



aktiv.

Bjørnekrevegen 27, 3684 NOTODDEN

**Lys, pen og romslig leilighet over
to plan med fine uteplasser og
carport i solrike og attraktive
Kåsa Terrasse**



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 810 358,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 969 921,-
Felleskostn.: Kr 9 248,-
Selger: Ole Halvor Smylingsås

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 101/104 kvm
Tomtstr.: 3791 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 600
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1306250125

Velkommen!

Velholdt og pen leilighet over to plan som ble oppført i 2008 som bl.a. har kjøkken, stue, tv-stue, soverom og bad. Åpen og fin leilighet med gode rom og store vinduer i stua som slipper inn mye lys. Fine og romslige løsninger. Skyvedør ut til stor veranda. Carport og uteboder.

Eiendommen ligger attraktivt til i Kåsa boligområde, like utenfor Notodden sentrum. Leiligheten har utsikt mot Heddalsvannet og fjellene omkring. Meget gode solforhold. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort vei til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til bussholdeplass med kollektiv transport til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen. Ca. 30 min med buss fra Notodden til Kongsberg næringspark.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Andre vedlegg	60
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m²

BRA-e: 3 m²

1. etasje

BRA-i: 61 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Tomt

Felles eiet av borettslaget, 3791 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt eiet av Kåsa Terrasse borettslag. Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og noe tilsådde arealer.

På noen områder er det lagt bark. Denne andelen har en pen hellelagt platting ved inngangspartiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til i Kåsa boligområde, like utenfor Notodden sentrum. Leiligheten har utsikt mot Heddalsvannet og fjellene omkring. Meget gode solforhold. Gangavstand til turområder som Eikeskar og Tinnemyra. Meget barnevennlig område med kort vei til Høgås skole og barnehage. Det er også kort vei til Notodden sentrum med alle byens fasiliteter. Gangavstand til bussholdeplass med kollektiv transport til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen. Det tar ca. 30 min med buss fra Notodden til Kongsberg næringspark.

Adkomst

Fra Notodden sentrum kjører man E-134 i retning Kongsberg og tar av til høyre inn i Kåsa og Eikeskar boligfelt. Følg hovedveien gjennom feltet og ta andre til høyre inn i Bjønnekrevegen. Følg Bjønnekrevegen og leiligheten ligger i det andre terrassehuset. Leiligheten vil bli merket med "Til Salgs"-plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og terrassehus.

Type takst

Eierskifterapport v/Olav Øyen

Byggemåte

Konstruksjon av iso lettklinker med fiberpusset fasade. Betong i leilighetsskille og i etasjeskillere. Bindingsverk som utfylling mellom stålkonstruksjon, kledd med dobbeltfalset liggende trepanel. Bygget har flat takkonstruksjon tekket med papp. For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 04.12.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 2 150 000

Innhold

Leiligheten går over to plan og inneholder følgende:

Underetasje: Vindfang, gang, soverom og bod.

Hovedplan: Gang, kjøkken og stue i åpen løsning, tv-stue/kontor, bad og bod.

Fra stua er det utgang til delvis overbygget veranda.

Overbygget inngangsparti med platting.

Egen carportplass og to utvendige boder.

Standard

Velholdt og pen leilighet over to plan som ble oppført i 2008 og som i all hovedsak er i sin opprinnelige stand. Åpen og fin leilighet med gode rom og store vinduer i stua som slipper inn mye lys. Skyvedør ut til stor, delvis overbygget veranda, som også har to markiser. Overbygget inngangsparti med hellelagt uteplass. Innvendig er leiligheten lys og helhetlig med i hovedsak parkett på gulv. Det er også i all hovedsak lyse overflater på vegger og himlinger.

Kjøkkenet har pen, hvit innredning med profilerte fronter på skapdørene og slette fronter på skuffene. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er lagt kitchenboard mellom benkeplaten og overskapene. Ventilator over avsatt plass til komfyr. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap følger leiligheten.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Stor, hvit baderomsinnredning med heldekkende servant med underskap, overskap, speil og belysning. Det er montert dusj på vegg og skyvbare dusjdører i glass. Badet har også toalett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin følger leiligheten.

Leiligheten har balansert ventilasjon på hovedplanet.
Underetasjen har avtrekk på yttervegg.

Det er lagt opp egen strømkurs til el-bil lader, men lader er ikke montert.

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

Forhold som har fått TG2:

10.1.3Bad/WC/vaskerom plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.

Forhold som har fått TG3:

10.1.2Bad/WC/vaskerom plan 1 Overflate gulv

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.

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

Carport med en biloppstillingsplass ved inngangspartiet.
Det er også parkeringsmuligheter på borettslagets tomt.

Forsikringsselskap

IF, SP562308

Diverse

Gasspeis tilkoblet borettslagets gasstank og faktureres etter forbruk.

Skap og hyller på soverom og tv-stue/kontor blir stående.

Reoler i bod fjernes.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra gasspeis i stue. Gasspeis er tilknyttet borettslagets tank, og hver andelseier blir fakturert etter forbruk.

Gulvvarme på bad.

Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 150 000

Formuesverdi primær

Kr 884 426 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 537 703 pr 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel og revisjon, vedlikehold fellesanlegg, grunnpakke Altibox med tv-kanaler og internett.

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Borettslag 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.

Ifølge opplysninger fra forretningsfører vil de månedlige felleskostnadene øke fra 01.01.2026 til kr 9 643,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 248

Andel Fellesgjeld

Kr 810 358 pr 26.11.2026

Andel fellesformue

Kr 10 648 pr 31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kåsa Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer

991294317

Andelsnummer

12

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har to lån.

Lån 1:

Fellesgjelden er etablert i Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.11.2025, 5,0% pa.

Antall terminer til innfrielse: 260

Borettslagets fellesgjeld per 26.11.2025, kr 7 349 127,-

Lån 2:

Fellesgjelden er etablert i Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.11.2025, 5,0% pa.

Antall terminer til innfrielse: 260

Borettslagets fellesgjeld per 26.11.2025, kr 7 441 957,-

Sikringsordning fellesgjeld

Tilknyttet 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

Ifølge ordensreglene for Kåsa Terrasse borettslag er det ikke tillatt med husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 600 i Notodden kommune. Andelsnr. 12 i Kåsa Terrasse Borettslag med orgnr. 991294317

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/42/600:

29.03.2006 - Dokumentnr: 1176 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:551

01.01.2020 - Dokumentnr: 1532027 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:42 Bnr:600

01.01.2024 - Dokumentnr: 455564 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:42 Bnr:600

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Bjønnekrevegen 19-35 datert 02.12.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boliger.

Plan-ID 264 - Høybøkåsa boligområde (14.10.2009)

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

810 358 (Andel av fellesgjeld)

2 960 358 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 969 921 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 977 821 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 980 621 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

04.12.2025

























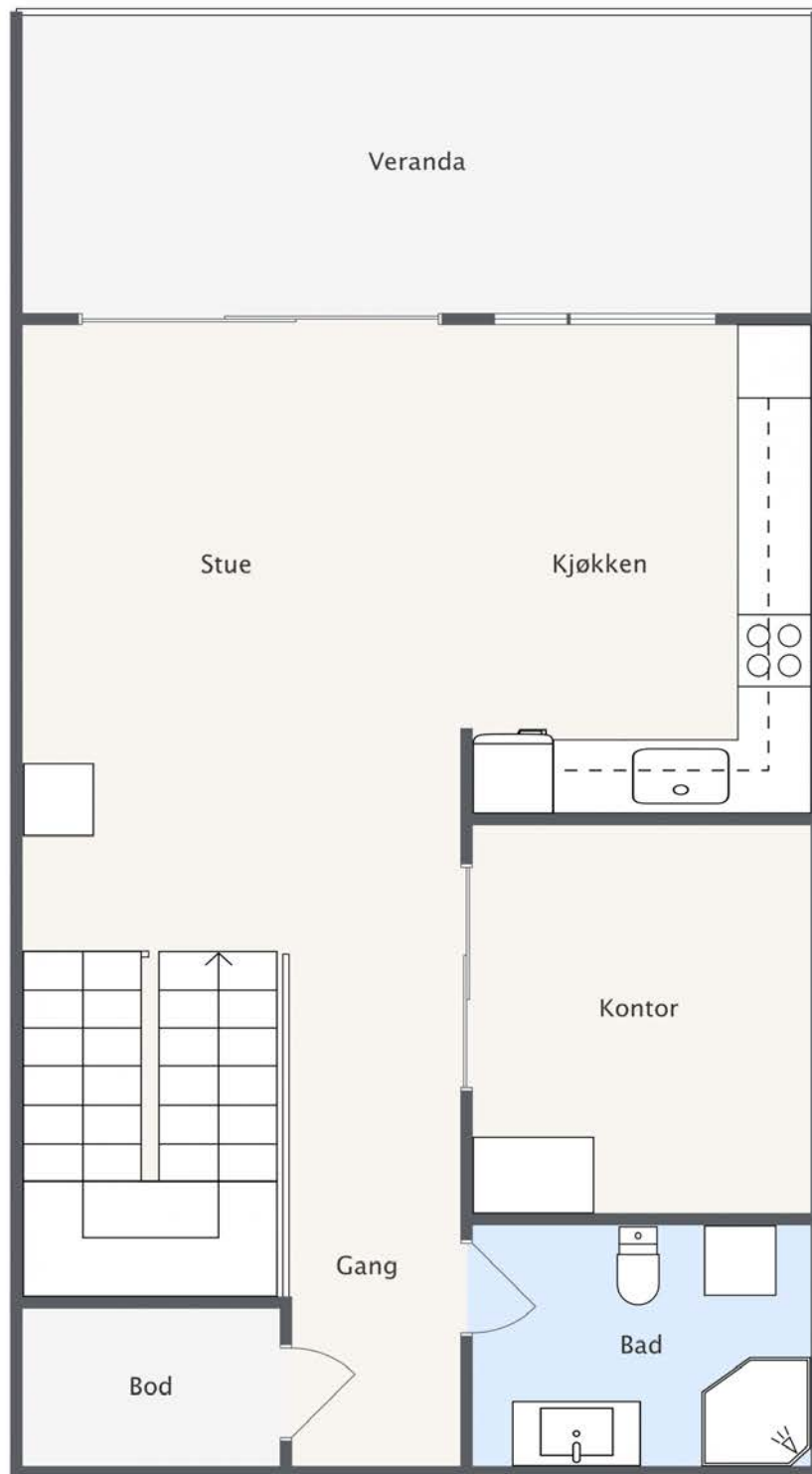






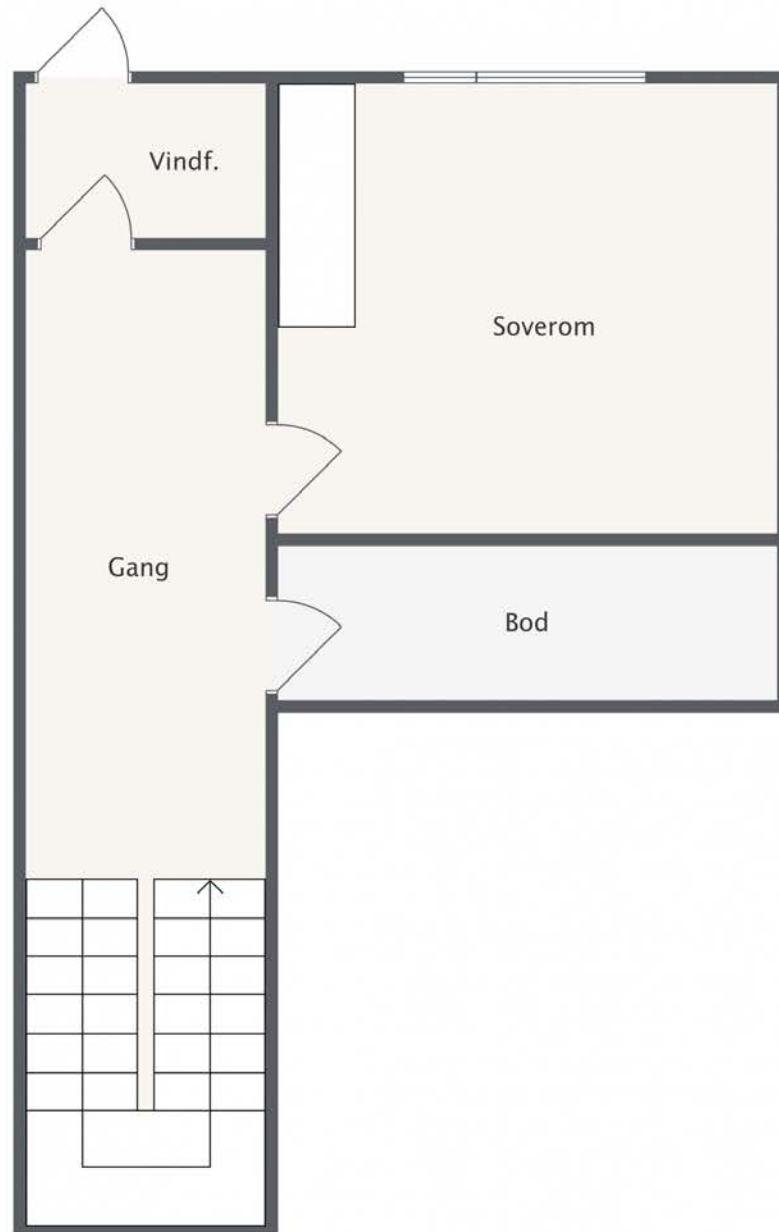


1. etasje



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

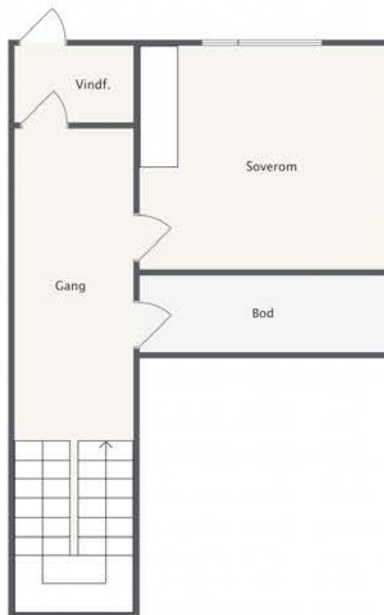
U. etasje



1. etasje

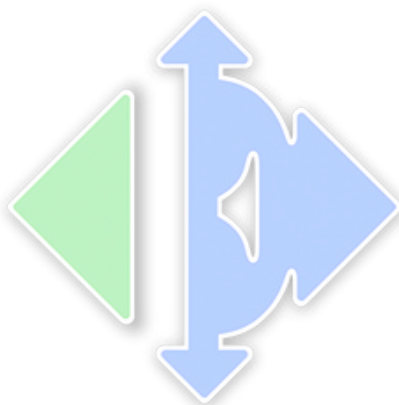


U. etasje



Vedlegg

3-roms leilighet i borettslag
Bjønnekrevegen 27
3684 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 04/12/2025

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 600, Anr 12
Hjemmelshaver:	Ole Halvor Smylingsås
Tomt:	3791,2, fellesareal m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Planid 264, boliger, Høybøkåsa boligområde og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	IF via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	2008
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.12.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger.
Oppdragsgiver:	Ole Halvor Smylingsås
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Selveiertomt på fellesområde. Beliggende i Bjønnekevegen, Kåsa terrasse boligfelt, Notodden kommune. Tomten er tilpasset terrasseboliger med asfalterte uteområder på oppside og nedside. Terrassebygget ligger i etablert område for frittliggende eneboliger, boliger i rekke og terrassehus. Utsikt fra terrasse.

OM BYGGEMETODEN:

3-roms leilighet over to plan opprinnelig bygget i 2008. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Leiligheten ligger i underetg og plan 1 i terrassehus oppført i 3.etg. Konstruksjon av iso lettklinker med fiberpusset fasade. Betong i leilighetsskille og i etasjeskillere. Bindingsverk som utfylling mellom stålkonstruksjon, kledd med dobbeltfalsset liggende trepanel. Bygget har flat takkonstruksjon tekket med papp. Terrasser til leilighetene er del av tak på underliggende leiligheter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms leilighet over to plan opprinnelig bygget i 2008. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med overflater fra byggeår. Leiligheten kan umiddelbart tas i bruk slik den fremstår. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 09.09.2011, ref grunnbok. Leiligheten har ingen pipe og ildsted. Det er gasspeis med gasstank ute på fellesområde. Gassmåler i carport.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Leilighet u-etg: Takhøyde er 2,75 og 2,39 m i nedsenket himling under terrasse.

-Vindfang har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Ventil/avtrekk i yttervegg, ventil mellom vindfang og mellomgang.

-Mellomgang har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Røykvarsler i tak, ventil i vegg inn til vindfang. Åpen lakkert furutrapp med repos og håndløper på vegg til plan 1. Panelovn.

-Soverom har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. To doble garderobeskap. Panelovn.

-Bod har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betonggulv mot grunn. Brannslukningsapparat.

-Utvendig bod er kald bod, betong i tak og isolasjonsmatter i tak, betongvegger og trevegger. Betonggulv. Bodens står plassert under tak i carport.

Listverk: Malt listverk. Listefritt i tak, glatte gerikter, parkettlist på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette og slette finerdører med flate dørterskler. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe justering må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2008. Normalt godt vedlikeholdt. Noe mer bruksmerker på parkettgulv, og synlige skjøter på parkettgulv etter gulvvask. Små planavvik pluss/minus 0 til 6 mm. Ytterdør må justeres, går trangt og trekker rundt pakninger. Vedlikehold må generelt påberegnes.

Leilighet plan 1: Takhøyde er 2,75 og 2,39 m i nedsenket himling under terrasse.

-Bad/WC/vaskerom har malte plater i nedsenket himling, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjhjørne. Avtrekksventil i tak. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Dusjdører av glass. Veggmontert dusjarmatur. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på overskap og underskap. Heldekkende hvit servant med bredde 1,2 m. Speil, lys og lys med kontakt.

-Bod/teknisk rom har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg på betongdekke. Avtrekksventil i tak. 200 L varmtvannsbereider fra 2008 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv ved bereder. 2 stk vannfordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåvisere over sluk. Umerket stoppekran inne i fordelerskap til høyre.

-Mellomgang har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Åpent til stue, trapp til underetg. Sikringsskap med automatsikringer. 400 V sikringsskap med automatsikringer fra 2008.

-Tv-stue/kontor har malte plater i tak i nedsenket himling., plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Dobbel garderobeskap, tilluftsventil i tak.

-Stue har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Nedsenket himling under terrasse. Gasspeis. Styring for ventilasjon. Heve/skyvedør til terrasse. Tilluftsventil i tak. Røykvarsler i tak. Åpent mot kjøkken. Bryter for varmekabel til terrasse.

-Kjøkken har malt betongtak, plater med malt tapet på vegger, parkett på betongdekke. Avtrekksventil i tak. Panelovn. Åpent mot stue.

Listverk: Malt listverk. Listefritt i tak, glatte gerikter, parkettlist på gulv. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvite, fabrikkmalte, lette og slette finerdører med flate dørterskler. Dobbel skyvedør til tv-stue/kontor. Normale bruksmerker og slitasjer. Noe justering må påberegnes. Generelt: Overflater fra byggeår 2008. Normalt godt vedlikeholdt. Noe mer bruksmerker på parkettgulv, og synlige skjøter på parkettgulv etter gulvvask. Løs vaskelist på dørterskel til bad/wc. Små planavvik pluss/minus 0 til 8 mm. Noe ustøtt rekkverk på trapp. Vedlikehold må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

3-roms leilighet over to plan opprinnelig bygget i 2008. Leiligheten fremstår som bygget uten vesentlige endringer.

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:	3 946 000,-	
- Fradrag:	724 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	3 222 000,-	3 222 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 2 150 000,-**

Låneverdi: **1 720 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 20 673,- pluss felleskostnader.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være 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 m²	S-Rom m²
Leilighet uetg	40	3	0	0	34	9
Leilighet plan 1	61	0	0	19	58	3
SUM BYGNING	101	3	0	19	92	12
SUM BRA	104					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Leilighet u-etg: Vindfang, mellomgang, soverom, bod

Leilighet plan 1: Bad/WC/vaskerom, bod/teknisk rom, mellomgang, tv-stue/kontor, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Utvendig kald bod på bakkeplan i carport.

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. Arealer på fellesområder er ikke vurdert. Det er fremlagt plantegninger fra byggeår som er i tråd med leilighetens planløsning. Utvendig kald bod settes som BRA-e og S-rom. Det er tilhørende carport til leilighet på fellesområde med ett gulvareal på ca 18 m2 som ikke er medtatt i arealberegningen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. I teknisk rom er det gulvbelegg uten oppkant i rom med sluk, ved en eventuell lekkasje fra rør i rør system og eller varmtvannsbereeder vil vegg og tilstøtende rom kunne bli utsatt for fukt. Det bør etableres oppkant og eller monteres vannstoppesystem som sikkerhet.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

04/12/2025

Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Fjellgrunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong og lettklinker. Plasstøpt betonggulv mot grunn. Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal og borettslagets ansvar.

Merknader: Kun visuelt befart. 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 terrassehuset er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Drenering av rekkehuset er del av borettslagets ansvar. Dreneringen er heller ikke mulig å undersøke. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar.

Ingen 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttmurer.

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

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av iso lettklinker med fiberpusset fasade. Betong i leilighetsskille og i etasjeskillere. Bindingsverk som utfylling mellom stålkonstruksjon, kledd med dobbeltfalset liggende trepanel.

Merknader: Kun visuelt befart. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader, på leiligheten. Vedlikehold må generelt påberegnes.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Fabrikkmalte lysegrå NorDan vinduer fra 2008. Husmorvinduer og fastkarmvinduer. Hvit, fabrikkmalt hoveddør fra 2008. Profilert dørbord med rundt glass. Heve/skyvedør i stue fra 2008.

Merknader: Vinduer og dører fra 2008 i god stand. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på ytterdør. Ytterdør går trangt og må justeres slik at den tetter skikkelig mot karm. Trekker noe rundt pakning i lukket stilling. Utvendig fasade, vinduer og ytterdører er borettslagets sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Ikke befart. Ikke tilgjengelig. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten. . Bygget har flat takkonstruksjon tekket med papp. Terrasser til leilighetene er del av tak på underliggende leiligheter. Leiligheten har ingen pipe.

Merknader: Flat takkonstruksjon på 3 etasjers terrassehus kan ikke inspiseres. Det er heller ingen sikker tilgang til yttertak. Takkonstruksjonen berører ikke leiligheten. Deler av takkonstruksjon i leiligheten er overliggende terrasse på leilighet over, synlig i nedsenket himling i stue/kjøkken. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Vedlikehold må generelt påberegnes

Ingen 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen eksisterer ikke. Taktro på flat takkonstruksjon er ikke tilgjengelig og berører ikke leiligheten som ligger på plan 1. Leiligheten har ingen pipe.

Merknader: Ikke relevant for denne leiligheten. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av silver. Taknedløp er ført vegg fra grunnmur.

Merknader: Visuelt befart. Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Merk at terrasse har skjult sluk/avløp under betongheller som er vedlikeholdspunkt.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse av plasstøpt betong. Isolert kompakttak. Hellelagt terrasse på 19 m2, hvorav ca 11 m2 er overbygget. Rekkverk av rustfritt stål og glass, med rekkverkshøyde på 105 cm fra terrassegulv, men 74 cm fra topp av parapet. Skillevegger mellom leiligheter i pusset fasadestruktur. Manuell markise. Kontakter utvendig. Tilgang fra heve/skyvedør i stue.

Merknader: Det er skjult sluk under betongheller som er vedlikeholdspunkt. Rekkverk er under 1 m om en står på parapeten. Terrasse er del av utvendig fasade og borettslagets vedlikeholdsansvar. Vedlikehold må påberegnes.

7. Piper og ildsteder**Ingen** 7.1 Piper og ildsteder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe og ildsted. Gasspeis i stue. Leiligheten har ingen pipe og ildsted. Det er gasspeis med gass tank ute på fellesområde. Gassmåler i carport. Takstmann har ingen kunnskap om denne type oppvarming. Kontroll anbefales.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av plasstøpt betong mellom plan 1 og underetg som mot overliggende leilighet. har funksjon som lyd og brannskille. Åpen lakkert furutrapp med repos og håndløper på vegg mellom plan 1 og underetg.

Merknader: Små planavvik pluss/minus 0 til 8 mm på plan 1. Noe ustøtt rekkverk på trapp.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC/vaskerom plan 1****TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malte plater i nedsenket himling, flis på vegger. Avtrekksventil i tak. Gulvmontert WC. Opplegg for vaskemaskin. Dusjdører av glass. Veggmontert dusjarmatur. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter på overskap og underskap. Heldekkende hvit servant med bredde 1,2 m. Speil, lys og lys med kontakt.

Merknader: Våtrom fra 2008, normale bruksmerker. Noe ymse/misfarging av fuger. Små sprekkdannelser i gipstak. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

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

Merknader: Våtrom fra 2008. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk eller tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen. Gulvet er tilnærmet flatt frem til ca 80 cm fra sluk. Fall på ca 10 mm totalt. Luftet dørterskel, men ingen oppkant ved dørterskel. Sprang i gulvflis ved dusjsone. Bom i gulvflis. Sprekker og riss i gulvflis og løse fuger, mest inne i dusjnisje, men også sprekker utenfor, blant annet ved toalett. Risiko/konsekvens: Ødelagte flis må byttes ut, det er fare for å skade membran ved utskifting av flis. Det må gjøres tiltak ved dørterskel, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2008
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom eller underliggende konstruksjon. Underliggende konstruksjon er betongdekke. Dusj står mot tilstøtende leilighet og yttervegg. Vanninstallasjoner er sikret med rør-i-rør-system.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2008. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Underliggende konstruksjon er av betong som ikke vil kunne ta skade av vann, men ved reparasjon av ødelagt flis er membranen utsatt og må påberegnes lokal utbedring.
 Risiko/konsekvens: Viser til sprekkdannelser, bom i flis og løse fuger ved dusjhjørne og ellers, der en må anta at membranen må repareres etter utskifting av flis. Det er ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel til sluk. Det må gjøres tiltak ved dørterskel og bak foring og listverk slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken plan 1

TG 1 11.1 Kjøkken plan 1

Vanninstallasjonen er fra ca. 2008
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Hvit fabrikk malt kjøkkeninnredning fra 2008. Ett speils fronter på overskap og underskap. Slette skuffer. Ett høyskap. Overskap er innkasset med inspeksjonsluke på gavlvegg. Laminert benkeplate med eikeimitasjon. Nedfelt stålkum. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakt under overskap. Avtrekksvifte ført til yttervegg. Avtrekksventil i tak. Vanlige hvitevarer.

Merknader: Noe uferdig finish på innkassing over ventilator. Noe sprekkdannelser mot tak over inspeksjonsluke. Normale bruksmerker. Små hakk på innredning. Det kan med fordel monteres vannstoppersystem inne i kjøkkenbenk. Noe støy fra ventilasjonsaggregat plassert over avtrekksvifte.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2008

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken og bad/wc/vaskerom fra 2008. Gulvmontert wc på bad. Umerket hovedstoppekransen i fordelerskap på bod/teknisk rom. 2 fordelerskap for rør-i-rør-system med lekkasjepåviser på bod/teknisk rom. 200 L varmtvannsbereder fra 2008 med stive rør og stikkontakt i bod/teknisk rom. Opplegg for vaskemaskin på bad. Offentlig VA.

Merknader: Vanninstallasjoner og sanitær fra 2008. Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Stoppekransen er ikke merket. Teknisk rom/bod har sluk på gulv med gulvbelegg, det er ingen oppkant på gulvbelegget, rommet bør sikres for eventuell fukt med oppkant rundt vegger og dørterskel og eller montere vannstoppesystem.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2008 med stive rør og stikkontakt. Sluk i gulv ved bereder. Lekkasjesikret ved at den står på betongdekke med sluk.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 2008 som har sin funksjon. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2008
 Det var sist inspisert ca. 2008
 Det var rengjort ca. 2008
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon på plan 1 med avtrekk fra kjøkken, våtrom og teknisk rom. Tilluft i stue og kontor. Aggregat med filterboks, plassert på kjøkken over avtrekksvifte. I underetasje er det ventil mellom mellomgang og vindfang, og avtrekksvifte til yttervegg og i vindfang. Ingen andre ventiler i underetasje. Avtrekk til yttervegg på kjøkken. Styring til ventilasjon, plassert på vegg mellom stue og mellomgang på plan 1.

Merknader: Ved salg av leilighet 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.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen garasje eller uthus. Det er tilhørende carport på fellesområde med opplegg for el-billader. Gulvareal i carport er ca 18 m².

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. 2008
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

400 V skjult elektrisk anlegg fra 2008. Sikringsskap med automatsikringer plassert i mellomgang plan 1. Utvendig 400 V hovedskap.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Noen stikkontakter må strammes. 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 i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighets bygget i 2008. Status tatt i bruk.

Kåsa Terrasse Borettslag: Fellesgjeld kr 14 791 083,- hvorav leilighetens andel er kr 810 358,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld.

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, avdrag og renter på felleskostnader, altibox, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 9 248,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

NS 3600 som omhandler teknisk tilstandsanalyse ved omsetninger av boliger, viser til i pkt 13.1 i standarden at det: For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 og TG 3, skal gjøres en vurdering av tiltak ut fra sannsynlig årsak. Tiltak kan være: Fysiske tiltak på byggverket, anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser, risikovurdering (for forhold med fare for liv og helse). Denne rapporten beskriver bygning og bygningsdeler slik de framstår på befaringsdagen uten at det foretas destruktive inngrep i bygningskroppen, men unntak av hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, der dette er hensiktsmessig og mulig å utføre. Rapporten må ellers leses i sammenheng og brukes aktivt på befaring, rapporten er ingen fasit, men til hjelp for egen undersøkelsesplikt. Feltene med merknader bes det vies ekstra oppmerksomhet, da det er dette feltet som opplyser om de feil/avvik som er avdekket på befaringsdagen, det er også i dette feltet det kommer frem risiko/konsekvens. Selve merknadene må også kunne forstås som en del av risiko/konsekvens utredning, det kan være flere konsekvenser enn det som kommer direkte frem av setningen risiko/konsekvens, derfor må rapporten leses i sin helhet. Det er ett krav til å anslå en ca sum for kostnad til utbedring ved TG 3, det er det ikke ved TG 2, selv om også denne tilstandsgraden ofte vil medføre en kostnad avhengig av hva som er skrevet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

10.1.3 Bad/WC/vaskerom plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk

Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.1.2	Bad/WC/vaskerom plan 1 Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250125	

Selger 1 navn
Ole Halvor Smylingsås

Gateadresse	
Bjønnekrevegen 27	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3684

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306250125

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

Beskrivelse

Det er en sprekk i en flis i dusjen på badet

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

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

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

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

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

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

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

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

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
Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

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
Beskrivelse
Arbeid utført av

Document reference: 1306250125

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

Beskrivelse

Det er foretatt flere målinger. Sporfilm og elektrisk ble benyttet

21.1 Radonmåling

Ar

2021

Verdi

Soverom: 109 Bq/m3 Stue:snitt: 148 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250125

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1306250125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Halvor Smylingsås	43861292346d32843176b e7efdb20a57bb4fc3fb	02.12.2025 21:46:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250125

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

Nabolagsprofil

Bjønnekrevegen 27

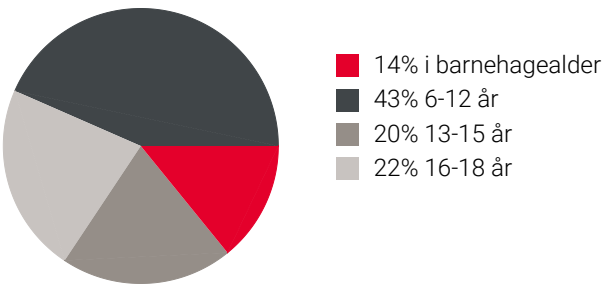
Offentlig transport

🚶 Nils Bjørnebu	6 min 🚶
Linje 1, BLUES 1, VY1, NW180	0.5 km
🚶 Notodden stasjon ved skysstasjonen	7 min 🚶
Linje R55	3.5 km

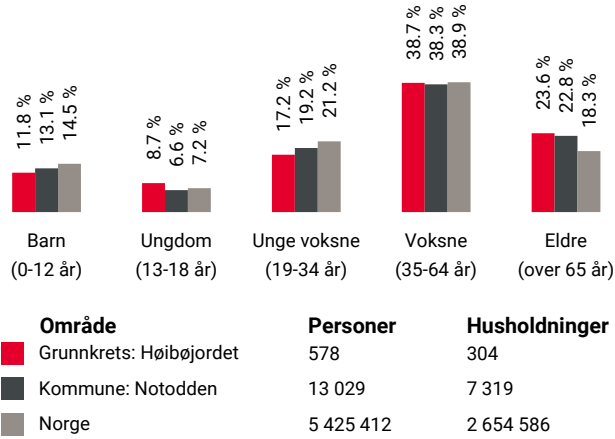
Skoler

Sætre skole (1-7 kl.)	19 min 🚶
270 elever, 14 klasser	1.7 km
Høgås skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
124 elever, 7 klasser	1.9 km
Tveiten skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
97 elever, 8 klasser	3.3 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
339 elever, 26 klasser	1.9 km
Notodden videregående skole	7 min 🚶
515 elever	3.8 km
Bø vidaregåande skule	34 min 🚶
450 elever, 20 klasser	33.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

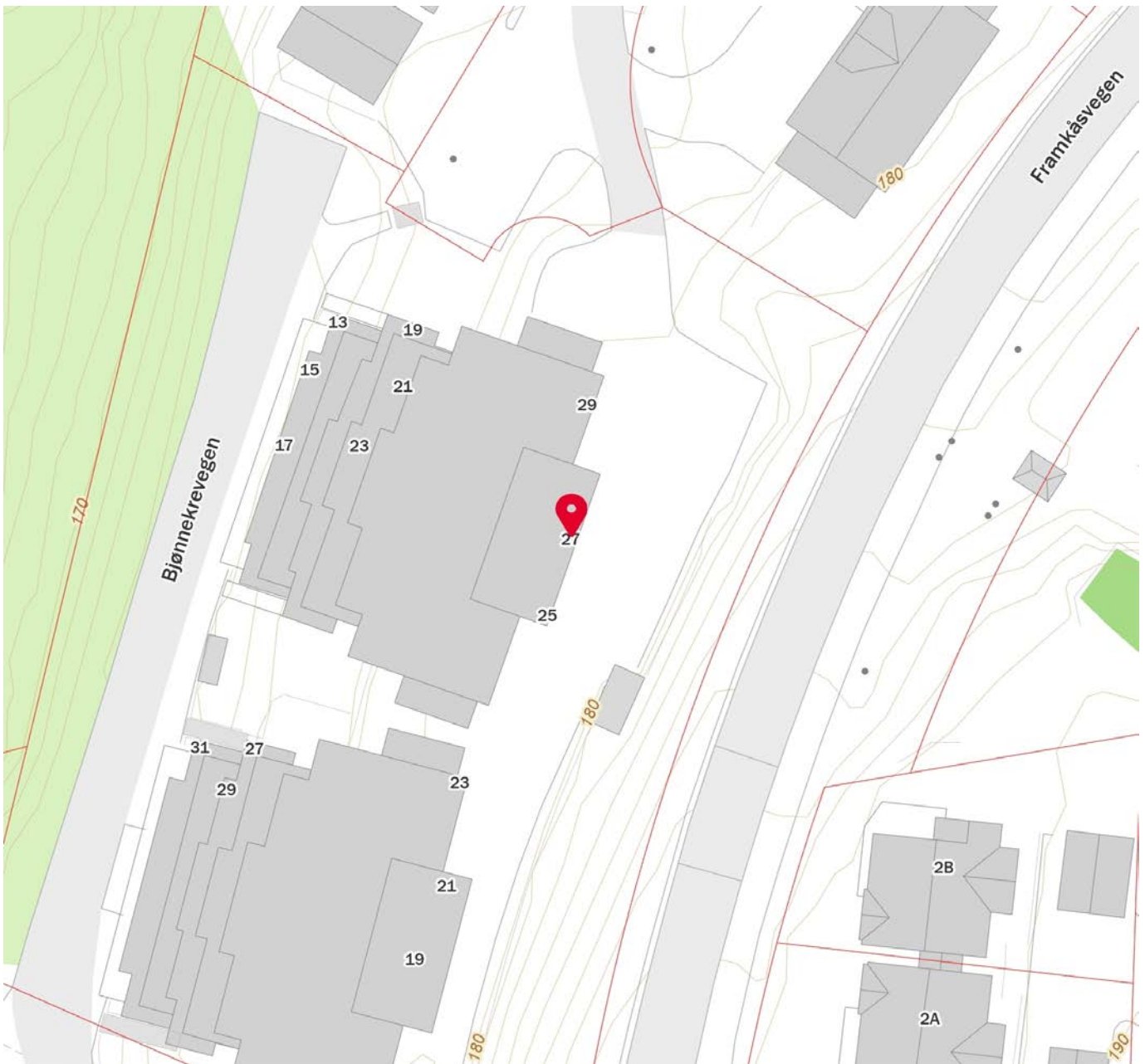
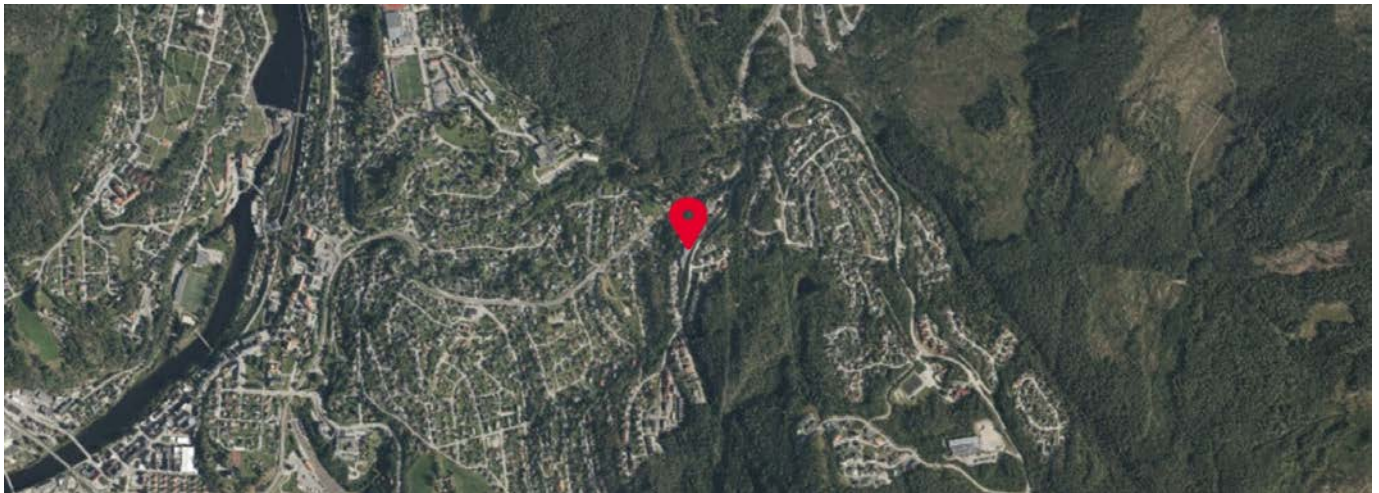
Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år)	12 min 🚶
37 barn	1.1 km
Toppen barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
49 barn	1.1 km
Sætrebo barnehage (0-5 år)	17 min 🚶
38 barn	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien	11 min 🚶
PostNord	1 km
Matkroken Peer Gynt	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.3 km

Sport

🏊 Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal	13 min 🚶
Aktivitetshall	1.2 km
🏊 Tinnemyra nærmiljøanlegg	15 min 🚶
Ballspill	1.3 km
🏊 Nordic Gym	6 min 🚶



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 26.11.25 Side 1 av 3

KÅSA TERRASSE BORETTSLAG	Vår ref.:	30/12	Fødselsdato eier:	05.09.1984
Bjønnekrevegen 27	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3684 NOTODDEN	Eiere:	Ole Halvor Smylingsås		
Organisasjonsnr: 991 294 317	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 9 248

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 913
	Avdrag	802
	Renter	1 865
	Avdrag	792
	Renter	1 888
Tilleggsytelser:	Renovasjon	442
	Abonnement V/A	569
	Medlemskontingent	21
	Forr. f. honorar	357
	Altibox (TV / Internett)	599

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	9 643
Felleskostnader:	Felleskostnader	2 517	
	Avdrag	900	
	Renter	1 653	
	Avdrag	889	
	Renter	1 674	
Tilleggsytelser:	Renovasjon	468	
	Abonnement V/A	546	
	Medlemskontingent	21	
	Forr. f. honorar	376	
	Altibox (TV / Internett)	599	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	810 358	Gjeld siste årsoppg.:	826 113
Klient ajourf. lån:	14 791 083,82	Klient gj. s. årsoppg.:	15 080 719

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26994225781, Skue Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.11.2025: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 260
Saldo per 26.11.2025: 7 349 127
Andel av saldo: 402 636
(siste termin 30.06.2047)

Lånenummer: 26994225803, Skue Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.11.2025: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 260
Saldo per 26.11.2025: 7 441 957
Andel av saldo: 407 722
(siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utført: 26.11.25 Side 2 av 3

KÅSA TERRASSE BORETTSLAG	Vår ref.: 30/12	Fødselsdato eier: 05.09.1984
Bjønnekreveren 27	Type: TILKNYTTET BORETTSLAG	
3684 NOTODDEN	Eiere: Ole Halvor Smylingsås	
Organisasjonsnr: 991 294 317		

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Ester Romme Bakka
Adresse: Klypevegen 27
Postnr/-sted: 3684 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 97185964
E-post: kasa.terrasse@mittnobo.no
Webside: 10

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 26.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	10 648	Gjeld:	826 113	Andre inntekter:	23
		Utgifter:	46 054		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	1 250 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008
Gårds/bruksnr: 42/600
Bygningstype: TERRASSEHUS
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadesenter Bedrift	Polisenr:	SP562308
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2008	Første innflytting:	01.10.2008
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Gass + elektrisk
Heis:	Nei	BRA	101
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3- ROMS
Ansinnitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Andel i BBL		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 26.11.25 Side 3 av 3

KÅSA TERRASSE BORETTSLAG	Vår ref.:	30/12	Fødselsdato eier:	05.09.1984
Bjønnekrevegen 27	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3684 NOTODDEN	Eiere:	Ole Halvor Smylingsås		
Organisasjonsnr: 991 294 317				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

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

Sted: _____ Dato: _____

Ole Halvor Smylingsås
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KÅSA TERRASSE BORETTSLAG tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30 - UV-rom - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Ester Romme Bakka

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Ingrid Seljord Åmot

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Kjell Moen

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 10

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. Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.

Vedtak:

Det kom ingen merknader.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

3. ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtak:

Styreleder Honorar kr: 3000,-
Styremedlemmer Honorar kr: 3000,-
Sekretær Honorar kr: -
Varamedlemmer Honorar kr: -

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Ester Romme Bakka er ikke på valg

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

Vedtak:

Styreleder ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Ole Halvor Smylingsås er på valg

Thore Sigmund Larsen er på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Elisabeth Tønsberg valgt for 2 år

Thore Sigmund Larsen valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Frøydis Wahl er på valg

Jan Arne Heimdal er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Frøydis Wahl valgt for 1 år

Jan Arne Heimdal 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: Ester Romme Bakka

Varadelegat: Elisabeth Tønsberg

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Vigdis Moen

Eva Kirsten Moen

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg.

6. Tilføyelse av tidligere styrevedtak i Borettslagets vedtekter.

Vedtak:

§5-1 avsnitt 2 ordet ventilasjonssystem settes inn etter ordet vasker.

Vedtaket ble enstemmig godkjent.

7. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Ingen andre innkomne saker.

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Ester Tomme Bakka Valgt 2024

Styremedlem: Elisabeth Tønsberg Valgt 2025

Styremedlem: Thore Sigmund Larsen Valgt 2025

Varamedlem: Frøydis Wahl Valgt 2025

Varamedlem: Jan Arne Heimdal Valgt 2025

Protokoll for KÅSA TERRASSE BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ester Romme Bakka (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Ingrid Seljord Åmot (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Kjell Moen (sign.)	29.04.2025

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR KÅSA TERRASSE BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

KÅSA TERRASSE 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, Ester Romme Bakka, Klypevegen 27
Styremedlem, Ole Halvor Smylingsås, Grivibakken 7
Styremedlem, Thore Sigmund Larsen, Klypevegen 23
Varamedlem, Frøydis Wahl, Bjønnekrevegen 21
Varamedlem, Jan Arne Heimdal, Bjønnekrevegen 19

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2024 : 5

Antall protokollerte saker i 2024 : 19

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

Følgende viktige saker har vært underlagt styrets behandling:

Montering av bil-ladere er utført, pris for bruk er fastsatt.

Det har blitt montert nye lamper i alle car-portene.

Alle ventilasjonsanlegg (de er separate for hver leilighet) har blitt renset.

Vi har hatt dugnad vår og høst. I tillegg har vi hatt sosiale samlinger rundt julegløgg-selskap og sommersamling.

Saker under arbeid og planlegging.

Tiltak for å minske nivået av radon er foretatt. Resultatet er ikke tilfredsstillende, det arbeides videre med saken. Planlegger nye målinger til vinteren som kommer.

Vi når ikke fram med å få tillatelse til å felle trær, er lagt litt på vent. Ikke avsluttet.

Det ble for omfattende å legge fram strøm til lys ved søppelboden i Bjønnekre-vegen.

Plan for vedlikehold. Denne jobber vi videre med.

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

.....
Sted, dato

.....
Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskriftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte medlemmer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er en mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr 01.01	679 510	726 254
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	301 350	289 901
Tilbakeføring avskrivninger	22 685	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-453 701	0
Avdrag langsiktig gjeld	-359 315	-336 644
B. Årets endringer i disponible midler	-488 981	-46 744
C. Disponible midler pr 31.12	190 529	679 510
ntrollsum:		
Omløpsmidler	274 719	828 801
- Kortsiktig gjeld	84 190	149 291
= Disponible midler	190 529	679 510

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
	0				
Innkrevde felleskostnader		767 640	722 856	1 938 984	848 424
Renter/avdrag		1 171 320	1 012 632	0	1 171 320
Andre driftsinntekter	1	2 125	772	0	0
Sum inntekter		1 941 085	1 736 260	1 938 984	2 019 744
Kostnader					
Lønnskostnader	2	1 269	1 269	1 269	1 269
Styregodtgjørelse	3	9 000	9 000	9 000	9 000
Avskrivninger		22 685	0	0	0
Revisjonshonorar	4	5 093	4 600	5 000	5 400
Forretningsførerhonorar		72 972	68 391	72 972	77 131
Kontingent boligbyggelag		4 500	4 500	4 500	4 500
Drift / Vedlikehold	5	87 104	90 949	72 000	85 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	1 528	2 000	2 000
Postboks		129 384	129 383	129 384	129 384
Forsikringer		50 508	48 010	50 500	55 400
Eiendomsskatt		128 240	0	0	132 400
Kommunale avgifter		255 784	359 621	379 000	273 000
Energi og strøm		21 135	15 348	22 000	22 000
Andre driftskostnader	6	11 758	15 670	17 161	14 747
Sum kostnader		799 431	748 269	764 786	811 231
Driftsresultat		1 141 654	987 991	1 174 198	1 208 513
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		418	665	0	0
Rentekostnader		840 722	698 755	840 762	822 197
Sum finansinntekt og -kostnad		-840 304	-698 090	-840 762	-822 197
Resultat		301 350	289 901	333 436	386 316
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	301 350	289 901	0	0
Sum overføringer		301 350	289 901	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	36 600 519	36 169 503
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		36 600 519	36 169 503
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 222	0
Andre fordringer	1	115 199	75 802
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		151 298	752 999
Sum omløpsmidler		274 719	828 801
Sum Eiendeler		36 875 238	36 998 304

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	0	4 256 328	3 954 978
Sum egenkapital		4 346 328	4 044 978
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8, 9	15 080 720	15 440 035
Borettsinnskudd	8, 10	17 364 000	17 364 000
Sum langsiktig gjeld		32 444 720	32 804 035
Kortsiktig gjeld			
Verandørgjeld		76 779	72 751
Annen kortsiktig gjeld		7 411	76 540
Sum kortsiktig gjeld		84 190	149 291
Sum gjeld		32 528 910	32 953 325
Sum egenkapital og gjeld		36 875 238	36 998 304

Pantstillelser	8	32 444 720	32 804 035
----------------	---	------------	------------

Notodden 31.12.24
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Ester Romme Bakka
Styreleder

Thore Sigmund Larsen
Styremedlem

Ole Halvor Smylingsås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

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

Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	36 998 304
Gjeld sum verdi	32 953 325
Netto egenkapital 01.01	4 044 978

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital 01.01	3 954 978	3 665 077
Årets resultat	301 350	289 901
Sum egenkapital 31.12	4 346 328	4 044 978

NOTER ÅRSOPPGJØR 2024

Note 1 - Gass

	Kg.	Kr.
Beholdning gass pr 01.01.24	1143	25 294
Forbruk 2024	380	8 669
Fylling av gass 2024	1 417	42 496
Beholdning gass pr 31.12.24	2 180	59 121

Beholdning gass pr 31.12.24 er oppført som fordringer andelseiere.

Andre inntekter, kr 433,- er påslag etter fakturering gass.

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 269	1 269
Sum	1 269	1 269

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

Note 3 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	9 000	9 000
Sum	9 000	9 000

Note 4 - Revisjonshonorar

	2024	2023
3700 Revisjon	5 093	4 600
Sum	5 093	4 600

Note 5 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	13 654	7 175
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	44 750	40 956
6605 Vedlikehold fellesanlegg	28 700	32 938
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	0	9 880
Sum	87 104	90 949

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7440 Kontingent NBBL	1 693	1 045
7740 Kurs	1 847	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 282	4 559
7792 Andre kostnader u/mva	3 936	10 066
Sum	11 758	15 670

Note 7 - Anleggsregister

	Bygg	Bygg	Tomt	Utvendig anlegg	Tomt	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 925 205	18 602 500	810 000	24 530	831 798	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	453 701
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 925 205	18 602 500	810 000	24 530	831 798	453 701
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	24 530	0	22 685
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 925 205	18 602 500	810 000	0	831 798	431 016
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	22 685
Anskaffelsesår :	2007	2008	2007	2010	2008	2024
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

	2024	2023
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	36 169 503	36 169 503
Restgjeld pr 31.12	15 080 720	15 440 035
Borettsinnskudd	17 364 000	17 364 000
Sum	32 444 720	32 804 035

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank	Skue Sparebank
Lånenummer:	26994225803	26994225781
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2008	2007
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	9 400 000	9 300 000
Lånesaldo 01.01:	7 768 461	7 671 574
Avdrag i perioden:	180 781	178 534
Lånesaldo 31.12:	7 587 680	7 493 040
Saldo 5 år frem i tid:	6 603 995	6 521 623

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994225781	4	477 813	1 911 252
	6	410 521	2 463 126
	4	407 935	1 631 740
	4	371 730	1 486 920
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994225803	4	483 848	1 935 392
	6	415 706	2 494 236
	4	413 087	1 652 348
	4	376 425	1 505 700

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	17 364 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	17 364 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for KÅSA TERRASSE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KÅSA TERRASSE BORETTSLAG

Styreleder	Ester Romme Bakka (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Ole Halvor Smylingsås (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Thore Sigmund Larsen (sign.)	19.03.2025

Til generalforsamlingen i Kåsa Terrasse Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Notodden, 25. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: TH11175UJ0-IDZBG-VLGAS-V6REZ-IT111

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 dataer og innholdet i dette dokument."

Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-25 18:13:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TH1LQ-25U1AO-TDZBG-VLGAS-V6KEZ-IT111

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedtekter

for Kåsa Terrasse borettslag org. nr. 991 294 317.

tilknyttet Notodden boligbyggelag,

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.05.07., sist endret den 29.04.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest 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, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, ventilasjonssystem, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2. andre medlemmer med 2. varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og i generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om 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 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 delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke 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 KÅSA TERRASSE BORETTSLAG

- Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene mellom 23.00 og 07.00. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- Bruk av boligen:
 - Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløp ikke blir frostskaadet.
 - Opptre ansvarlig med ild og varme. Huske å bytte batterier i røykvarsler og riste opp brannslukningsapparat 1 gang pr år.
 - Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme. Dynen, tepper og lignende skal ikke henge over rekkverk til lufting.
 - Alt arbeid som krever det skal utføres av fagfolk, eksempelvis rørlegger, elektriker.
 - Filter i ventilasjonsanlegg må byttes en gang pr. år.
 - Ventilasjonsanlegget må ikke slås av over tid.
 - Sluk på terrassen må hver enkelt beboer selv rense.
- Felles areal:
 - Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.
 - Søppelkasserer kun beregnet til husholdningsavfall og det sorteres i henhold til kommunens bestemmelser.
 - Felles dører skal alltid være låst.
 - Felles bod under trapp brukes for eksempel til lagring av dekk/ fellesredskap.
 - Den som bruker vannkran på yttervegg må påse at denne er forsvarlig skrudd igjen etter bruk.
 - Dessverre er parkeringsarealet vårt relativt begrenset, unngå å bruke gjesteparkeringsplassene hvis din egen carport står tom.
 - Felles dugnadsdag etter vår/høst på fellesarealene.
- Dyrehold:

Det er ikke tillatt med dyr i borettslaget.

Godkjent av beboerne 23.04.13



Ester Romme Bakka
Leder Kåsa Terrasse Borettslag

Kommune NOTODDEN		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Søndergaard Rickfelt AS O.H. Holtas gate 29 3678 NOTODDEN		Tiltakshaver (navn, adresse) Notodden Mur og Entreprenørforretning as Merdeveien 14 3676 NOTODDEN	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Bjønnekrevegen 19 – 35		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 42/600	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Terasseleiligheter, 9 boenheter		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 02/476 Løpenummer: 11110/10	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling og tekniske tjenester og byggesak		Saksnr. TU 196/02 TU 32/06 TU 147/07	Vedtak dato 15.01.03 14.02.06 11.07.07
Dato sluttkontroll: 25.04.2007 22.05.2007 24.05.2007 24.05.2007	Kontrollansvarlig: Notodden Mur og Entreprenørforretning AS Notodden Rørleggerforretning AS Ing. Thor H. Jacobsen AS Gunnar Karlén AS		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).		
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 02.12.2010	Stempel/underskrift	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: PRO, KPR, UTF, KUT UTF, KUT SØK, PRO, KPR PRO, KPR UTF, KUT	Navn: Gunnar Karlén AS Ing. Thor H. Jacobsen AS Søndergaard Rickfelt AS Siv. Ing. Eilev Løkja AS Notodden Mur og Entreprenørforretning AS	Adresse: Merdevn 12 B, 3676 Notodden Semsveien 41 D, 3673 Notodden O. H. Holtasgt 29, 3678 Notodden O. H. Holtasgt 27, 3683 Notodden Merdeveien 14, 3676 Notodden	

034

Kommune NOTODDEN		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Søndergaard Rickfelt AS O. H. Holtas gate 29 3678 NOTODDEN		Tiltakshaver (navn, adresse) Notodden Mur og Entreprenørforretning AS Merdeveien 14 A 3676 NOTODDEN	
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Klypeveien 13 – 29, 3684 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 42/600	
SPESIFIKASJON Tiltakets/byggets art Terrasseboliger, Høybøkåsa boligområde, 9 boenheter		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 02/476 Løpnummer: 10281/08	
Vedtatt fattet av Seksjon for Tekniske Tjenester, plan- og bygningsavdelingen		Saks nr. TU 196/02, TU 32/06 og TU 147/07	Vedtatt dato 15.01.03, 14.02.06 og 11.07.07
Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig Betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av § 99, midlertidig brukstillatelse for:		
	☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført		Må fullføres innen (dato)
	Uteområder og anlegg i boligområdet må ferdigstilles i samsvar med reguleringsbestemmelsene for Høybøkåsa Boligområde, pkt. 1, samtidighetskrav/rekkefølgebestemmelser, før ferdigattest kan gis.		
Sikkerhetsstillelse for at manglene bli rettet		Ja	☒ Nei
UNDERSKRIFT			
Sted Notodden	Dato 02.10.2008	Stempel/underskrift NOTODDEN KOMMUNE Virksomhet for landbruk, areal og byggesak <i>Tor Brødren</i>	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK, PRO, KPR	Navn: Søndergaard Rickfelt A/S	Adresse: O. H. Holtasgate 29, 3678 NOTODDEN	
Funksjon: PRO, KPR	Navn: Siv. Ing. Eilev Løkja AS	Adresse: O. H. Holtasgate 27, 3678 NOTODDEN	
Funksjon: UTF, KUT	Navn: Ing. Thor Jacobsen AS	Adresse: Postboks 554, 3673 NOTODDEN	
Funksjon: PRO, KPR, UTF KUT	Navn: Notodden Rørleggerforretning A/S	Adresse: Tuvenbøygen 5, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: PRO, KPR, UTF, KUT	Navn: Gunnar Karlsen Norge AS	Adresse: Merdeveien 12 B, 3676 NOTODDEN	
Funksjon: UTF, KUT	Navn: Notodden Mur og Entreprenørforretning AS	Adresse: Merdeveien 14 A, 3676 NOTODDEN	

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I NEDRE KÅSA TERRASSE 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 991 294 317

er ved styreleder: Ester Rønne Bakke

Postadresse: Kleppeveien 2F, 3684 Notodden

Epost: ester.ronne.bakke@nær.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.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

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

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



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Storgata 22, Notodden



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjønnekrevegen 27
3684 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre