr 313

### **Rentekost. fellesgjeld**

Kr 659

### **Andel fellesformue**

Kr 21 862

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2022

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Nedre Anundskås Borettslag

## Organisasjonsnummer og andelsnummer

946978701 / 26

## Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 08.01.2025 kr. 4 651 887,-

Lånets innfrielsesår: 2046

Långiver: Eika Boligkreditt AS

Rentebetingelser: Annuitetslån, 12 terminer, rente pr. 08.01.2025, 5,5%

## 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 tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret. Det skal søkes på eget skjema før dyret anskaffes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Notodden Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 240, bruksnummer 410 i Notodden kommune. Andelsnr. 26 i Nedre Anundskås Borettslag med orgnr. 946978701

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4005/240/410:

14.08.1972 - Dokumentnr: 1736 - Best. om vann/kloakkledn.

Dokumentnr: 901608 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:240 Bnr:240

24.04.1974 - Dokumentnr: 1016 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:240 Bnr:434

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på opprinnelig eiendommen datert 09.05.1973.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.05.1973.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig.

Reguleringsplan med ID-164 "Et område mellom O. Bjaalandsgate, Anundskåsveien og Tinnåa"

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 450 000 (Prisantydning)

---

145 267 (Andel av fellesgjeld)

---

1 595 267 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 563 (Omkostninger totalt)

16 763 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 563 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 604 830 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 612 030 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 614 830 (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**

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

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

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



### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

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

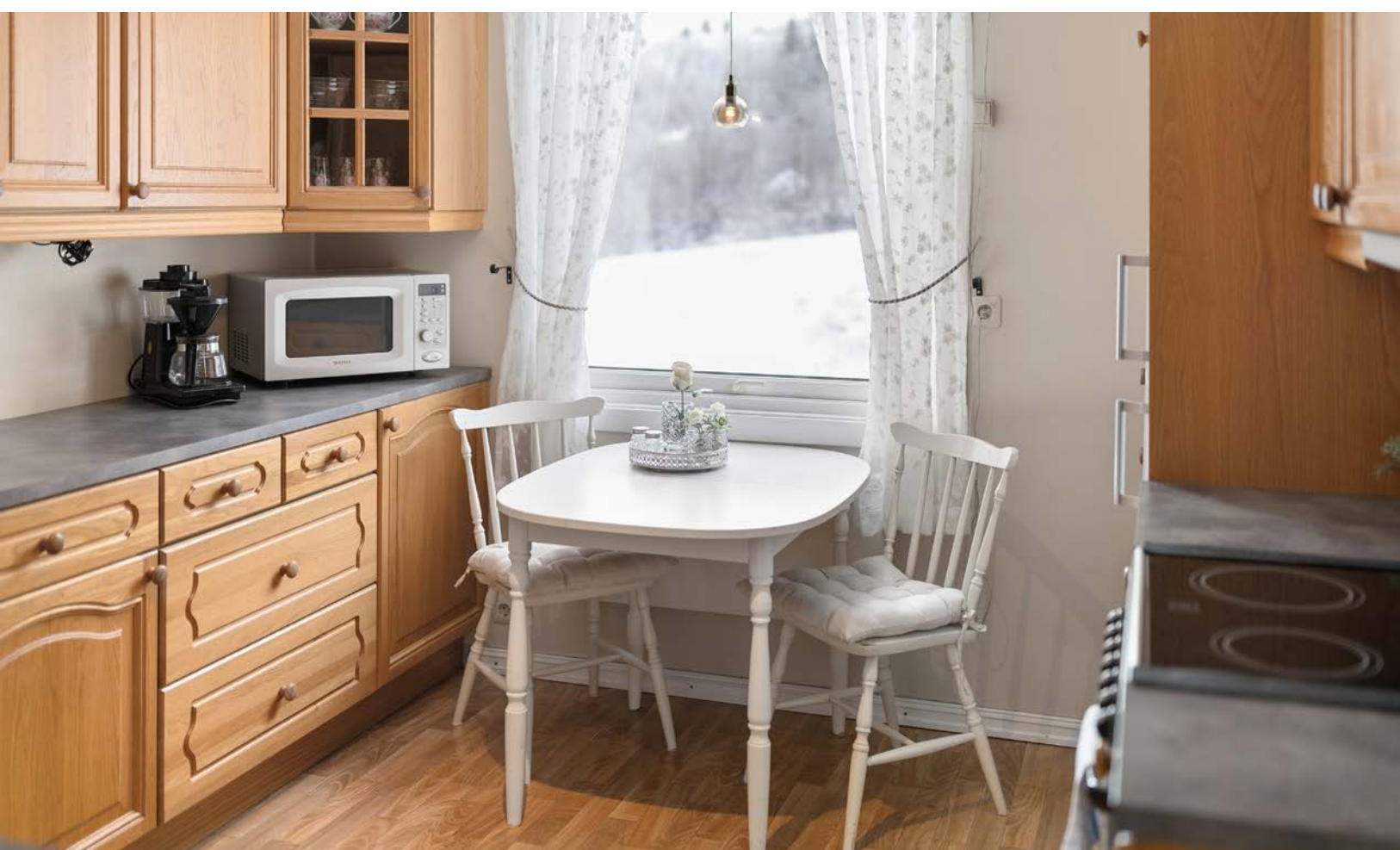
Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, Storgata 22  
3674 Notodden  
Tlf: 480 84 600

### **Salgsoppgavedato**

28.01.2025













































# Hellebrekkevegen 6 (3. etg.)

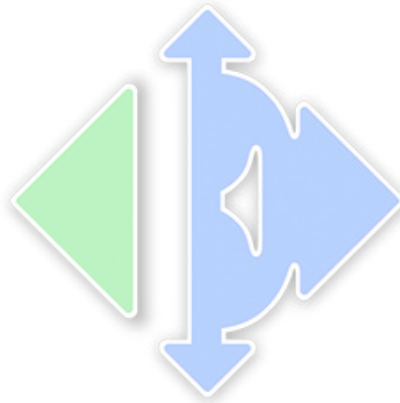


**aktiv.**

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

# Vedlegg

Leilighet i borettslag. 3-roms  
 Hellebrekkevegen 6-H0303  
 3675 Notodden



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Olav Øyen**

Dato: 18/01/2025

Heddalsveien 41  
 NOTODDEN 3674  
 900 12 125  
 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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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



# EIERSKIFTERAPPORT™

## 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:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:240, Bnr: 410 Anr 26
<b>Hjemmelshaver:</b>	Berit Skogholt
<b>Tomt:</b>	10181,6 eiet, fellesarealer m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Ingen boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til anvist parkering
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Plan 140. Boliger. Et område mellom O. Bjålands gt/Anundskåsveien og Tinnåa
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Inngår i felleskostnader
<b>Forsikringsforhold:</b>	IF via borettslag
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	1973
<b>Fnr:</b>	0

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	15.01.2025
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Leilighet i blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt der det er mulig.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Berit Skogholt
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Tomten er beliggende i Hellebrekkevegen i Notodden kommune. Ligger i etablert boligområde med blokkbebyggelse, leiligheter og frittliggende eneboliger. Tomten er fellesområde for leilighetene i borettslaget. Asfalterte oppstillingsplasser, plen og grøntarealer. Kort vei til Notodden sentrum, nærbutikk, sykehus og turområder.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i lav boligblokk bygget i 1973. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller. Boligblokk i betong, mur og tegl. Innklasset balkong. Flat takkonstruksjon.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1973. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, men noe behov for renovering av slitte overflater og våtrom som beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Noen endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten er daglig bebodd og er røykfri, det er også røykfrie områder på alle fellesarealer i blokka. Det må påberegnes noe kostnader til videre normalt vedlikehold. Leiligheten ligger på plan 3 og har tilgang via oppgang med trapp. Ingen heis i bygningen. Boder i kjeller på fellesområder. Vaskekjeller på fellesområder. Bomberom i kjeller på fellesområde. Ryddige og vedlikeholdte fellesområder. Innglasset terrasse/balkong har ikke isolerte vinduer og det blir varmt der på soldager. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**

Selger har eid leiligheten siden 24.01.2008. Det er tilhørende to boder på fellesareal i kjeller. Selger har kun brukt den ene siden 2008. Boligblokken har bomberom i kjeller.

**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Takhøyde i leilighet er ca 2,45 m.

- Gang har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Røykvarsler i tak. Ringe klokke. Kikkeshull i ytterdør. gang i vinkel åpent til stue og åpent til kjøkken. Brannslukningsapparat.
  - Soverom 1 har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Plassbygget garderobeskap.
  - Soverom 2 har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu. Plassbygget garderobeskap. Tilgang til innvendig bod. Røykvarsler i tak.
  - Bad/vaskerom har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Noe flis på vegg bak dusjkabinett. Flis på gulv uten varmekabel. Ventil i vegg til felles luftekanal. Stråleovn over dør. Opplegg for vaskemaskin.
  - WC-rom har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vegg til felles kanal. 110 L vegghengt varmtvannsbereder. Gulvmontert WC og vask. Stoppekran til WC.
  - Kjøkken har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg, ventil i vindu. Ventil i vegg til felles luftekanal.
  - Stue har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Terrassedør til innglasset balkong.
  - Bod har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. plassbygget hylleinredning.
  - 2 stk tilhørende boder i kjeller har malt betong i tak, malt betong på vegger, betonggulv. Tilgang fra fellesareal via trapp.
- Listverk: Malt listverk, Drammen taklister. Glatte gerikter. Profilerte gulvlist. Ingen taklister i innvendig bod og glatte gulvlist i innvendig bod. Innerdører: Malte og umalte eldre, slette finerdører fra byggeår. Vanlig dørterskel. Bruksmerker og slitasjer på innerdører. Innerdører må justeres. Flat dørterskel til bad og WC. Buet åpning med profilert listverk mellom gang og kjøkken og mellom gang og stue. Generelt: Eldre overflater med bruksmerker. Flekker i tak. Falmet og gulnet maling i tak. Hakk og bruksmerker på vegger og gulv. Mest slitasje på vegg i gang mellom WC og bad og vegg i stue. Noe etterslep på vedlikehold av innvendige overflater, listverk osv. Noe kryp og gliper i listverk. Gulvbelegg i innvendig bod er fra byggeår. Gulvbelegg i resterende rom er nyere enn byggeår. Flexislange fra avtrekk på kjøkken ligger synlig på overskap og er ikke innkasset.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

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

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1973. Inndeling av leilighet er som bygget i 1973. Det foreligger opplysninger om følgende endringer fra selger:

- Vinduer, 1998.
- Gulvbelegg, 1990-tall.
- Kjøkkeninnredning, 2000.
- Avtrekk fra kjøkken til yttervegg, 2008.
- Innglasset terrasse, ca 2008.
- Renovert sikringskap med automatsikringer, 2013.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### 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:	4 515 000,-	
- Fradrag:	2 090 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 425 000,-</b>	<b>2 425 000,-</b>

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 450 000,-**

Låneverdi: *1 160 000,- (80%)*

### BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 15 761,- med tillegg av 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 =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Leilighet 3. etg	71	12	9	0	80	12
SUM BYGNING	71	12	9	0	80	12
SUM BRA	92					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Leilighet i 3.etg: Gang, 2 stk soverom, bad/vaskerom, WC-rom, kjøkken, stue, bod.

**BRA-e:**

2 stk tilhørende boder i kjeller på fellesareal.

**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. Innglasset balkong/terrasse er satt inn i arealberegningen som BRA-b, og inngår som P-rom. Det er to stk enkle boder i kjeller som settes til S-rom. Felles vaskerom i kjeller som det opplyses om at mulig er ute av drift, leiligheten har opplegg for vaskemaskin på badet. Bodene i kjeller inngår i BRA-e og som S-rom. Felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen, det er del av fellesarealer.

## **MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Felles vaskekjeller er fellesareal og ikke vurdert. Boder på fellesareal i kjeller er ikke vurdert.

---

## **ANDRE MERKNADER:**

Overbygget/innbygget terrasse/balkong har ikke isolerende glass/vindu. Det er varmt på terrasse og i stue når solen står på. Det er montert innvendige solgardiner på terrassevinduer. Hovedstoppekran er ikke lokalisert. leiligheten har ingen stoppekran.

## **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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 41 års erfaring fra byggebransjen. Utdannet: Tømrer, byggmester, fagskoleingeniør-bygg og BMTF-Takstmann. Har bred erfaring som: Tømrer, forskalingssnekker, betongfag, jernbinder, bas, formann, prosjektledelse, kalkulering og skjønnsmann, samt søknadsprossedyrer.

18/01/2025



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 tilkjørt masser. Boligblokk fundamentert med betong.

**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

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

**Merknader:** Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Konstruksjon av mur, betong og tegl. Boligblokk.

**Merknader:** Boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1973. Noe rimfrost på teglvegger ut fra vegger ved innglasset terrasse/balkong. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av aluminium i overbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Terrassedør fra stue til overbygget terrasse som er hvit og fabrikkmalte fra 1998. Fastkarmvinduer som er hvite og fabrikkmalte i stue fra 1998. Ventilene i vinduer på soverom og kjøkken er hvite, fabrikkmalte husmorvinduer fra antatt 1998. Vinduene har ventilene. Hoveddør er grå og slett med kikkehull antatt fra 1990-tall

**Merknader:** Normale bruksmerker. Løs dørklinke på terrassedør. Mangler noe propper til skruer. Bruksmerker og hakk på terrassedør. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.

**4. Tak**

©mstr.no

9/16

## 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

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

**Merknader:** Høy blokkbygning uten tilgang. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befarat.

## 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1973

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1973. Taktro. Tekket med papp Blokkbebyggelse over fire etg. Takkonstruksjonen er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader.

**Merknader:** Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

## 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Alle andre beslag av stål. Ikke befarat.

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

## 5. Loft

## Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen innvendig loft.

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

## 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag i ca 2008. Betong i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning, tegl og sandwichelementer, betonggulv med teppeflis. Areal 9 m<sup>2</sup>. Solgardiner montert innvendig på terrassevinduer.

**Merknader:** Innglasset terrasse i ok stand, men varmt med solen direkte på vinduene. Vedlikehold må generelt påberegnes.

## 7. Piper og ildsteder

## 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen pipe og ildsted.

## 8. Etasjeskillere

## 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong. Brannskille og lydskille av betong som bygget i 1973. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.



**Merknader:** Etasjeskiller/lyd/brannskille mot overliggende og underliggende leilighet av betong som bygget i 1973.

## 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. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller vurderes ikke.

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller vurderes ikke.

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng. Boder og vaskekjeller på fellesareal i kjeller vurderes ikke.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/vaskerom

**TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak, betongvegg med malt tapet og delevegg av tre med gipsplater og malt tapet. Noe flis over vask og bak dusjkabinett. Dusjkabinett, vask med enkel skapinnredning. Overskap med speil og lys. Varmeovn/stråleovn på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg til innvendig kanal.

**Merknader:** Eldre våtrom. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Gulvareal på ca 2,7 m<sup>2</sup>, hele rommet er våtsone. Usikker tettelse i overgang vegg/sokkelflis. Usikker tettelse bak dusjkabinett. Sprekk i fliser bak dusjkabinett. Hull i fliser bak dusjkabinett. Ufullstendig utført. Eldre fuktskjolder i skap under vask. Tapet løsner ved vask. Våtrommet må renoveres.

**TG 3** 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv uten varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Sokkelflis mot vegg. Oppkant ved dørterskel på ca 80 mm. Fall fra topp flis ved dørterskel til fremkant av dusjkabinett på ca 22 mm.

**Merknader:** Eldre våtrom, ikke komplett bygget som våtrom. Ingen tilgang til sluk da front på dusjkabinett ikke lar seg demontere. Dusjkabinett kan ikke flyttes grunnet vask og vaskemaskin. Våtrommet har sin funksjon med dusjkabinett, men kan ikke benyttes uten. Usikker tetteløsning i overkant vegg/sokkelflis. Det er oppkant ved dørterskel på ca 80 mm og fall fra dørterskel til sluk slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til tilstøtende rom. Våtrommet må renoveres.

### TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 1973

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Ingen membran på vegger, malt tapet. Antatt smøremembran på betonggulv under flis. Boret hull fra tilstøtende rom fra WC mot dusjkabinett. Det er ikke registrert fukt inne i veggkonstruksjon på befaringdagen.

**Merknader:** Eldre våtrom og membranløsning antatt fra 1970/1980-tall. usikker og utett membranløsning. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet må renoveres.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra ca år 2000. Montert brukt i ca 2010. Todelt kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredning i vinkel mot WC og stue. Rett innredning mot soverom 1. Fronter av eik. Profilerte speil på overskap og underskap, samt skuffer. Ett stk høyskap. 2 stk skapdører med glass. Grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte til yttervegg. Åpent til gang. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. Flis på vegg bak stekeovn og vaskekum.

**Merknader:** Eldre kjøkkeninnredning i OK stand med bruksmerker og slitasjer. Noe justering av dører og skuffer må påberegnes. Løst armatur på vaskekum. Noe manglende fuging i benkeplate/vegg. Flexirør fra avtrekksvifte er ikke innkasset. Ligger synlig på overskap. Delvis montert list på topp av overskap. Listverk og topp av overskap mangler. Flis på vegg er limt på sponplate og har sprekkdannelse. Det har forekommet noe drypp inne i kjøkkenbenk som er utbedret av rørlegger. Noe løse sokler. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 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. 1973/2000-tall  
 Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Gulvmontert WC i eget rom. Nyere wc. Vanninstallasjoner på kjøkken fra ca 2008. Vanninstallasjoner på bad/vaskerom antatt fra 1970/80/90-tall. Hovedstoppekran er antatt i kjeller på fellesarealer. Eldre vegghengt varmtvannsbereder på wc.

**Merknader:** Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Eldre avløp og vannrør i vegger fra byggeår 1973. Hovedkran til vann er ikke lokalisert eller merket, antatt i kjeller på fellesarealer, hovedstoppekran skal være merket. Sanitær og vanninstallasjoner bør ettersees av autorisert rørlegger.

#### TG 2 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1973?  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

110 L vegghengt varmtvannsbereder plassert i wc-rom.

**Merknader:** Eldre varmtvannsbereder som har sin funksjon. Noe liten kapasitet. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret.

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen vannbåren varme.

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen varmesentraler.

#### TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler vinduer. Ventil i vindu mot innglasset terrasse. Avtrekk fra kjøkkenvifte til yttervegg. Ventil på bad og kjøkken i ventilasjonskasse over tak.

**Merknader:** Ingen avtrekksvifte fra våtrom. Det blir varmt på terrasse og stue fra innglasset terrasse når solen står på. Ved salg kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

#### TG 2 13.6 Toalettrom

WC-rom har malt betongtak, betongvegger med malt tapet, plater og delevegger med malt tapet. Gulvbelegg på betonggulv. Ventil i vegg til felles kanal. 110 L vegghengt varmtvannsbereder. Gulvmontert WC og vask. Stoppekran til WC.

**Merknader:** Eldre rom som har sin funksjon. Bruksmerker og slitasjer på alle overflater. Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret i rommet.

**14. Garasje – uthus**

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen tilhørende garasjedel. Parkering på anvist plass.

**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. 1973

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Elektrisk anlegg opprinnelig fra byggeår 1973. Sikringsskap med automatsikringer fra 2013, plassert ute på felles gang ved trapp. Samsvar i sikringsskap.

**Merknader:** Opprinnelig el-anlegg fra byggeår 1973. Nyere el på kjøkken. Sikringsskap er dokumentert byttet til automatsikringer i 2013. Det er jordnet og ujordnet stikkontakter. 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighet bygget i 1973. Status tatt i bruk. Det er registrert ferdigattest på innglasset terrasse og fasadeendring 22.04.2008. Det foreligger ingen tegninger. Nedre Anundskås borettslag: Fellesgjeld kr 4 651 888,- hvorav leilighetens andel er kr 145 267,-. 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 kostnader kr 5 144,- pr mnd. inkl. altibox kr 499,- pr mnd.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.
13.6	Toalettrom
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.6.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Viken	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1306250003	
<b>Selger 1 navn</b>	
Berit Skogholt	
<b>Gateadresse</b>	
Hellebrekkevegen 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NOTODDEN	3675
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Berit Skogholt
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1306250003

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BS

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet til nytt vannlås-system i kjøkkenbenk

Arbeid utført av

Oscar Johannsen

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Vært lekkasje gjennom skruer på garasjetakene. Det er tettet

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt anlegg

Arbeid utført av

Bravida

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Reparert tak/byttet skruer på garasjetak

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

Nei  Ja



- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader 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: 1306250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berit Skogholt	a8bad17e97c974b5438b261 943c81c385df38048	08.01.2025 11:29:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306250003

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Nabolagsprofil

Hellebrekkevegen 6 - Nabolaget Anundskås/Hellebrekke - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hellebrekkveien 2 min 0.2 km  
Linje 2, BLUES 2

Notodden stasjon ved skysstasjonen 5 min 2.8 km  
Linje R55

## Skoler

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 11 min 0.9 km  
120 elever, 7 klasser

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 4.9 km  
321 elever, 26 klasser

Heddal ungdomsskole (8-10 kl.) 8 min 5.2 km  
112 elever, 8 klasser

Notodden videregående skole 6 min 3.1 km  
515 elever



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

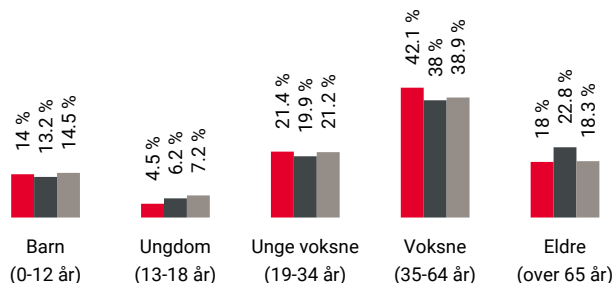
Bra 73/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Anundskås/Hellebrekke	627	383
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lysbuen barnehage (0-5 år) 10 min 0.8 km  
52 barn

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 25 min 1.9 km  
86 barn

Villamoen barnehage (0-5 år) 6 min 2.6 km  
41 barn

## Dagligvare

Joker Meaksmoen 10 min 0.7 km  
PostNord, søndagsåpent

Spar Ramberghjørnet 28 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



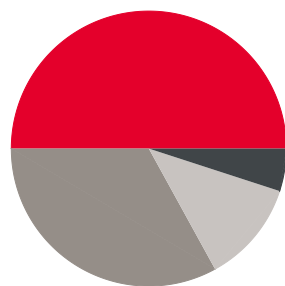
### Trafikk

Lite trafikk 83/100

## Sport

Tennesmoen skole	11 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Idrettsparken kunstgressbane	23 min
Fotball	1.8 km
Nordic Gym	9 min

## Boligmasse

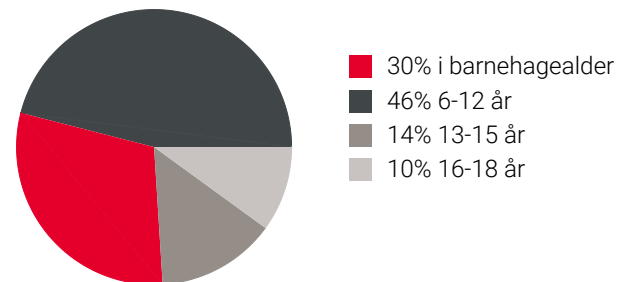


- 50% enebolig
- 5% rekkehus
- 33% blokk
- 12% annet

## Varer/Tjenester

Tuven Senteret	7 min
Vitusapotek Notodden	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 53%

- Anundskås/Hellebrette
- Notodden
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 08.01.25 Side 1 av 2

NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG	Vår ref.:	10/26	Fødselsdato eier:	29.09.1955
Hellebrekkevegen 6	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Berit Skogholt		
Organisasjonsnr: 946 978 701	Andelsnr:	26		

## 1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 144

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 723
	Renter	659
	Avdrag	313
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)	449

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

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

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	145 267	Gjeld siste årsoppg.:	149 150
Klient ajourf. lån:	4 651 887,24	Klient gj. s. årsoppg.:	4 775 725

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26997002082, Eika BoligKreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 253

Saldo per 08.01.2025: 4 651 887

Andel av saldo: 145 267

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 31.01.2046 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anette Tajet

Adresse: Hellebrekkevegen 2

Postnr/-sted: 3675 NOTODDEN

Telefon: Mob.: 99033990

E-post: nedre.anundskas@mittnobo.no

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

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 08.01.2025

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

## 6: Ligning - 2022

Annen formue:	21 862	Gjeld:	152 743	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	3 675		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 240/410, 240/434

Bygningstype: Lav blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 08.01.25 Side 2 av 2

NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG	Vår ref.:	10/26	Fødselsdato eier:	29.09.1955
Hellebrekkevegen 6	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Berit Skogholt		
Organisasjonsnr:	946 978 701			

### 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift      Polisenr.: SP562280

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	30.04.1973	Første innflytting:	10.10.1995	SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk		
Heis:	Nei	BOA	71		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 rom 71,7	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i BBL				

#### Fasiliteter:

Det er 13 stk. privateide garsjer på borettslaget tomt. Forsikring av garasje faktureres eier en gang pr. år. Eierforholdet av disse må avklares med andelseier.

**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: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Berit Skogholt  
Andelseiers underskrift



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG torsdag 23.05.2024 kl. 17:00 - Notodden Menighetshus, sal.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Narve Henry Furnes

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Til referent ble valgt: Heidi Listaul Veiding

### 1.3 Valg av protokollunderskriver

**Vedtak:**

Til protokollunderskriver ble valgt: Anette Tajet

### 1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

**Vedtak:**

Antall andelseiere til stede: 7 + 1 som kom litt sent, dvs. 8 fra sak 3.

### 1.5 Opptelling av antall fullmakter

**Vedtak:**

Antall godkjente fullmakter: 1

### 1.6 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

## **2. ÅRSMELDING FRA STYRET**

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

### **Vedtak:**

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

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

## **3. ÅRSREGNSKAP**

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2023.

### **Vedtak:**

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

Generalforsamlingen godkjente årsregnskapet enstemmig.

## **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

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

### **Vedtak:**

Styreleder Honorar kr: (styreleder har hatt styreleder med lønn frem til generalforsamling)  
Styremedlemmer Honorar kr: 15 000  
Varamedlemmer Honorar kr: 8 000

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

## **5. VALG**

### **5.1 Valg av styreleder**

Linn Johnsen er på valg

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

### **Vedtak:**

Anette Tajet er valgt til styreleder for 2 år

**Generalforsamlingen valgte enstemmig**

## **5.2 Valg av styremedlemmer**

Chaiyathep Chinawong er ikke på valg

Øystein Kasin er på valg

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

### **Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

Øystein Kasin valgt for 2 år

### **Generalforsamlingen valgte enstemmig**

## **5.3 Valg av varamedlemmer**

Siri Linn Alstad er på valg.

Bjørn Lunde er på valg.

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

### **Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

Ronny Espelien valgt for 1 år

Vibeke Gullner 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: Anette Tajet, Øystein Kasin og evt. en delegat til.

Varadelegat:

### **Generalforsamlingen valgte enstemmig**

## **5.5 Valgkomite**

### **Vedtak:**

Følgende valgkomite er valgt:

Øystein Kasin

Vibeke Gullner

**Generalforsamlingen valgte enstemmig**

## **5.6 Andre valg**

### **Vedtak:**

Det var ingen andre valg.

## **6. INNKOMNE SAKER**

### **Vedtak:**

Det var ingen innkomne saker

**Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:**

Styreleder: Anette Tajet Valgt 2024

Styremedlem: Chaiyathep Chinawong Valgt 2023

Styremedlem: Øystein Kasin Valgt 2024

Varamedlem: Ronny Espelien Valgt 2024

Varamedlem: Vibeke Gullner Valgt 2024



## Protokoll for NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Narve Henry Furnes (sign.)	28.05.2024
Sekretær	Heidi Listaul Veiding (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Anette Tajet (sign.)	24.05.2024

# STYRETS ÅRSMELDING 2023 FOR NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG

## 1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

NEDRE ANUNDSKÅS 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, Linn Johnsen, Bergstuguvegen 50  
Styremedlem, Chaiyathap Chinawong, Hellebrekkevegen 6  
Styremedlem, Øystein Kasin, Hellebrekkevegen 2  
Varamedlem, Bjørn Lunde, Hellebrekkevegen 2  
Varamedlem, Siri Linn Alstad, Ola Storengs veg 21.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

## 3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2023 : 4

Antall protokollerte saker i 2023 : 8

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling: Oppgradering vedlikehold uteplass. Nye brann/takluker.

\*

Saker under arbeid og planlegging: Oppgradering av lekeplass. Nytt styre må utarbeide ny lekeplass sommer 2024.

\*

#### 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 32 boliger, og forsikret i IF Skadesenter Bedrift

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

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

.....  
Sted, dato

.....  
Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2024

### Note 0 - 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 beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er en mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>699 877</b>	<b>592 064</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Årets resultat	-68 069	243 418
Tilbakeføring avskrivninger	22 078	22 078
Avdrag langsiktig gjeld	-114 118	-157 683
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>-160 109</b>	<b>107 813</b>
<b>C. Disponible midler pr 31.12</b>	<b>539 768</b>	<b>699 877</b>
<b>Kontrollsum:</b>		
Omløpsmidler	741 596	869 502
- Kortsiktig gjeld	201 828	169 625
<b>= Disponible midler</b>	<b>539 768</b>	<b>699 877</b>

## RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 420 272	1 449 704	1 745 880	1 905 880
Renter/avdrag		325 584	280 200	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 745 856</b>	<b>1 729 904</b>	<b>1 745 880</b>	<b>1 905 880</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnader	2	166 428	82 791	83 586	68 043
Styregodtgjørelse	3	53 000	74 000	31 000	53 000
Avskrivninger		22 078	22 078	0	0
Revisjonshonorar	4	8 098	7 788	8 100	8 700
Forretningsførerhonorar		121 584	116 904	121 582	129 728
Kontingent boligbyggelag		8 000	8 000	8 000	8 000
Drift / Vedlikehold	5	180 095	87 034	173 000	150 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		3 172	990	5 000	5 000
Altibox		176 024	189 657	177 804	177 804
Forsikringer		82 236	77 005	87 200	91 600
Kommunale avgifter		590 457	485 169	538 400	615 000
Energi og strøm		70 208	69 586	76 000	75 000
Andre driftskostnader	6	116 186	147 843	133 264	138 564
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 597 565</b>	<b>1 368 845</b>	<b>1 442 936</b>	<b>1 520 439</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>148 291</b>	<b>361 059</b>	<b>302 944</b>	<b>385 441</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		616	0	0	0
Rentekostnader		216 976	117 641	194 196	259 913
<b>Sum finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-216 360</b>	<b>-117 641</b>	<b>-194 196</b>	<b>-259 913</b>
<b>Arsresultat</b>		<b>-68 069</b>	<b>243 418</b>	<b>108 748</b>	<b>125 528</b>
<b>Overføringer/disponering</b>					
Overført annen egenkapital	1	-68 069	243 418	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-68 069</b>	<b>243 418</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



**BALANSE 2023**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Andre driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	10 382 258	10 382 258
Utvendig anlegg/vei/parkering	7, 8	49 033	71 111
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 431 290</b>	<b>10 453 368</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	88 690
Andre fordringer		91 610	87 768
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		649 986	693 044
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>741 596</b>	<b>869 502</b>
<b>Sum Eiendeler</b>		<b>11 172 886</b>	<b>11 322 870</b>

**BALANSE 2023**

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital	1	3 200	3 200
Opptjent egenkapital	1	5 554 533	5 622 602
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 557 733</b>	<b>5 625 802</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8, 9	4 775 725	4 889 843
Borettsinnskudd	8, 10	637 600	637 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 413 325</b>	<b>5 527 443</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		142 176	138 070
Annen kortsiktig gjeld		59 651	31 555
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>201 828</b>	<b>169 625</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 615 153</b>	<b>5 697 068</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 172 886</b>	<b>11 322 870</b>
Pantstillelser	8	5 413 325	5 527 443

Notodden 31.03.24  
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Linn Johnsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Chaiyathep Chinawong  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Kasin  
Styremedlem

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

### Eiendommer

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

### Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	11 322 870
Gjeld sum verdi	5 697 068
<b>Netto egenkapital 01.01</b>	<b>5 625 802</b>

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt egenkapital	3 200	3 200
Opptjent egenkapital 01.01	5 622 602	5 379 184
Årets resultat	-68 069	243 418
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>5 557 733</b>	<b>5 625 802</b>

**NOTER ÅRSOPPGJØR 2023**

**Note 2 - Lønnskostnader**

	2023	2022
5000 Lønn - AGA	126 000	57 545
5092 Feriepenger Beregnet	13 312	5 870
5400 Arbeidsgiveravgift	25 239	18 548
5405 AGA på skyldige feriepenger	1 877	828
<b>Sum</b>	<b>166 428</b>	<b>82 791</b>

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

**Note 3 - Styregodtgjørelse**

	2023	2022
5330 Styrehonorar AGA	53 000	74 000
<b>Sum</b>	<b>53 000</b>	<b>74 000</b>

**Note 4 - Revisjonshonorar**

	2023	2022
6700 Revisjon	8 098	7 788
<b>Sum</b>	<b>8 098</b>	<b>7 788</b>

**Note 5 - Drift / Vedlikehold**

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	110 563	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	64 672	79 234
6620 Vedlikehold mask./inventar	4 860	7 800
<b>Sum</b>	<b>180 095</b>	<b>87 034</b>

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

**Note 6 - Andre driftskostnader**

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	97 275	107 171
7440 Kontingent NBBL	1 858	1 858
7770 Bank og kortgebyrer	5 263	6 029
7792 Andre kostnader u/mva	11 790	32 786
<b>Sum</b>	<b>116 186</b>	<b>147 843</b>

**NOTER ÅRSOPPGJØR 2023**

**Note 7 - Anleggsregister**

	P-plasser/utvenc anlegg	Eiendom	Rehabilitering	Rehabilitering	Rehabilitering	Styrerom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 250	3 506 475	1 629 285	30 000	5 156 094	48 644
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 250	3 506 475	1 629 285	30 000	5 156 094	48 644
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	61 614	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 636	3 506 475	1 629 285	30 000	5 156 094	48 644
Årets avskrivninger :	8 125	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	1975	1999	2012	2013	2015
Antatt levetid i år :	10					

	Garasje	Plenetraktor	P-plasser/utvenc anlegg	Utemøbler	Containerskap	P-plasser/utvenc anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 760	36 900	62 500	41 787	43 423	191 691
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 760	36 900	62 500	41 787	43 423	191 691
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	36 900	53 645	41 787	43 423	191 691
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	11 760	0	8 855	0	0	-0
Årets avskrivninger :	0	0	6 250	0	0	0
Anskaffelsesår :	1988	2011	2015	2016	2007	2008
Antatt levetid i år :		5	10	5	10	10

	P-plasser/utvenc anlegg	Platting
Anskaffelseskost pr.01.01 :	82 263	77 032
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	82 263	77 032
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	82 263	56 489
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	20 543
Årets avskrivninger :	0	7 703
Anskaffelsesår :	2007	2016
Antatt levetid i år :	10	10

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

**Note 8 - Pantstillelser**

	2023	2022
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	10 431 290	10 453 368
Restgjeld pr 31.12	4 775 725	4 889 843
Borettssinnskudd	637 600	637 600



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023		
-----------------------	--	--

2023

2022

---

**Note 8 - Pantstillelser**

Sum

5 413 325

5 527 443

## NOTER ÅRSOPPGJØR 2023

### Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	26997002082
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.01.2046
Opprinnelig lånebeløp:	5 920 000
Lånesaldo 01.01:	4 889 843
Avdrag i perioden:	114 118
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>4 775 725</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 128 246

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997002082	6	166 504	999 024
	8	161 669	1 293 352
	2	150 076	300 152
	8	149 134	1 193 072
	8	123 765	990 120

### Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	637 600
Oppskrevet	0
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>637 600</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Resultat og balanse med noter for NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG

Styreleder	Linn Johnsen (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Chaiyathep Chinawong (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Øystein Kasin (sign.)	03.04.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nedre Anundskås Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er





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

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

Notodden, 16. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tor Erik Baksås  
statsautorisert revisor

Penneo document key: T28YH-LBFHG-X34L-EMCST-1741F-NPKFC

# PENNEO

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

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

## Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-16 20:33:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T28YI-LBFHIG-X314L-EMCST-V74IF-NPKEC

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

# Vedtekter

for Nedre Anundskås borettslag org nr 946978701.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 09.05.72, sist endret den 23.06.20.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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



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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, 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- 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 hustannsmedlem 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 oppfylder 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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



## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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 pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

(4) Borettslaget bør ha en valgkomite med representanter fra begge blokkene. Valgkomiteens medlemmer velges for et år om gangen.

### 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**

Styreleder og et styremedlem 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) Stemmelijkheid 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 framtrede personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## Ordensregler for Nedre Anundskås Borettslag.

1. Alle dører til rom i kjelleren skal være lukket og låst.
2. Røyking, spyting og annen tilgrising i og av innendørs fellesareal er ikke tillatt.
3. Større gjenstander må ikke plasseres i oppganger eller kjellerganger.
4. Utrangerte møbler, hvitevarer og lignende skal lagres i egne kjellerboder, ikke i fellesrom.
5. Avskiltede/hensatte kjøretøy – eier skal kontakte styret for avklaring i forhold til hvor lenge kjøretøyet kan være parkert på borettslagets utearealer. Dersom dette ikke er gjort **innen 1 måned** kan kjøretøyet taues bort for eiers regning.
6. Banking og risting av matter og gulvtepper må ikke skje fra balkongene, trappeoppganger eller vindu.
7. Dyrehold tillates kun etter skriftlig tillatelse fra styret. Det skal søkes på eget søknadsskjema (fåes ved henvendelse til styret) før dyret anskaffes. Dyrehold skal være i henhold til dyrevernlover og skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen.
8. Bruk av støyende verktøy og maskiner er **ikke tillatt** på søn- og helligdager. Lørdager kun mellom 0800 og 1700. Hverdager mellom 0700 – 2100.
9. Radio, fjernsyn, musikkinstrumenter og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt. Etter klokken 2200 skal sjenerende støy ikke forekomme.
10. Avfall skal ikke hensettes i trappeoppgangene eller annet fellesareal men bringes ut i avfallsskapene umiddelbart. Avfall skal kildesorteres i følgende kategorier: papir/papp/kartong, matavfall, plast og restavfall.
11. Kun husholdningsavfall skal legges i avfallsskapene. Annet avfall må den enkelte bortskaffe på egen hånd. Det skal ikke hensettes avfall utenfor avfallsskapene.
12. Det forutsettes at alle borettslavere tar ansvar for orden og trivsel og gjør sitt beste til at fellesarealene inne og ute kan holdes mest mulig ryddig og fri for tilsøpling.
13. Alle borettslavere har ansvar for å låse ytterdørene om kvelden. Dørene låses 2300 (mellom 2200 og 2300) - er du ute rundt denne tiden så lås døren

Ordensreglene er vedtatt på generalforsamling den 5 april 2017.

# SØKNAD OM DYREHOLD I NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG.

Søknaden skal leveres/sendes til styret i Nedre Anundskås borettslag.

NAVN ANDELSEIER.....

ADRESSE/LEILIGHETSNR.....

TELEFON.....

DET SØKES OM (sett kryss) HUND:..... KATT:..... ANNET DYR:.....

RASE:..... FØDT/ALDER:..... REG.NR/ID:.....

## ERKLÆRING:

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hunder skal ikke foregå foran inngangspartiene men på avtalte lufteområder. Styret vil vise deg disse.
3. Hunden skal alltid holdes i bånd på borettslagets eiendom.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom (eks oppskraping av dører, vegger, ødelegge blomster og/eller grønntanlegg m.m.).
5. Jeg er inneforstått med at mitt dyrehold vil kunne bli til ulempe og sjenanse for andre andelshavere og vil vise hensyn ved at jeg følger reglene som gjelder i vårt borettslag.
6. Jeg er kjent med at det kun er lov med et (1) dyr per leilighet.
7. Når det gjelder katt skal denne holdes inne (innekatt). Det vil si katt som er tilpasset inneliv og som ikke går ute uten å være i sele eller i bånd.
8. Jeg er kjent med at denne søknaden kun gjelder for det aktuelle dyret som det søkes om i denne søknaden.
9. Jeg er kjent med at det ikke er tillatt å drive oppdrett i borettslaget vårt.
10. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyrebestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar til enhver tid.
11. Opphør av dyrehold skal meldes til styret.
12. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og andelskontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av andelskontrakten.

Styret informerer om at etter 3 skriftlig advarsler kan styret vurdere å iverksette tiltak hvor du enten må kvitte deg med dyret eller velge å flytte fra borettslaget. Dette i henhold til gjeldende lovverk.

## ERKLÆRINGEN FOR DYREHOLD ER LEST OG AKSEPTERT:

....., den...../..... Andelseiers underskrift.....

....., den...../..... Medeiers underskrift.....



**STYRETS TILLATELSE/AVSLAG:**

- Styret gir tillatelse til å holde..... på de underskrevne vilkår.
- Styret avslår søknaden på følgende grunnlag

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Notodden, den ...../..... styrets leder:.....

Erklæringen er godkjent på Generalforsamling den 04.04.13 og den 17.04.18.

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Notodden Boligbyggelag,  
Telegt. 4,

3670 NOTODDEN.

Journalnr.	177/71
Dato, avsluttende synsforr.	4.5.73.

Arbeidssted	Hellebrekkeveien 4.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Boligblokk, 16 leiligheter.
Byggherre	Notodden boligbyggelag.
Byggemelder	NØBL's distriktekontor.
Ansvarshavende	Petter Kristiansen A/S.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Notodden \_\_\_\_\_ den 9.5.1973.

NOTODDEN BYINGENIØRKONTOR  
Bygningskontrollen

*A. Haser*

## BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I NEDRE ANUNDSKÅS BORETTSLAG

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 946 978 701

er ved styreleder: Arvid Hovden

Postadresse: Hellebrettevei 6 3675 Notodden

Epost: arhovd@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](http://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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Hellebrekkevegen 6  
3675 NOTODDEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjørn Runar Bjørnfeld

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre