



aktiv.

Kanalbyen 11, 3678 NOTODDEN

Sjarmerende og koselig bolig med veranda og pen utsikt i rolige og sentrumsnære omgivelser i historiske Kanalbyen



Eiendomsmegler

Bjørn Runar Bjørnfeld

Mobil 418 59 788

E-post bjorn.bjornfeld@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 170 704,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 1 180 267,-
Felleskostn.: Kr 5 174,-
Selger: Ole-Mathis Nørstrud

Salgsobjekt: Enebolig i borettslag
Eierform: Andel
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 50/50 kvm
Tomtstr.: 16515 m² fellestomt
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 242, bnr. 216
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1306250043

Velkommen!

Lettstelt og koselig bolig i sjarmerende Kanalbyen borettslag. Bygningen er over 100 år gammel og er en del av Verdensarven. Boligen har gode og arealeffektive løsninger med alt på en flate. Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, soverom, bad og bod. Det er utgang til veranda fra stua. Gode lagringsmuligheter i kjeller, samt utvendige boder.

Boligen ligger pent og idyllisk til i midtre del av sjarmerende Kanalbyen med pen utsikt mot Tinnelva og nærområdene rundt. Kanalbyen borettslag er et eldre koselig boligområde i rolige omgivelser som ligger mellom Tinnelva/kanalen og Lienveien. Kort avstand til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter, samt idrettsanlegg, butikk, timebuss, gallerier, turområder m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	57
Andre vedlegg	60
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

16515 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt eiet av Kanalbyen borettslag. Denne andelen disponerer en naturlig del rundt denne boligen. Tomten har i hovedsak plenarealer som er noe beplantet. Sti fra gruset parkering og opp til inngangen. Tomten ligger vestvendt med gode solforhold og pen utsikt i sjarmerende omgivelser.

Beliggenhet

Boligen ligger pent og idyllisk til i midtre del av sjarmerende Kanalbyen med pen utsikt mot Tinnelva og nærområdene rundt. Kanalbyen borettslag er et eldre koselig boligområde i rolige omgivelser som ligger mellom Tinnelva/kanalen og Lienveien. Kort avstand til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter, samt idrettsanlegg, butikk, timebuss, gallerier, turområder m.m.

Adkomst

Kjør opp Storgata i Notodden sentrum og ta til venstre ved Trudvanghjørnet. Følg veien mot høyre og kjør rett frem inn i Kanalveien. Følg veien langs kanalen frem til Kanalbyen borettslag. Ta til høyre og så til venstre inn i midtgaten i Kanalbyen. Dette er den eneste boligen med veranda. Boligen vil bli merket med "Til Salgs"-plakat. Alternativt kan man kjøre opp Storgata og følge veien inn i Lienveien. Kjør over jernbaneovergangen og ta til venstre ned i Kanalbyen.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnmur i betong med sparestein. Støpt gulv i kjeller. Bygningen er oppført i reisverk som er utvendig kledd med trepanel. Yttertaket er tekket med takstein. For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 21.05.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 1 000 000

Innhold

Lettstelt og praktisk bolig med et boligplan og en kjeller.

Boligplanet inneholder entre, kjøkken, stue, soverom, bad og bod. Kjeller har to kjellerrom.

Fra stua er det utgang til veranda på ca. 7m².

Det er to utvendige boder i bygningens kjeller.

I tillegg følger det med en egen bod i et felles frittstående bodbygg.

Standard

Lettstelt og koselig bolig i sjarmerende Kanalbyen borettslag. Bygningen er over 100 år gammel og er en del av Verdensarven. Boligen er vedlikeholdt opp igjennom, men er i all hovedsak i sin opprinnelige stand. Det er gjort oppgraderinger på kjøkken, samt innvendige overflater etc. Innvendige overflater består i hovedsak av gulv med laminat, fliser. Veggene har malte overflater med MDF-plater og panel. Himlinger med malt panel og MDF.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2012 med ny Norema kjøkkeninnredning med mørk finish på glatte fronter. Innredningen har godt med skuff- og skaplass. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er lagt fliser mellom benk og overskap. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin (defekt). Ventilator er montert og det er avsatt plass til kjøleskap.

Bad fra 2004 med flislagt gulv med gulvvarme og vegger med våtromsplater. Baderomsinnredning med servant, underskap, samt overskap med speildører og belysning. Det er montert dusj på vegg med takmontert skinne for forheng. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte på vegg.

Det er lagt inn fiber i boligen, og grunnpakke Altibox TV/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Det er også montert varmepumpe. Varmtvannsbereder er skiftet i 2021. Boligen har automatsikringer.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsmuligheter ved boligen.
Det er også felles gjesteparkering i borettslaget.

Diverse

Oppvaskmaskinen er defekt.
Område er fredet, noe som medfører strenge restriksjoner utvendig i borettslaget.

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming fra varmepumpe.
Tilleggsoppvarming fra vedovn i stue.
Gulvvarme i entre og på bad.
Oppvarming ellers er basert på elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 000 000

Formuesverdi primær

Kr 294 439

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 177 757

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 174

Andel Fellesgjeld

Kr 170 704

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.05.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 417

Rentekost. fellesgjeld

Kr 782

Andel fellesformue

Kr 53 725

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kanalbyen Borettslag

Organisasjonsnummer

985277575

Andelsnummer

9

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 08.05.2025 kr. 4 435 192,-

Lånets innfrielsesår: 2044

Långiver: Skue Sparebank

Rentebetingelser: Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 08.05.2025 er 5,5%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Borettslagets ordensregler åpner for husdyrhold etter visse retningslinjer. Se vedlagte ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 242, bruksnummer 216 i Notodden kommune. Andelsnr. 9 i Kanalbyen
Borettslag med orgnr. 985277575

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/242/216:

23.02.1906 - Dokumentnr: 900025 - Erklæring/avtale

ÅRLIG AVGIFT NOK 2.000 MED 1 PRIOR PANTERETT FOR INNTIL
NOK 6.000. BESTEM. OM PRIORITETSVIKELSE

Overført fra: Knr:4005 Gnr:242 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1934 - Dokumentnr: 900036 - Erklæring/avtale

ÅRLIG AVGIFT NOK 300 MED 1 PR PANTERETT FOR INNTIL 3 ÅR
MED 5 % RENTE FRA FORFALL. BESTEM OM PRIOR VIKELSE IFLG
SKJØTE

Overført fra: Knr:4005 Gnr:242 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1955 - Dokumentnr: 1808 - Erklæring/avtale
ÅRLIG AVGIFT NOK 400 MED 1 PRIOR PANTERETT FOR 1 ÅRS
AVGIFT IFLG SKJØTE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:4005 Gnr:242 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2014 - Dokumentnr: 528442 - Fredningsvedtak
Gjelder Tinfos kulturmiljø.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2003 - Dokumentnr: 418 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4005 Gnr:242 Bnr:2

15.12.2003 - Dokumentnr: 4621 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 149881 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0807 Gnr:242 Bnr:216

01.01.2024 - Dokumentnr: 530942 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3808 Gnr:242 Bnr:216

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.
Privat veier i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Bolig.
Området er fredet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 000 000 (Prisantydning)

170 704 (Andel av fellesgjeld)

1 170 704 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

25 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 180 267 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 196 167 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 198 967 (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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

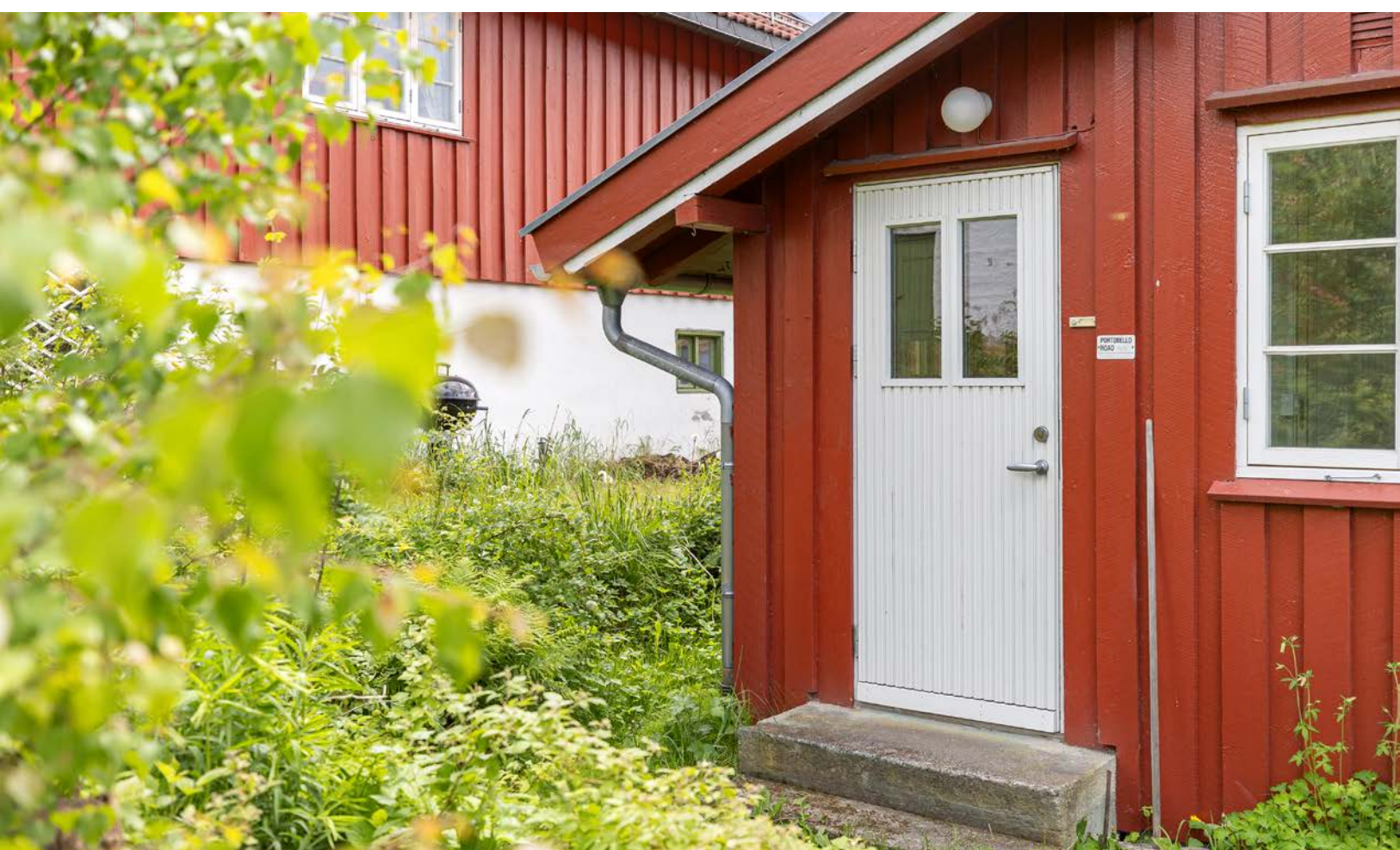
24.06.2025



























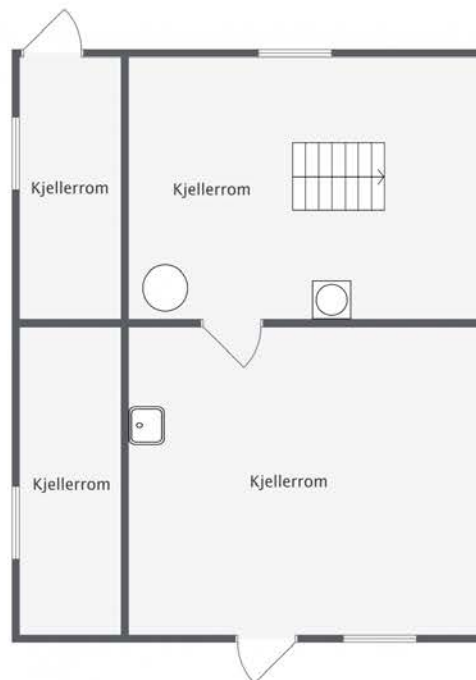




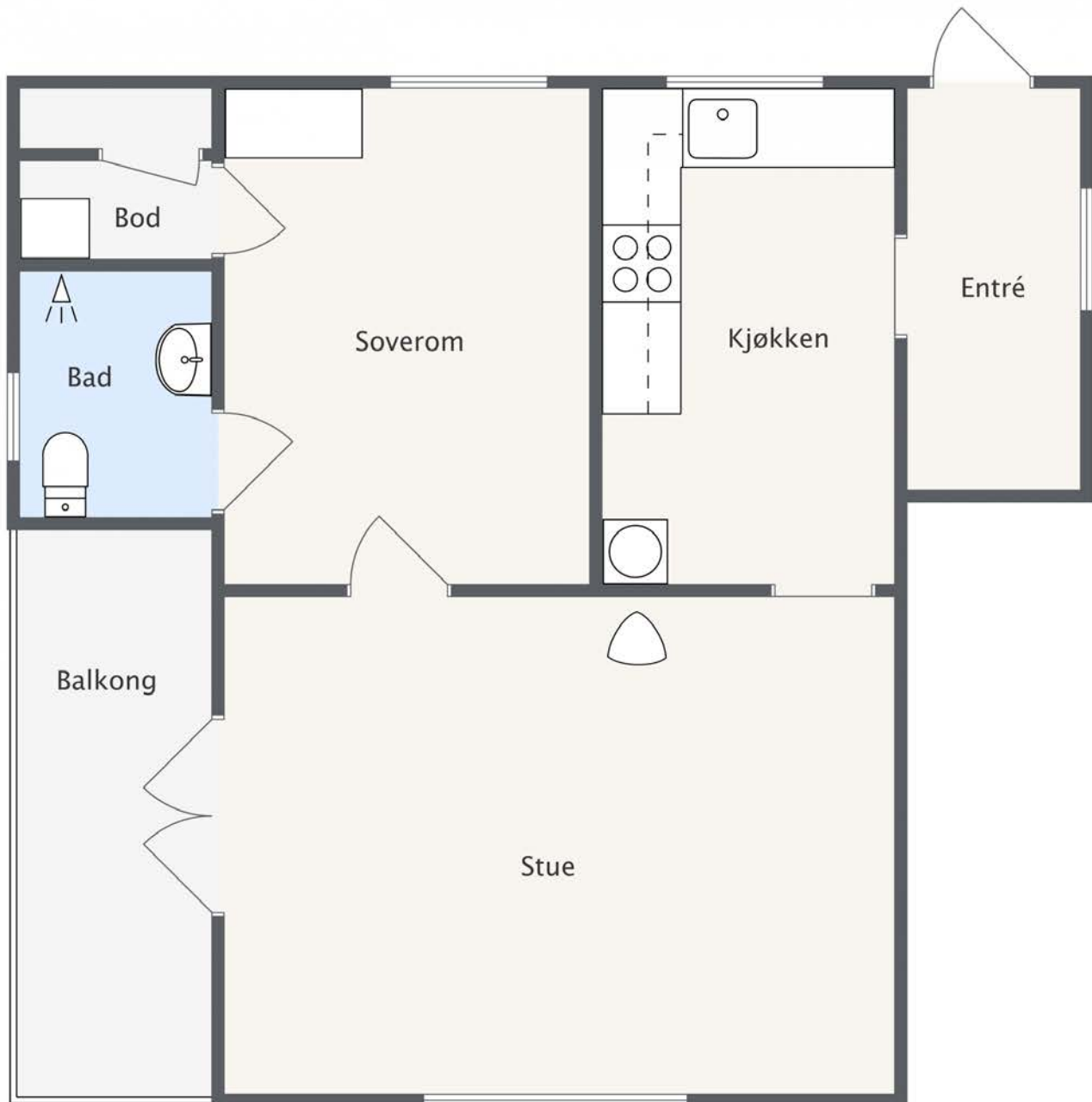
1. etasje



Kjeller



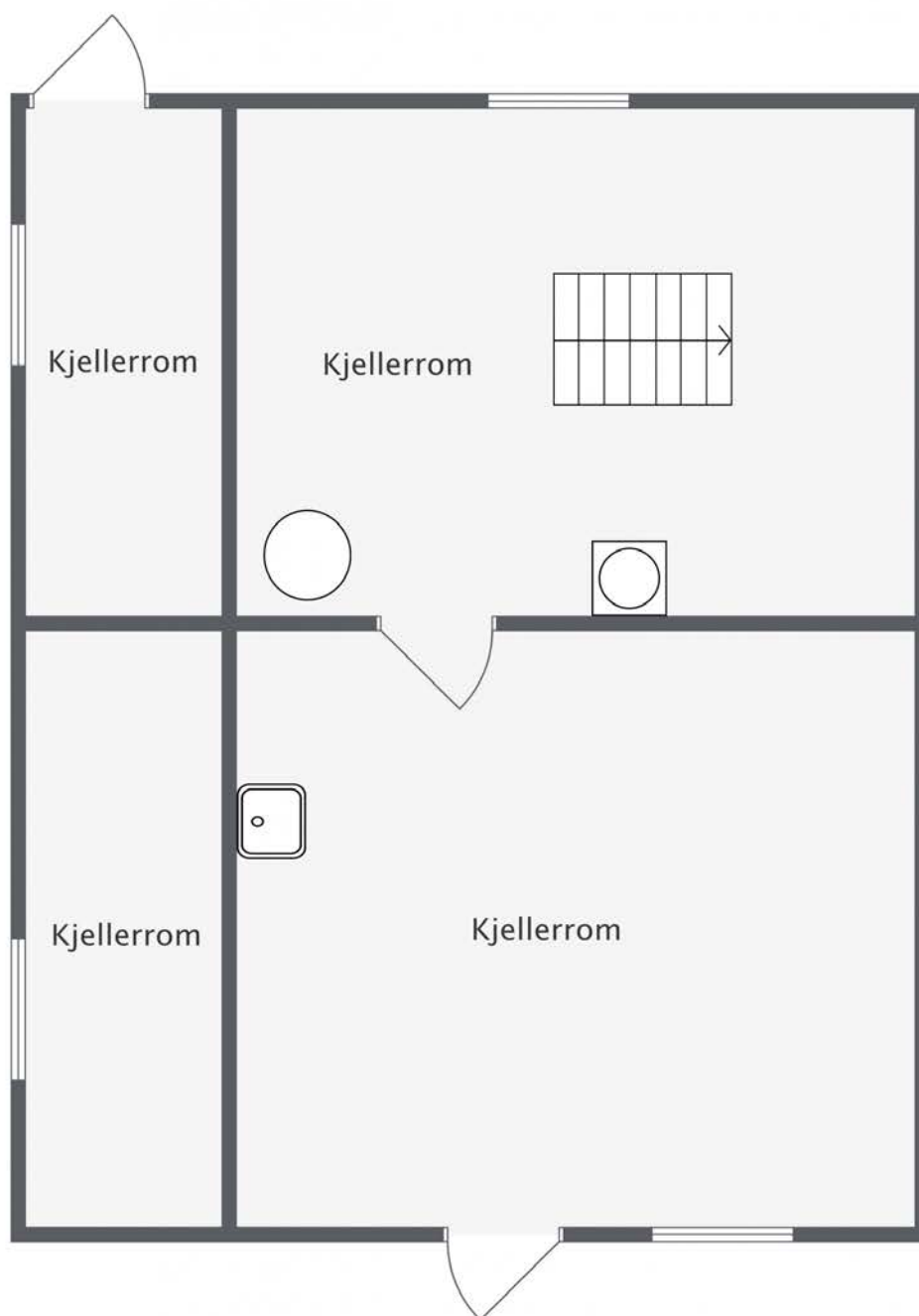
1. etasje



FODIMA

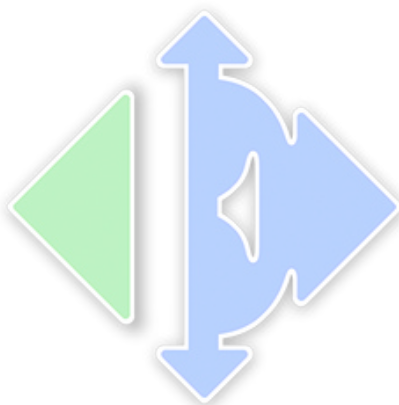
Plantegningen er ikke målbar og kun ment for å illustrere boligens planløsning.
Evt. innredning/møblering trenger ikke være basert på faktiske forhold.
Det tas forbehold om at avvik/feil i plantegningen kan forekomme.

Kjeller



Vedlegg

Enebolig 1 etg
Kanalbyen 11
3678 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 29/05/2025

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:242, Bnr: 216, Anr 9
Hjemmelshaver:	Ole-Mathis Nørsterud
Tomt:	16515,3, fellesområde m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Båndleggingssone. Boligbebyggelse. K 13 Kommuneplanens arealdel.
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslaget
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1912
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger (hindringer):	Ingen spesielle forutsetninger. Yttertak er befart visuelt fra bakkenivå, og teglstein på taket er ikke løftet på. Boligen er fredet og om en knuser stein ved befaring, er det ikke lett å fremskaffe tilsvarende.
Oppdragsgiver:	Ole-Mathis Nørsterud
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellesareal. Stort fellesareal, med avgrenset område rundt eneboligene. Beliggende i Kanalbyen, "Hyttebyen" Notodden kommune. Etablert område for eldre fredet og vernet små eneboliger, bygget som arbeiderboliger for Tinfos. Nærhet til Notodden sentrum. Utsikt over Tinfoskanalen. Oppstilling for bil, skrånende terreng med utvendig betongtrapp, noe grøntareal.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundamentert med grunnmur av plassenbetong med sparestein. Grunnmur har kjeller. Plassenbetonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygget bod i kjeller som går under terrasse. Plate på mark ved tilbygget vindfang. Konstruksjon av reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget vindfang og tilbygget bad/bod. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Stubbelloft mot kjeller. Gesimskasser av synlig tretaktrø på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktrø av trebord, teknet med flat teglstein. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere takvinkel over tilbygget vindfang og tilbygget bad/vaskerom. Takkonstruksjonen har kaldt loft utenom tilbygg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1912. Boligen fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Liten enebolig med god lagerplass i kjeller. Boligen er normalt vedlikeholdt, men har bruksmerker og slitasjer innvendig, det må påberegnes kostnader til noe vedlikehold. Bygningen er ca 113 år gammel. Ombygget bod i 1. etg med opplegg for vaskemaskin, er ikke bygget som våtrom eller bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Fasaden er fredet og utvendig fasade er borettslagets ansvar. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid boligen siden 21.08.2015. Boligen ligger i veronesone A under fredningsvedtak for Tinfos kulturmiljø.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Har ikke målbar areal, takhøyder fra ca 1,78 m til 1,86 m i bod 1. Ca 1,68 m i bod 2 og 3.

-Bod 1 har panel i tak og pusset og malt betongtak under utvendig terrasse. Pusset og malte betongvegger, betonggulv. Innlagt strøm. Tilgang fra utvendig boddør.

-Bod 2 har pusset og malt tak under stubbeloft. Pusset, malte og umalte betongvegger. Betonggulv. Tilgang fra plassbygget boddør utvendig. Eldre avløpsrør med stakeluke. Nyere merket hovedstoppekran. Varmekabel på vannledning. Sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin. Eldre utslagsvask og vannkran med kaldt og varmt vann (eldre vaskekjeller). Åpen vannrørføring av kobberør.

-Bod 3 har stubbeloft i tak, pusset og upusset betongvegger, betonggulv. Pusset teglpipe med sotluke. Trapp til gjentettet kjellerlem. 194 L varmtvannsbereider fra 2017 med stive kobberør og stikkontakt. Synlige avløpsrør fra kjøkken med stakeluke. Åpne vannrør av kobber og nyere PVC-rør til kjøkkeninnredning.

Listverk: Ingen listverk. En plassbygget innerdør av trepanel fra byggeår. Generelt: Kjellerboder fra byggeår. Eldre røffe overflater. Mye riss både horisontale og vertikale riss i grunnmur. Vanninnsig fra utvendig terreng. Ingen lufteventiler i yttervegger, men det er satt inn ventiler i to vindu.

-Vindfang har malt MDF-panel i tak, delvis skråtak. Malt MDF-panel på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sikringsskap med automatsikringer.

-Kjøkken har malt MDF-panel i tak, malt MDF-panel på vegger, laminatgulv. Pusset pipe uten vedovn. Åpning til stue.

-Stue har malt panel i tak, malt panel på vegger og plater med tapet på vegger, laminatgulv. Pusset pipe og brannmur med vedovn. Dobbel terrassedør. Åpning til kjøkken. Varmepumpe fra 2022. Røykvarsler i tak.

-Soverom har malt panel i tak, malt panel på vegger, malte plater på gulv. Ventil i tak som mest sannsynlig går til loft eller i teglpipe. Ventil i yttervegg. Plassbygget skap. Brannslukningsapparat.

-Bad/WC har malte plater i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger, flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv. Vegghengt dusjarmatur mot rom med opplegg for vaskemaskin. med dusjforheng. Gulvmontert WC. Åpen rørføring ned i gulv. Åpen rørføring fra vask til rom med opplegg for vaskemaskin. Enkel, hvit baderomsinnredning med underskap, heldekkende vask, speilskap med lys og kontakt. Vindu i våtsone. Avtrekksvifte på yttervegg.

-Bod med opplegg for vaskemaskin har våtromsplater i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv.

Opplegg for vaskemaskin, ventil i yttervegg. Plassbygget skap. Montert brannslange.

Listverk: malt listverk. Profilerte taklister, profilerte og glatte gerikter. Profilerte og glatte gulvlister. Innerdører: Eldre hvite kostmalte og slette finerdører med vanlig dørterskel. Hvit fabrikk malt lett MDF-dør med tre speil, vanlig dørterskel. Skyvedør mellom vindfang og kjøkken. Hvit, fabrikk malt og tung MDF-dør med fire speil. Innerdører har bruksmerker og slitasjer. Knirk i dørterskel. Ingen flat terskel til bad. Plassbygget kottør til vaskerom. Skyvedør går trangt. Generelt: Eldre og nyere overflater med bruksmerker og slitasjer.

Kosmetisk kryp i listverk. Nyere og eldre listverk. Riss i vegger. Knirk i gulv. Bruksmerker på gulv, mest synlig på soverom. Trebjelkelag fra byggeår med markerte skjevheter og svanker på stedvis +/- 50 mm. Bom i gulvflis på vindfang. "Vaskerom" er ikke komplett bygget som våtrom. Antatt eldre ombygget kott. Kun ventil i yttervegg på soverom. Ingen ventiler ellers. Ingen ventiler i vinduer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Enebolig 1 etasje med kjeller, opprinnelig bygget i 1912. Boligen fremstår stort sett som bygget. Det foreligger opplysninger følgende endringer med usikre årstall, 2000-tall:

- Taktekking av teglstein og takrenner med beslag
- Vinduer, ytterdør og terrassedør i 1. etg
- Kjøkkeninnredning
- Bad/wc
- El-anlegg
- Etterisolert loft
- Varmtvannsbereider

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:	2 265 000,-	
- Fradrag:	1 195 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 070 000,-	1 070 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

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

Låneverdi: **800 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, boligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 20 000,-

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
1.etg	50	0	0	7	50	0
SUM BYGNING	50	0	0	7	50	0
SUM BRA	50					

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:

1.etg: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, bad/WC, bod med opplegg for vaskemaskin.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

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. Boligen har en bod i 1. etg som er ombygget og har opplegg for vaskemaskin, boden er ikke bygget som våtrom eller bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet settes som P-rom, men ikke som våtrom. Kjeller har ingen målbare arealer grunnet lave takhøyder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Rom med opplegg for vaskemaskin; "Vaskerom" er ikke komplett bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom, antatt ombygget kott/bod..

ANDRE MERKNADER:

Boligen har lite ventilering. Boligen ligger under fredningsvedtak for Tinfos Kulturmiljø og alle fasader er underlagt vernesone A.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

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

29/05/2025

Olav Øyen

Olav Øyen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn, sand, stein og grus. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong med sparestein. Grunnmur har kjeller. Plasstøpt betonggulv mot grunn i kjeller. Tilbygget bod i kjeller som går under terrasse. Plate på mark ved tilbygget vindfang.

Merknader: Utvendig fasade og fundamentering er del av borettslagets ansvar. Grunnmur fra byggeår 1912, riss og sprekker, både horisontale og vertikale, til dels store sprekker. Fuktig mot grunn i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen krypekjeller.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør. Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår.

Merknader: Dreneringsløsning i stedlig grunn fra byggeår. Drenering av boligen er del av borettslagets ansvar. Det er ingen rom for varig opphold i kjeller, det er noe fuktinnsig fra utvendig grunn.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen støttemurer.

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

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke 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 reisverk med statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved tilbygget vindfang og tilbygget bad/bod. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider.

Merknader: Bygning med fredet fasade fra 1912. Sprekker i ytterkledning, noe avskalling av overflatebehandling. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 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.

Grønne kostmalte doble og enkle sidehengslet vinduer fra byggeår innsatt i kjellermur. Grønne kostmalte plassbygget boddører fra byggeår innsatt i kjellermur. Hvite fabrikkmalte sidehengslet koblet vinduer fra 2000-tall. 1 hvitt fabrikkmalt sidehengslet vindu i vindfang fra 2010. En hvit fabrikkmalt hoveddør fra 2000-tall med slett innvendig overflate. To glass i dørblad og dørblad utvendig med eldre panelfasade. Hvit, fabrikkmalt dobbel terrassedør fra 2000-tall. 4 inndelte glass i hver dør. Glass har brystningshøyde på ca 25 cm fra gulv. Hvitt fabrikkmalt fastkarmvindu på loft. Hvitt fabrikkmalt topphengslet vindu fra 2000-tall på bad.

Merknader: Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Kjellervinduer og plassbygget boddører fra byggeår anses utgått på levetid, men står i vernet fasade. Hvite fabrikkmalte vinduer, ytterdør og terrassedør gis TG 1, men har bruksmerker og noe etterslep på utvendig vedlikehold. Noe værbitte vinduer. Terrassedør må justeres og har en sprekk i utvendig tetteliste. Ingen ventiler i vindu. Bruksmerker på hoveddør. Det forutsettes at glass i terrassedør som går ned mot gulv har sikkerhetsglass. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretek med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekking med flat teglstein. Takkonstruksjonen er trukket ut med slakere takvinkel over tilbygget vindfang og tilbygget bad/vaskerom. Takkonstruksjonen har kaldt loft utenom tilbygg. Teglpipe over yttertak. Snøfangere. Feietrinn.

Merknader: Fredet fasade. Takkonstruksjon generelt fra 1912, gis TG 2. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Det er råteskade på taktro og taksperre ved tilbygget inngangsparti. Ingen luftet konstruksjon. Fuktutsatt overgang på yttertak ved tilbygg. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1912

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av trebord, tekking med flat teglstein. Eldre taktro. Teglstein er nyere enn opprinnelig byggeår.

Merknader: Fredet fasade. Visuelt befart, det er ikke tråkket på takstein av tegl på befaringsdagen, eller løftet på takstein, grunnet fare for knusing av eldre takstein. Fuktutsatte overganger ved vindski der takvinkel er slakere. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Ingen bøyler på topp av pipe.

Takrenner og nedløp av galvanisert stål. Takfotbeslag, israftbeslag, pipebeslag. Nedløp er ført vekk fra grunnmur. Takrenner, nedløp og beslag er fra antatt 2000-tall.

Merknader: Fredet fasade. Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Pipe uten bøyle på topp.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang fra utvendig luke i gavl. Loftet er etterisolert med blåseisolasjon og det er laget klart for luftespalter ved raft. Synlig tretakro og plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Synlig pusset teglpipe og en synlig luftekanal ført over tak. Vindu i motsatt gavl.

Merknader: Luftekanal er asbestholdig. Pipe har feieluke som er utilgjengelig da det ikke er laget gangbane ved etterisolering med blåseull. Eldre fuktskjolder rundt pipe og luftekanal. Usikker dampsperre mot varmt rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

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

Åpen terrasse med tilgang fra terrassedør i stue. Plasstøpt betonggulv som tak over kjellerbod 1. Rekkverk av smijern med rekkverkshøyde på 86 cm.

Merknader: Eldre betonggulv med riss. Ingen tetting mot underliggende bod, kun betonggulv. Riss og sprekker på ytterkledningen som ligger mot terrassebeslag. Lavt rekkverk på vernet fasade. Utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår. Fundamentert i kjeller. Sotluke i kjeller. Feieluke på loft. Ventiler i teglpipe. Pusset og malt pipe og brannmur i 1. etg. Vedovn med glass i stue (nyere). Teglpiper over yttertak med pipebeslag. Feietrinn.

Merknader: Teglpiper fra byggeår 1912. Ingen tilgjengelig feieluke på loft, ingen brannhemmende sikring under feieluke. Ingen bøyle på topp av teglpiper. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Stubbeloft mot kjeller.

Merknader: Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår 1912. Knirk i gulv, større planavvik på +- 50 mm. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng**9.1 3 stk boder****TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

3 stk boder - Veggenes og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller fra byggeår 1912. Boligen har ingen rom for varig opphold under terreng. Kun boder. Røffe eldre overflater. Tildels større riss i bod 1. Lave takhøyder. Uisolerte yttervegger under bakkenivå, er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

3 stk boder - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Kjeller fra byggeår 1912. Ingen rom for varig opphold. Kun boder. Eldre røffe betonggulv fra byggeår med nivåforskjeller. Eldre kalk, salt og fuktutslag Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1912 som er risikokonstruksjon for fukt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke boret hull i rom under terreng, ingen rom for varig opphold og kun vegger av betong. Det er ikke registrert fukt i stubbeloft på befaringsdagen. Lite ventiler i kjellervegger.

Merknader: Ingen rom for varig opphold. Kun kjellerboder. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1912 som er risikokonstruksjon for fukt. Lite ventiler i kjellervegger, vernet fasade. Fukt som renner fra utvendig grunn kan forekomme.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC 1.etg****TG 2** 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 1.etg - Overflate vegger og himling. Malte plater i tak, skråtak. Våtromsplater på vegger. Vegghengt dusjarmatur mot bod med opplegg for vaskemaskin. Dusjforheng. Gulvmontert WC. Åpen rørføring fra vask til bod med opplegg for vaskemaskin. Enkel, hvit baderomsinnredning med underskap, heldekkende vask, speilskap med lys og kontakt. Vindu i våtsone. Avtrekksvifte på yttervegg.

Merknader: Våtrom fra 2000-tall. Lite våtrom med skråtak og vindu i dusjnise som er utsatt for fukt. Bruksmerker. Flekker og misfarging av fuger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC 1.etg - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv. Oppkant ved dørterskel.

Merknader: Våtrom fra 2000-tall. Bruksmerker, misfarging og flekker på fuger. Ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall til sluk, men oppkant ved dørterskel som hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2000-tall
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater på vegger, antatt smøremembran på gulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom som har våtromsplater på vegg med opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2000-tall. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom, hele rommet er våtrom grunnet rommets størrelse og det er skråtak som er våtsone uten membran. Vindu i våtsone med kun dusjforheng som er fuktutsatt. Rørgjennomføringer i vegg og gulv uten mansjetter. Ses i sammenheng med pkt 10.2.1 of 10.2.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2000-tall
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning i vinkel fra 2000-tall. Overskap på vegg mot soverom. Mørkebrune/sorte slette overflater med struktur. Laminert grå benkeplate med nedfelt stålkum. Mosaikkflis på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert stekeovn og koketopp. Integrert vaskemaskin. Avtrekksvifte ført i kanal over tak. Pipe på kjøkken uten vedovn.

Merknader: Kjøkkeninnredning i OK stand med bruksmerker gis TG 1. Noe generelt knirk i trebjelkelag fra byggeår. Hendelen som er til å tette vaskekum er ødelagt. Benkeplate ligger mot vindusforing og vindusforingen har fuktmerker. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2000-tall og eldre

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner fra 2000-tall. Gulvmontert wc på bad. Eldre avløpsrør med stakeluke i kjeller. Nyere merket hovedstoppekran i kjeller. Varmekabel på vannledning i kjeller. Opplegg for vaskemaskin i kjeller og i eget rom 1. etg. Eldre utslagsvask og vannkran med kaldt og varmt vann i eldre vaskekjeller. 194 L varmtvannsbereder i kjeller. Synlige avløpsrør fra kjøkken med stakeluke i kjeller. Åpne vannrør av kobber og nyere PVC-rør til kjøkkeninnredning. Åpen vannrørføring av kobberrør. Offentlig VA.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner fra 2000-tall i ok stand. Bunnledninger kan ikke inspiseres. Eldre bunnledninger.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

194 L varmtvannsbereder fra 2017 med stive kobberrør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv i kjeller.

Merknader: 194 L varmtvannsbereder fra 2017. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2022

Varmepumpe fra 2022 plassert i stue 1.etg.

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

TG 2 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger teglpipe. Avtrekk fra kjøkken over tak. Avtrekk fra bad.

Merknader: Avtrekk over yttertak er kondensutsatt. Asbestholdig avtrekksrør på loft. Kun ventiler i to vinduer i kjeller. Kun veggventil i soverom 1. etg. Ingen ventiler i vinduer. Vernet fasade. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Boligen har ingen frittstående garasje eller uthus.

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 totalrehabilitert ca. 2000-tall-delvis

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent elektrisk anlegg. Opprinnelig eldre anlegg. Nyere sikringsskap med automatsikringer fra antatt 2000-tall plassert i vindfang. El-anlegg fra 2000-tall på kjøkken og bad. Eldre el i kjeller.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Både eldre og nyere el-anlegg. Eldre anlegg i kjeller. Både jordet og ujordet stikkontakter. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen ferdigattest på bolig fra 1912 eller senere tilbygg. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk. Det er ikke fremlagt noen tegninger.

Kanalbyen borettslag: Fellesgjeld kr 4 435 192,- hvorav leilighetens andel er kr 170 703,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på bolig, renter, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 5 174,- pr mnd. Inkludert Altibox.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere bruker denne tilstandsrapporten aktivt ved befaring av boligen, samt leser selger sin egenerklæring om denne foreligger.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 1.1.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
5.1	Innvendig Loft
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 5.1.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 6.1.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 7.1
8.1	Étasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	3 stk boder Veggenes og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	3 stk boder Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
9.1.3	3 stk boder Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.1	Bad/WC 1.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC 1.etg Overflate gulv
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
11.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.1.3	Bad/WC 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250043	

Selger 1 navn
Ole-Mathis Nørstrud

Gateadresse	
Kanalbyen 11	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3678

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1306250043

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

Sprekk observert i grunnmur, på utsiden og innsiden.

Initialer selger: ON

1

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
Beskrivelse

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

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
Beskrivelse

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

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 skjevgkre 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

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1306250043

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Boligen er taksert av Olav Øyen, mai 2025, ifbm boligsalg.
- 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
- Beskrivelse

Vedlikehold av boligene i Kanalbyen, kan føre til litt høyere felleskostnader.
- 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
- Beskrivelse

Observert mus på loftet et år. Ellers er det mye brunsnegler i Kanalbyen.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250043

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: 1306250043

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Mathis Nørstrud	1dc18020a5b0e69f1c9726 b8e9eec5410b9fa67d	29.05.2025 10:30:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250043

- 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

Kanalbyen 11 - Nabolaget Kasinmoen/Lienveien - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Eldre



Offentlig transport

Otto Sverdrups gate 5 min
Linje 3, BLUES 3 0.4 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 5 min
Linje R55 2.2 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 20 min
270 elever, 14 klasser 1.1 km

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 23 min
123 elever, 9 klasser 1.9 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min
339 elever, 26 klasser 1.1 km

Notodden videregående skole 6 min
515 elever 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

O. H. Holtas gate 32 15 min

«Stille og rolig, men likevel nærhet til alt vi trenger»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

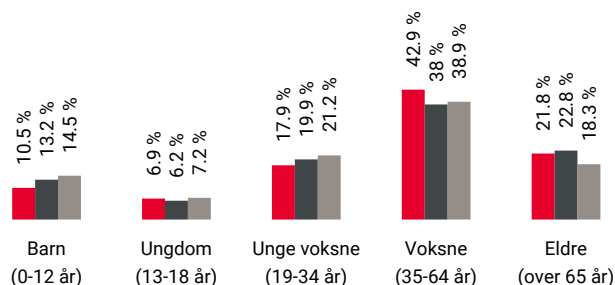
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kasinmoen/Lienveien	564	324
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sætrebo barnehage (0-5 år) 19 min
38 barn 1.6 km

Betania barnehage (1-5 år) 19 min
23 barn 1.6 km

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 21 min
86 barn 1.7 km

Dagligvare

Spar Ramberghjørnet 14 min

Matkroken Peer Gynt 17 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.4 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

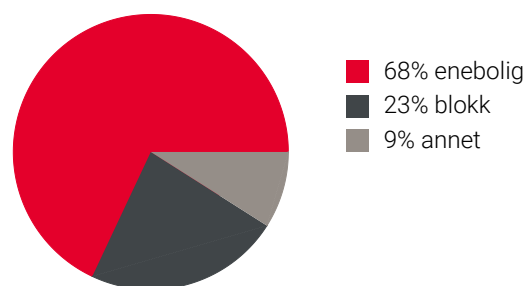
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

Sport

-  Snøgg friidrettsbane 16 min 
Friidrett 0.8 km
-  Sætre Kunstgressbane 17 min 
Fotball 0.9 km
-  Nordic Gym 6 min 

Boligmasse



«Hyggelige naboer, lite trafikk, vakker natur, nært bysentrum»

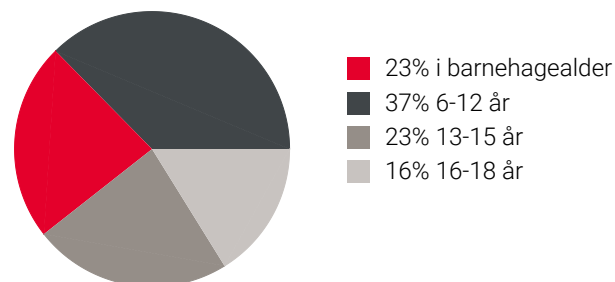
Sitat fra en lokalkjent



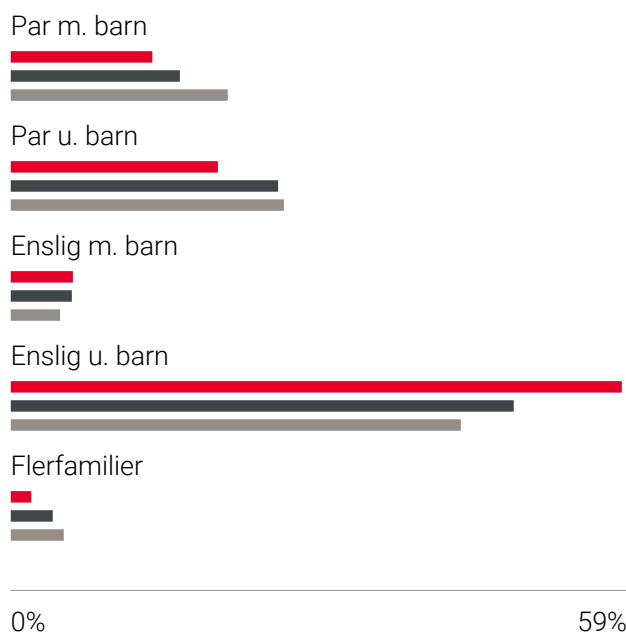
Varer/Tjenester

-  Tuven Senteret 7 min 
-  Vitusapotek Notodden 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



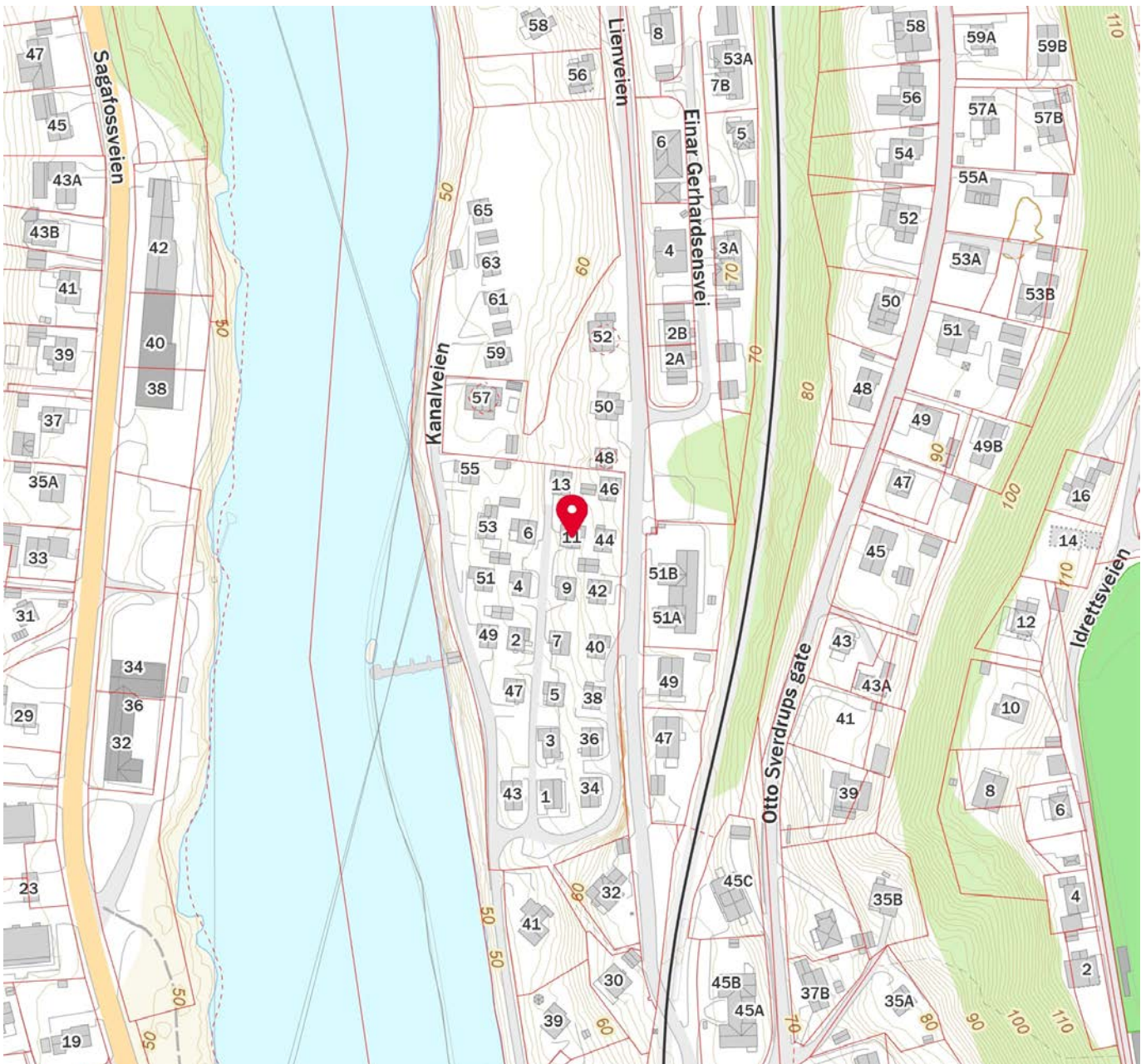
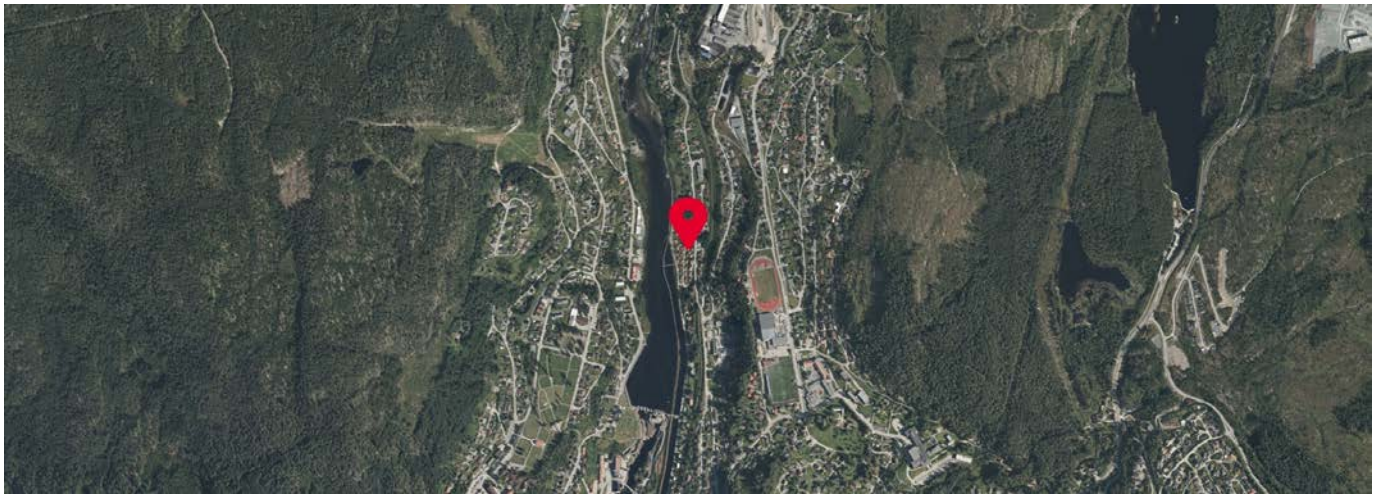
Familiesammensetning



-  Kasinmoen/Lienveien
-  Notodden
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 1 av 2

KANALBYEN BORETTSLAG	Vår ref.:	25/9	Fødselsdato eier:	02.01.1983
Kanalbyen 11	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3678 NOTODDEN	Eiere:	Ole-Mathis Nørstrud		
Organisasjonsnr: 985 277 575	Andelsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 174

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 376
	Renter	782
	Avdrag	417
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)	599

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	170 703	Gjeld siste årsoppg.: 172 359
Klient ajourf. lån:	4 435 192	Klient gj. s. årsoppg.: 4 478 211

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 26997117491, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 232

Saldo per 08.05.2025: 4 435 192

Andel av saldo: 170 704

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.08.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torbjørn Øverbø

Adresse: Solskinnvegen 4

Postnr/-sted: 3684 NOTODDEN

Telefon: Mob.: 91316994

E-post: kanalbyen@mittnobo.no

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	53 725	Gjeld:	172 359	Andre inntekter:	12
		Utgifter:	7 556		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	249 900
Andelsnr: 9		Partialobligasjonsnr: 9	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1912

Gårds/bruksnr:

Bygningstype: Enebolig

Feste/eiet tomt:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 08.05.25 Side 2 av 2

KANALBYEN BORETTSLAG	Vår ref.:	25/9	Fødselsdato eier:	02.01.1983
Kanalbyen 11	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3678 NOTODDEN	Eiere:	Ole-Mathis Nørstrud		
Organisasjonsnr: 985 277 575				

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift Polisenr: SP562288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.2003
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	49,3
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i BBL		

Fasiliteter:

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

Sted: _____ Dato: _____

Ole-Mathis Nørstrud
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KANALBYEN BORETTSLAG onsdag 02.04.2025 kl. 20:00 - Sal - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Toralf Aanestad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Tone Kigen

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Jorunn Løvås

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 7 stk.

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 1 stk.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

3. ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtak:

Styreleder Honorar kr: 25 000,- Vedtatt mot 1 stemme
Styremedlemmer Honorar kr: 8 000,- Enstemmig vedtatt
Sekretær Honorar kr: 10 000,- Enstemmig vedtatt
Varamedlemmer Honorar kr: 750,- pr. møte - Enstemmig vedtatt

Valgkomite Honorar kr: 1 000,- Enstemmig vedtatt

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Torbjørn Øverbø er på valg

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

Vedtak:

Torbjørn Øverbø er valgt til styreleder for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Anne Landsverk Mikkelsen er på valg

Jorunn Løvås er ikke på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Anne Landsverk Mikkelsen valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Katrine Dahl er på valg

Torgeir Brun Johnsen er på valg

Kine Rui er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Torgeir Brun Johnsen valgt for 1 år

Kine Rui valgt for 1 år

Katrine Dahl 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: Torbjørn Øverbø og Jorunn Løvås

Varadelegat: Anne Landsverk Mikkelsen

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Lena Therese Neegaard

Arild Støa

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg

6. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Ingen innkomne saker

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følg sammensetning:

Styreleder: Torbjørn Øverbø - valgt 2025

Styremedlem: Jorunn Løvås - valgt 2024

Styremedlem: Anne Landsverk Mikkelsen - valgt 2025

Varamedlem: Torgeir Brun Johnsen - valgt 2025

Varamedlem: Kine Rui - valgt 2025

Varamedlem: Katrine Dahl - valgt 2025

Protokoll for KANALBYEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toralf Aanestad (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Tone Kigen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Jorunn Løvås (sign.)	07.04.2025

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR KANALBYEN BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

2. TILLITSVALGTE

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

Styreleder, Torbjørn Øverbø, Solskinnvegen 4
Styremedlem, Jorunn Løvås, Kanalbyen 4
Styremedlem, Anne Landsverk Mikkelsen, Lienveien 44
Varamedlem, Katrine Dahl, Kanalveien 43
Varamedlem, Kine Rui, Lienveien 42
Varamedlem, Torgeir Brun Johnsen, Kanalveien 49

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2024 : 9

Antall protokollerte saker i 2024 : 28

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:
De fleste sakene gjelder vedlikehold av bygninger og uteområder.
På grunn av fredning av området må alle tiltak i uteområdet og utvendig på bygninger godkjennes av *Fylkeskonservatoren* (TFK) før de igangsettes.

Følgende arbeide er igangsatt (og ev. ferdigstilt).

- * Rengjøring og reparasjon av tak: Dette arbeidet er utført. Det gjenstår montasje og/eller reparasjon av snøfangere.
- * Reparasjon av røkpiper.
Kritiske skader på piper og røkluker er reparert. Det skal monteres pipehatter på et antall piper,
- * Reparasjon av råteskader på en del takkonstruksjoner er utført.
- * Utskifting av 8 stk. ytterdører og reparasjon av 2 stk. ytterdører (det antallet som TFK godkjente) er utført.
- * Utskifting av et antall vinduer i gang/boder (det antall som TFK godkjente) er utført.
- * Det er igangsatt reparasjoner etter fuktskader i et antall kjellere. Arbeidet blir gjenopptatt til våren.
- * Reparasjon av tak på 2 stk. uteboder er utført.
- * Det er igangsatt registrering av behov for lufting i kjellere og loft. Dette arbeidet videreføres.

* Det er igangsatt registrering av tilstand på kjellervinduer. Dette arbeidet videreføres.

Uteområder (sommer)

* Dugnad: Rydding langs veier og i *Parken* + sosialt samvær i *Parken* med grilling og prat.

Uteområder (vinter)

* Brøyting og strøing

* Det er registrert mulig lekkasje fra overvannsledning ved parkeringsplassen utenfor Kanalbyen 1.
Detter vil bli undersøkt nærmere.

* Etter styrtregnet i fjor kom det mye overvann fra skråningen opp mot Lienveien bak husene i Kanalveien 57 --- 65 som også medførte noe vanninntrenging i kjellere.
Det ble foretatt befaringsammen med Haave Graveservice AS. Ev. tiltak må vurderes.

Saker under arbeid og planlegging:

* Fullføre påbegynt vedlikeholdsarbeid.

* Fullføre en påbegynt tilstandsrapport for hvert enkelt hus med kostnadsberegning og fremdriftsplan.

* Fullføre en påbegynt tilstandsrapport for uteområder (veier og støttemurer).

* Videreføre samarbeidet med Hydro AS og Notodden kommune om gangvei langs tømmerrenna.

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

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr 01.01	394 870	1 013 150
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-245 448	-484 189
Opptak langsiktig gjeld	4 520 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-3 168 102	-134 091
B. Årets endringer i disponible midler	1 106 450	-618 280
C. Disponible midler pr 31.12	1 501 321	394 870
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	1 660 209	631 241
Kortsiktig gjeld	158 889	236 370
= Disponible midler	1 501 321	394 870

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter	0				
Innkrevde felleskostnader		1 348 464	1 229 496	1 359 120	1 327 188
Renter/avdrag		320 132	276 072	309 321	373 830
Sum inntekter		1 668 596	1 505 568	1 668 441	1 701 018
Kostnader					
Lønnskostnader	1	15 260	14 999	26 701	19 210
Styregodtgjørelse	2	44 500	51 750	51 750	44 500
Revisjonshonorar	3	8 269	7 470	8 000	8 800
Forretningsførerhonorar		109 464	102 586	109 458	115 701
Andre konsulenttjenester		1 541	21 891	0	5 000
Kontingent boligbyggelag		6 750	6 750	6 750	6 750
Drift / Vedlikehold	4	720 264	868 014	500 000	685 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	568	3 000	3 000
Altibox		194 076	194 075	194 076	194 076
Forsikringer		74 379	70 702	74 500	83 200
Uendomsskatt		88 449	0	0	91 300
Kommunale avgifter		429 428	493 515	515 000	460 000
Energi og strøm		5 221	1 630	10 000	8 000
Andre driftskostnader	5	18 549	13 268	19 741	20 600
Sum kostnader		1 716 150	1 847 218	1 518 976	1 745 137
Driftsresultat		-47 554	-341 650	149 465	-44 119
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		326	920	0	0
Rentekostnader		198 220	143 459	168 380	243 764
Sum finansinntekt og -kostnad		-197 894	-142 539	-168 380	-243 764
Resultat		-245 448	-484 189	-18 915	-287 883
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	-245 448	-484 189	0	0
Sum overføringer		-245 448	-484 189	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	13 314 428	13 314 428
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 314 428	13 314 428
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 094	4 444
Andre fordringer		84 138	75 081
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		1 565 977	551 716
Sum omløpsmidler		1 660 209	631 241
Sum Eiendeler		14 974 637	13 945 669

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	2 700	2 700
Opptjent egenkapital	0	2 387 536 *	2 632 984
Sum egenkapital		2 390 236	2 635 684
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	4 478 212	3 126 314
Borettsinnskudd	7, 9	7 947 300	7 947 300
Sum langsiktig gjeld		12 425 512	11 073 614
Kortsiktig gjeld			
verandørgjeld		144 869	214 871
Annen kortsiktig gjeld		14 020	21 500
Sum kortsiktig gjeld		158 889	236 370
Sum gjeld		12 584 401	11 309 984
Sum egenkapital og gjeld		14 974 637	13 945 669

Pantstillelser	7	12 425 512	11 073 614
----------------	---	------------	------------

Notodden 31.12.24

NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Torbjørn Øverbø
Styreleder

Jorunn Løvås
Styremedlem

Anne Landsverk Mikkelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

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

Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	13 945 669
Gjeld sum verdi	11 309 984
Netto egenkapital 01.01	2 635 684

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	2 700	2 700
Opptjent egenkapital 01.01	2 632 984	3 117 173
Årets resultat	-245 448	-484 189
Sum egenkapital 31.12	2 390 236	2 635 684

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5000 Lønn - AGA	7 000	6 000
5092 Feriepenger Beregnet	875	750
5400 Arbeidsgiveravgift	7 262	8 143
5405 AGA på skyldige feriepenger	123	106
Sum	15 260	14 999

Selskapet har en ansatt, vaktmesteroppgaver utføres på timebasis. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	44 500	51 750
Sum	44 500	51 750

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	8 269	7 470
Sum	8 269	7 470

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	626 635	664 981
6603 Vedlikehold elektro	0	128 816
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	66 647	55 211
6605 Vedlikehold fellesanlegg	26 594	0
6610 Leie vaktmester	388	19 006
Sum	720 264	868 014

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7440 Kontingent NBBL	2 539	1 567
7740 Kurs	2 844	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 755	5 004
7792 Andre kostnader u/mva	8 412	6 697
Sum	18 549	13 268

Note 6 - Anleggsregister

	Bygg	Bygg	Bygg	Altibox	Gatelys
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 518 414	140 950	4 655 064	21 096	36 059
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 518 414	140 950	4 655 064	21 096	36 059
Akkumulerte avskrivninger pr.31. 12:	0	0	0	21 096	36 059
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 518 414	140 950	4 655 064	0	0
Anskaffelsesår :	2003	2012	2006	2015	2007
Antatt levetid i år :				5	10

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

Note 7 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	13 314 428	13 314 428
Restgjeld pr 31.12	4 478 212	3 126 314
Borettsinnskudd	7 947 300	7 947 300
Sum	12 425 512	11 073 614

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	26997117491	26997003852
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.08.2044	13.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 520 000	3 960 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 126 314
Avdrag i perioden:	41 788	3 126 314
Opptak i perioden:	4 520 000	0
Lånesaldo 31.12:	4 478 212	0
Saldo 5 år frem i tid:	3 750 322	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997117491	1	207 467	207 467
	1	199 362	199 362
	1	192 511	192 511
	1	190 630	190 630
	1	186 331	186 331
	3	184 092	552 276
	1	181 226	181 226
	1	179 927	179 927
	1	179 793	179 793
	1	176 300	176 300
	1	175 539	175 539
	2	172 359	344 718
	1	165 553	165 553
	1	161 836	161 836
	1	156 373	156 373
	1	154 582	154 582
	1	154 044	154 044
	3	150 238	450 714
	1	148 133	148 133
	1	133 669	133 669
	1	132 908	132 908
	1	54 319	54 319

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	7 947 300
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	7 947 300

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for KANALBYEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KANALBYEN BORETTSLAG

Styreleder	Torbjørn Øverbø (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Jorunn Løvås (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Anne Landsverk Mikkelsen (sign.)	06.03.2025

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Permao document key: ASSBT-TRCLIAN-Z1W6C-UDDT-LUTPY-ES7EO



Shape the future
with confidence

2

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

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

Notodden, 07. mars 2025

ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Perseo document key: A558F-DCUAN-Z1H6C-050TF-LUFPY-F57ED

PENNEO

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

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

Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-03-07 11:12:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A558F-DCUAN-ZUW6C-USDTE-LUJFY-ES7EO

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedtekter

for Kanalbyen borettslag org nr 985277575.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.01.03, sist endret av generalforsamlingen den 24.04.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kanalbyen 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.

(3) Borettslaget forplikter seg til å bevare områdets arkitektoniske og historiske særpreg.

(4) Borettslagets bygninger og eiendom er underlagt Tinfos kulturminnefredning av 20.06.2014 – utvendig fredning A. Dette innebærer at ingen kan endre noe utvendig, hverken bygningsmessig eller eiendomsmessig uten at en har innhentet tillatelse fra vernemyndighetene – Fylkets kulturminnevern. Slike søknader sendes via borettslagets styre.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(3) 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, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også:

- *maling av vinduer innvendig og utvendig*
- *maling av ytterdører innvendig og utvendig*
- *maling av kjellerdemmer*
- *andelseier som disponerer utebod eller del av utebod, er ansvarlig for utvendig maling av denne*
- *andelseier skal før utvendig maling ta kontakt med styret for å få rett maling til oppgaven*
- *ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.*

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

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

(5) Andelseier skal til enhver tid vedlikeholde sin hage.

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

(7) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

(8) Vedlikehold, utskifting og tilkobling av rør og elektrisk anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.

(9) Andelseier må ha styrets godkjenning før igangsetting av påbygninger/endringer av utvendig fasade, veranda, garasje og lignende. Større tiltak må også søkes kommunen for godkjenning.

(10) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustannsmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til en gang folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 3 varamedlemmer.

(2) Notodden boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

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 beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR KANALBYEN BORETTSLAG

1. Uteområde. Enhver beboer er ansvarlig for sin ideelle part av eiendommen, dette gjelder vedlikehold og stell av hage og evt. hekker og gjerder. Det plikter enhver beboer å klippe sin plen og holde orden i "sin" hage. Ved planting, skal en påse at dette er i tråd med fredningsplanen.
2. Det skal være ro i området mellom kl. 23.00 – 07.00. Skal du ha fest, så meld i fra til naboene – og respektér deres grenser. Søndagsro fram til kl. 12.00.
3. Parkering skjer på "eget" område. Gjester henvises til gjesteparkeringen dersom det ikke er plass på "egen" eiendom. Biler som er til hinder for mulige utrykningskjøretøy, vil bli tauet bort for eiers regning.
4. Kjøring til og fra boligene må gjøres med sakte fart av hensyn til miljø og trygghet i området for alle.
5. Enhver beboer må til enhver tid sørge for fri og sikker adgang til søppelkasser og postkasse. Vinterstid gjelder dette også måking/strøing. Borettslaget står ansvarlig for brøyting av veiene i området, men hver enkelt beboer er ansvarlig for egen måking av parkeringsareal m.m.
6. Husdyrhold tillates, men begrenses til en katt og/eller en hund pr. boenhet. Husdyrhold må meldes til styret. Ved ønske om husdyrhold utover dette må søknad rettes styret som behandler søknaden. Det er ønskelig at katter steriliseres/kastreres for å oppnå mindre sjenanse for naboene. Det anbefales også katteluke ved kattehold. Søknad om installasjon av katteluke må sendes og godkjennes av VTFK/Riksantikvaren og meldes til styret.
7. Beboerne er pliktige til å stille på annonserte dugnader som styret varsler minst 14 dager før. Evt. forfall må meldes styret. Fravær som ikke er meldt, medfører en økonomisk kompensasjon på kr. 250,-
8. Enhver har ansvar for å passe på sin bolig – ref. vedtektene. I tillegg må alle utvise ekstra varsomhet da området er kulturmiljøfredet. Det er ikke tillatt å sette i gang med noe endringer på hus utvendig, uten at styret er kontaktet skriftlig – og en har mottatt Fylkeskommunens tillatelse. Det er heller ikke lov å bygge platting/sette opp faste leskjermer eller endre terrenget i henhold til vernereglene.
9. Dersom det oppstår skade på et medlems bolig, må borettslagets styre kontaktes umiddelbart dersom medlem mener skaden hører inn under borettslagets ansvarsområde. Dersom det ikke er tatt kontakt med styret i slike saker, vil enhver regning for skaden betales av den enkelte. Styret påtar seg intet ansvar for innleiing av håndverkere m.v. uten styrets godkjenning.
10. Ved salg skal selger sørge for at eiendomsmekler gjennomgår med nye kjøpere de vedtekter og ordensregler som til enhver tid gjelder.
11. Gjentatte brudd på vedtekter og ordensregler, kan medføre tap av boretts og tvangssalg av eiendommen. Brudd på reglene vil bli meddelt skriftlig fra styret.
12. Endringer av ordensregler skjer på medlemsmøte og eller generalforsamling.

Revidert siste gang på generalforsamling 18.04.23



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Kanalbyen 11
3678 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Runar Bjørnfeld

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre