



aktiv.

Haavar Gibøens gate 6, 3675 NOTODDEN

**Attraktiv 4-roms rekkehusleilighet
med populær beliggenhet i rolig
bofellesskap**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 113 281,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 012 844,-
Felleskostn.: Kr 4 836,-
Selger: Bjørnar Haugnes

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 125/125 kvm
Tomtstr.: 8269 m² (felles)
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 360
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1306250097

Velkommen

Rekkehusleiligheten fra 1967 går over to etasjer, samt en delvis innredet kjeller og kan by på god plass for 2-3 beboere. Siden byggeår har leiligheten blitt oppgradert med blant annet nytt bad i 2007, rehabilitering av el-anlegg i epoker. I tillegg har borettslaget nylig investert i pergola/tak over terrasse for andelene.

Boligen ligger fint til i et veletablert område. Herfra er det kort vei til både barnehage, skole og dagligvare. For turglade finnes det flotte rekreasjonsområder like utenfor døra. Tinfos bad og skianlegget i Storeskar befinner seg også like rundt hjørnet. For øvrig er det kort vei til både Notodden sentrum og Tuvensenteret med de fleste fasiliteter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA totalt: 125 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 41 m² Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 42 m² Vindfang, gang, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, bad/WC og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt tegninger av leiligheten. Kjeller har ingen godkjente rom for varig opphold. Kjeller har lave takhøyder på ca 1,96-2,00 m der innredet rom og vaskekjeller vurderes som P-rom. Innredet rom brukt som kjellerstue må brukes for å komme til vaskekjeller, det er ingen tilfredsstillende takhøyder eller lysforhold i det innredede rommet til rom for varig opphold. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet (felles)

Tomtestørrelse

8269 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområde på eiet tomt. Flat tomt opparbeidet med hage og plen. Adskilt med hekk mot veg og mellom boenheter. Det er asfaltert oppstillingsplass for bil.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et veletablert område. Herfra er det kort vei til både barnehage, skole og dagligvare. For turglade finnes det flotte rekreasjonsområder like utenfor døra. Tinfos bad og skianlegget i Storeskar befinner seg også like rundt hjørnet. For øvrig er det kort vei til både Notodden sentrum og Tuvensenteret med de fleste fasiliteter.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse hovedsakelig bestående av eneboliger, leiligheter, rekkehus, og flermannsboliger.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighet i rekkehus med to etasjer og kjeller, opprinnelig bygget i 1967.

Bygningen er fundamentert på stedlig grunn bestående av sand og stein.

Grunnmuren er av plasstøpt betong og er uisolert fra byggeåret.

Det er observert kalk-, salt- og fuktutslag på betongvegger.

Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som er utført og etterisolert. Kledningen er av liggende dobbeltfalset trepanel, og leilighetsskiller er utført i betong/tegl.

Takkonstruksjonen er et saltak av plassbygget sperretak med taktro av trebord.

Taket er tekket med sveisepapp, og inngangspartiet er overbygget og tekket med båndteking. Gesimskassene er av synlig tretaktro med synlige sperreender på langsidene, og det er en luftespalte ved raftet. Takrenner og nedløp er av sort stål.

Etasjeskillerne mellom kjeller og første etasje, samt mellom første og andre etasje, er av trebjelkelag fra byggeår.

Boligen har en blanding av vinduer og dører fra ulike perioder. Dette inkluderer topphengslede kjellervinduer og fastkarmvinduer fra byggeåret, en terrassedør fra antatt 1980-tallet, husmorvinduer fra antatt 1990-tallet, og en hoveddør fra cirka 2012.

Eiendommen har en terrasseplattning av impregnerte trematerialer, fundamentert på stedlig grunn. Terrassen er overbygget med en pergola og har leegger av tre med liggende trepanel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Avvik: Uisolert grunnmur fra byggeår. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Yttervegger - Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet konstruksjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Tak - Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Avvik: Leiligheten har ingen loft for befarig av takkonstruksjon og taktro. Taktro fra byggeår, nyere papptekking enn byggeår. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Tak - Renner, nedløp og beslag

Avvik: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Terrasser, balkonger, trapper o.l. - Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Avvik: Noe værbitte overflater. Noe etterslep på vedlikehold. Leegger er ustø. Terrassegulv ligger mot kjellervindu. Terrasse tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold må generelt påberegnes.

- Piper og ildsteder - Piper og ildsteder

Avvik: Teglpipen fra byggeår 1967. Ingen feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold av pipe med feietrinn er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

- Etasjeskillere - Etasjeskillere

Avvik: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe planavvik på eldre trebjelkelag plan 1, +/- 0 til 15 mm. Rekkverksspiller på trapp har avstand på 130 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Rom under terreng - Veggenes og himlingens overflater

Avvik: Eldre og nyere overflater med bruksmerker. Kjeller har rom for varig opphold som ikke har dagslyskrav. Generelt lave takhøyder i kjeller fra ca 1,96 m til ca 2,00 m. Innredet rom har kun ett lite kjellervindu og rommet oppfyller ikke krav til dagslys eller romhøyde. Ventilert i yttervegger er tettet. Eldre betongvegger med noe riss. Noe eldre riss både horisontale og vertikale i grunnmursvegg, blant annet ved vindu i vaskekjeller. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Rom under terreng - Gulvets overflate

Avvik: Eldre og nyere overflater. Laminatgulv på betonggulv mot grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Generelt røffe overflater på betonggulv. Riss i betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1967, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Rom under terreng - Fuktmåling og ventilasjon

Avvik: Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967 er risikokonstruksjon for fukt. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er ikke registrert fukt i utforet veggkonstruksjon på befaringsdagen, men det er brukt plast på grunnmur under terreng. Det bør monteres avtrekk i vaskekjeller og monteres flere ventiler i yttervegg. Kalk, salt og fuktutslag på vegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Våtrom - Bad/WC 2.etg - Overflate gulv

Avvik: Våtrom fra 2007. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Det er ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel mot sluk. Fall ca 12 mm, men sluk er nedsenket i gulv ca 50 mm, og det er oppkant ved dørterskel på ca 20 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Kjøkken - Kjøkken 1.etg

Avvik: Det er eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Noe løse klinker og dører som må justeres. Normale bruksmerker. Ingen tetting mellom vegg og benkebeslag. Det mangler silikonfuge. Det bør monteres vannstoppersystem og komfyrvakt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Sluk i gulv fra byggeår i vaskekjeller. Det kan forekomme tilbakeslag i sluk/avløp i vaskekjeller. Hovedstoppekran er ikke merket. Ingen stakeluke i kjeller.

Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- VVS - Ventilasjon

Avvik: Avtrekk over yttertak på bad kan være kondensutsatt. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger og i kjeller, ventil i kjeller er tettet. Det er ingen avtrekk i vaskekjeller. Ved salg av leilighet kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Ytterdør fra ca 2012 gis TG1. Husmorvinduer og terrassedør gis TG 2. Kjellervinduer fra byggeår 1967 som grunnlag for TG 3. Værbitte vinduer utvendig. Avskalling og avflassing av overflatebehandling på vinduer. Kjellervinduer fra byggeår anses utgått på levetid. Bruksmerker på terrassedør. Normale bruksmerker på hoveddør. Vedlikehold, påkostninger og utskiftinger må generelt påberegnes.

- Våtrom - Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling

Avvik: Våtrom fra 2007. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Vegger av vanlig malt MDF med usikker tettelsøsning i overgang mot gulvbelegg. Normale bruksmerker. Ingen lekkasjepåviser på vegghengt WC. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

- Våtrom - Bad/WC 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Våtrom og membranløsning fra 2007. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom og kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen membraner på vegger, og ingen tette gjennomføringen i vegger. Kobberrør og avløp direkte mellom MDF-plater. Utett løsning mellom gulvbelegg og veggplater. Fall ca 12 mm, men sluk er nedsenket i gulv ca 50 mm, og det er oppkant ved dørterskel på ca 20 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunn og fundamenter - Drenering

Avvik: Drenering av rekkehuset er del av borettslagets ansvar. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg under terreng på befaringsdagen

- Tak - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Avvik: Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.
Visuelt befart.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekker i golv i vaskekjelleren

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Notodden flis og mur

Beskrivelse: Slo sammen toalettrom og det tidligere badet. Fjernet gml. betong, og la nytt betonggulv m.varmekabler og membran og nedsenket sluk. Satte inn dusjkabinett.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Membran går høyere opp enn dørstokk

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

Ja

Beskrivelse: I vaskekjelleren har det vært fuktighet rundt sluket når vaskemaskinen har vært benyttet.

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

Ja

Beskrivelse: Omkring 2005 ble det skiftet ferieuke da sot hadde trengt seg ut i forbindelse med feiing. Da ble det skiftet ut noen tegelsteiner ny puss ble lagt.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse: Skiftet innmaten i sikringsskap.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Vet at eltilsyn er utført av lokalt e-verk.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygde terrasse i bakkeplan med skillevegger. Har satt opp pergola.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Alle leiligheter i vårt rekkehus hadde målebokser i kjelleren. Det ble etablert "radon-brønn" i midtleilighet med avtrekk over tak. Ny runde med målebokser er planlagt.

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: År: 2013, Verdi: Høye vedier

Innhold

Kjeller:

BRA-i 41 kvm: Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller.

1. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Vindfang, gang, kjøkken og stue.

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Gang, tre soverom og bad/wc.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, betong, lakkert furu og gulvbelegg.

Vegger: Malt betong, malt panel, malt tapet, malt tegl og MDF-panel.

Himling: Malte plater, takess og panel.

Kjøkken 1.etg:

Eldre kjøkkeninnredning i vinkel med takhøye overskap. Innredningen har hvite kostmalte, slette fronter på overskap og underskap, samt grå fronter på underskap. Kjøkkenet er utstyrt med en avtrekksvifte til yttervegg, grå laminert benkeplate og et eldre benkebeslag av stål med to kummer, hvorav en er dyp. Det er flis på veggen mellom benkeplate og overskap. Vanninstallasjonen er fra ca. 1990-tallet.

Bad/WC 2.etg:

Baderom fra 2007 med varmekabel i gulv. Rommet har gulvbelegg med oppbrett langs vegg, panel i tak og malt MDF-panel på vegger. Badet er utstyrt med baderomsinnredning av lys eik med profilerte fronter, speil på dører og skuffer, overskap med glassdør og et høyskap med glassdør. Videre er det en heldekkende servant, speil og lys med kontakt, vegghengt WC og dusjkabinett. Det er en avtrekksvifte som er ført over yttertak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra ca. 1967/1990-tall/2007. Anlegget er skjult. Sanitær- og vanninstallasjoner på kjøkken er fra 1990-tallet og på bad i 2. etasje fra 2007. Det er eldre vannrør i vaskekjeller. Hovedstoppekran er lokalisert.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra ca. 1967/1990-tall/2007. Anlegget er skjult. Det er eldre avløpsrør i vaskekjeller. Boligen er tilknyttet offentlig VA.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og vinduer. Det er avtrekksvifte over tak på bad i 2. etasje og avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannsbereder fra 2010 er plassert i vaskekjeller. Berederen har stive rør og stikkontakt, og står på betonggulv med sluk.
- Varmepumpe: Varmepumpe fra 2017 er plassert i stue i 1. etasje.
- Elektrisk anlegg: 230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Anlegget er opprinnelig fra byggeår 1967 og delvis renoverert på 1990-tallet, i 2007 og 2012. Sikringsskap med automatsikringer fra 2012 er plassert i vindfang. Det er fremlagt samsvarserklæring.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Gardinstenger, oppheng og liftgardiner vil bli fjernet.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Pergola/tak over terrasse

2017:

- Varmepumpe

2012:

- Sikringsskap med automatsikringer
- Elektrisk anlegg delvis rehabilitert

2010:

- Varmtvannsbereder

2007:

- Bad/wc i 2. etg
- Elektrisk anlegg delvis rehabilitert

1990:

- Elektrisk anlegg delvis rehabilitert

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

8167842

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 890 000

Formuesverdi primær

Kr 513 453

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 053 813

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Strøm og forsikring.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 836 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 948 kr i måneden
- Renter: 526 kr i måneden
- Avdrag: 362 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer: vedlikehold fellesanlegg, forsikring leilighet, kommunale avgifter og medlemskontigent.
- Vedtatte/forslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader / fellesgjeld.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 01.12, med virkning fra kommende årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 836

Andel Fellesgjeld

Kr 113 281

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2025

Andel fellesformue

Kr 29 783

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Marcus Thranesg 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

946980870

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Marcus Thranesgt. I Borettslag er et borettslag i Notodden kommune. Selskapet består av 24 boliger. Organisasjonsnummeret er 946 980 870. Forretningsfører er Notodden Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestille befarings og innhente priser på utskiftning av vinduer.
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser på el-sjekk i boligene.
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser på gjerde.
- Styret tar det videre med NOBO.

Pågående saker:

- Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling: vinduer, hundehold, hage, 2 beboere, trefelling, vann på et bad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 26994607080, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19-09-2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 19-09-2025: kr 2587617

Andel av saldo: kr 113281

(siste termin 30-09-2041)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

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.

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg.

Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (161 136,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (197 257,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestille befaring og innhente priser på utskiftning av vinduer.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser på el-sjekk i boligene.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser på gjerde.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold: Det er ikke tillatt med farlige dyr og dyr som ikke regnes som husdyr. Det er ikke tillatt å holde dyr som er til allmenn sjenanse for naboene.

Særlig i 4-mannsboligene skal en vurdere hund som bråker når den hører lyder. Det er ikke tillatt med mer enn ett dyr per husstand, og alle katter skal uten unntak enten steriliseres eller kastreres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
 - (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
 - (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
 - (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
 - (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
 - (6) Andelseieren skal også bekoste vedlikehold og utskifting av endringer og tilbygg til opprinnelig bygningsmasse, samt beplantning, ledninger og innretninger som han selv har satt opp.
 - (7) Vedlikehold, utskifting og tilkobling av rør og elektrisk anlegg skal utføres av autoriserte fagfolk.
 - (9) Andelseiere må dekke borettslagets egenandel ved forsikringsskader, når skaden er forvoldt av andelseier eller andelseiers hustannsmedlem eller bruker, ved forsømmelse eller uaktsomhet.
 - (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Andelseieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosett, elektriske kontakter og brytere samt varmtvannsbeholdere. Det er særlig viktig at gulvsluk på badet blir rensset for hår osv med jevne mellomrom, slik at en unngår lekkasje til etasjen under. Andelseier plikter å holde leiligheten i god stand, noe alle vil tjene på når leiligheten en gang skal selges.

Dugnad

Felles trapper bør vaskes minimum en gang per uke. Det skal settes opp lister slik at vaskejobben går på omgang blant boligens fire andelshavere. Vaskelista bør også inneholde regler for hvor ofte vinduer i gangen skal vaskes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 360 i Notodden kommune. Andelsnr. 9 i Marcus Thranesg 1 Borettslag med orgnr. 946980870

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

946980870/9:

15.10.2025 - Dokumentnr: 1239074 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Viken Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 548 177

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra forretningsfører foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger - Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan for område mellom Henrik Wergelandsgate og Tinnesvillaene (plan-ID 149), med reguleringsendring for Peter Hognestadsgt. 9. Planen er en reguleringsplan som legger til rette for gjenoppføring av konsentrert småhusbebyggelse.. 26.08.2020

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 31.08.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

113 281 (Andel av fellesgjeld)

2 003 281 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)
20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 012 844 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 023 744 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 026 544 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 2,64% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900, markedspakke på kr 14.900, vederlag til oppgjør på kr 4.900 og visningsgebyr på kr 1.750 per stykk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Kristian Heia
Eiendomsmegler
kristian.heia@aktiv.no
Tlf: 934 56 323

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.10.2025





















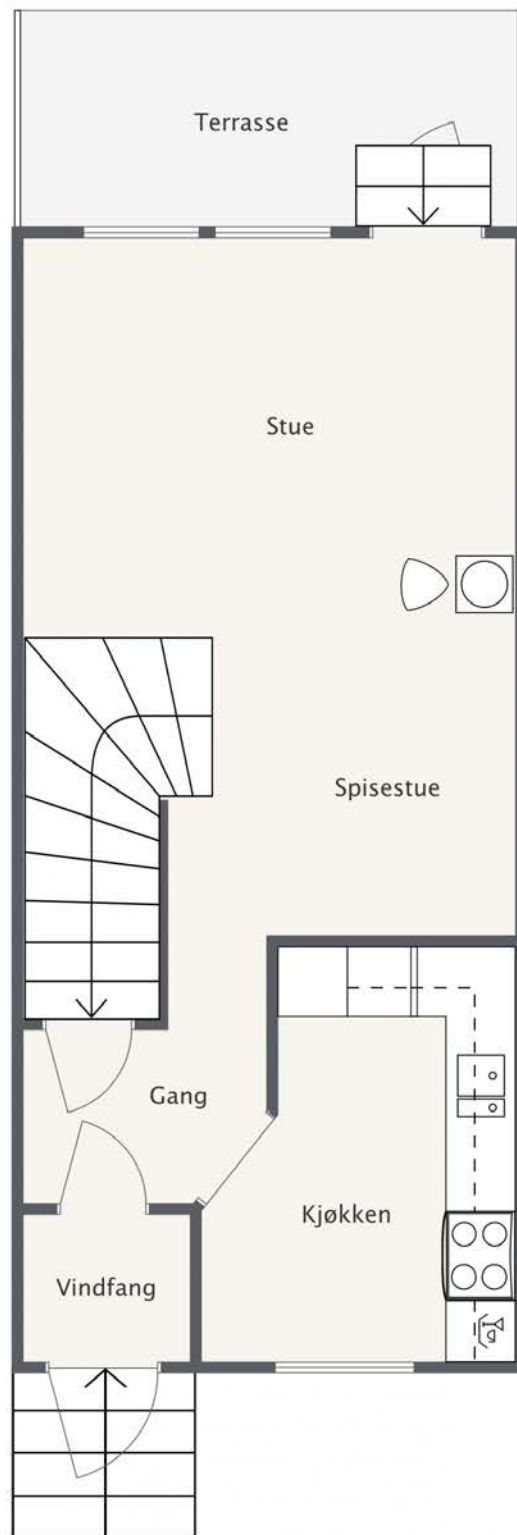




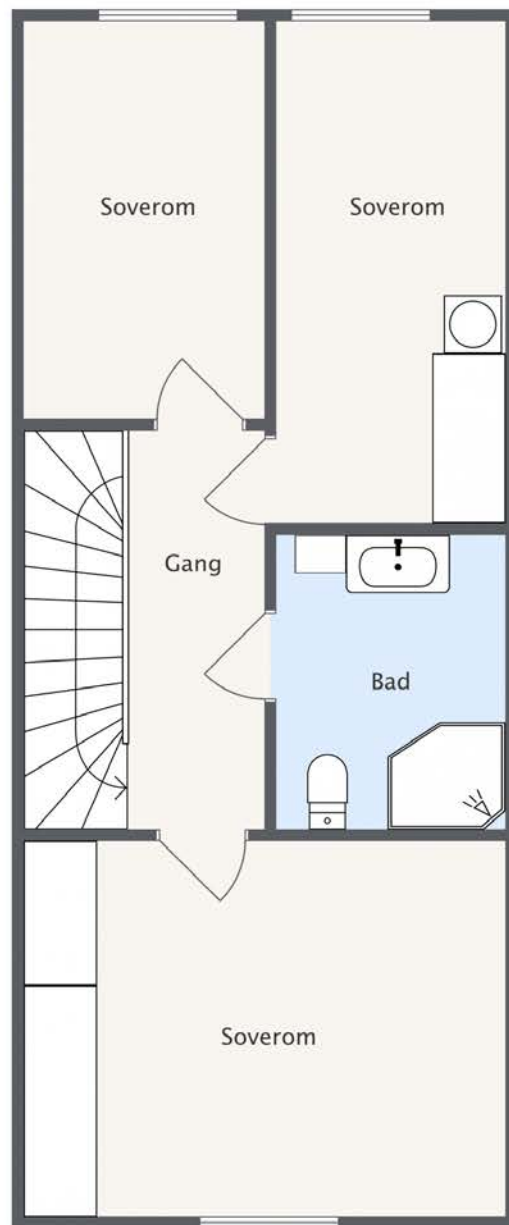




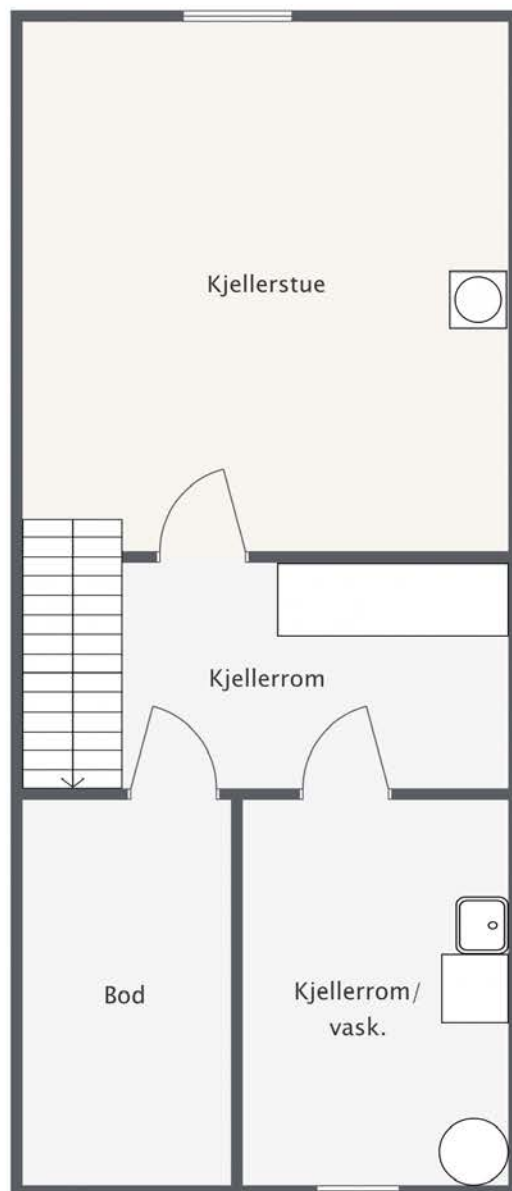
1. etasje



2. etasje

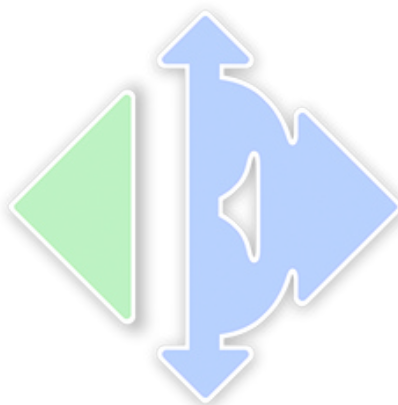


Kjeller



Vedlegg

4-roms leilighet med 2 etg og kjeller i borettslag
Haavar Gibøens gate 6-H0104
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 09/10/2025

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:240, Bnr: 360, Anr 9
Hjemmelshaver:	Bjørnar Haugnes
Tomt:	8269,1 eiet, fellesarealer, noen fiktive grenser. m²
Konsesjonsplikt:	Nei. Ingen boplikt
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. Planid 149, område mellom Wergelandsgate og Tinnestillaene og kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1967
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.09.2025
Forutsetninger (hindringer):	Leiligheten har ingen loft for inspeksjon av takkonstruksjon innvendig.
Oppdragsgiver:	Bjørnar Haugnes
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2

OM TOMTEN:

Fellesområde på eiet tomt. Flat tomt opparbeidet med hage og plen. Adskilt med hekk mot veg og mellom boenheter. Beliggende i etablert område for frittliggende eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Det er asfaltert oppstillingsplass for bil. Nærhet til Notodden sykehus. Kort vei til Notodden sentrum. Turområder.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i rekkehus, 2 etg med kjeller opprinnelig bygget i 1967. Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Utforet og etterisolert. Ytterkledning av liggende dobbeltfalset trepanel. Leilighetsskille av betong/tegl. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Luftespalte ved raft. Ingen gesimskasser på gavlvegger. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med sveisepapp. Overbygget inngangsparti tekket med båndtekkning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i rekkehus, 2 etg med kjeller opprinnelig bygget i 1967. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten har eldre og nyere normalt godt vedlikeholdte innvendige overflater, med normale bruksmerker. Kostnader til vanlig vedlikehold må uansett påregnes innvendig. Leiligheten har rom i kjeller som har lave takhøyder og som er medtatt i arealberegningen, rommet benyttet som "kjellerstue/kontor" har ingen vinduer som tilfredsstiller krav til dagslys i rom for varig opphold. Leiligheten ligger lett tilgjengelig med inngang fra asfaltert uteområde. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 23.09.2021, ref grunnbok.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

Kjeller: Takhøyde er ca 1,96 m til 2 m.

-Innredet rom har malt panel i tak, pusset og malt betongvegger, panel på vegger, samt brystningspanel. Laminat på betonggulv mot grunn. Ventil i yttervegg. Pusset og malt teglpipe med sotluke. Eldre vedovn. Rett, tett trapp til 1.etg.

-Gang har panel i tak, malte betongvegger og malt panel på vegger. Betonggulv. Garderobeskap. Isolert vannrør som går mellom boenheter.

-Bod har panel i tak, malte betongvegger og panel på vegger, betonggulv. Ventil i yttervegg. Plassbygget hylleinnredning.

-Vaskekjeller har malt panel i tak, malte betongvegger og malte plater på vegger. Malt betonggulv. Ventil i yttervegg. Stråleovn på vegg. Eldre umerket stoppekran. 200 L varmtvannsbereder fra 2010 med stive rør og stikkontakt. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Sluk i gulv fra byggeår.

Listverk: Kun listverk i innredet rom. Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Innerdører: Eldre trehvit heltredør med malt speil, vanlig dørterskel. Plassbygget dør av trepanel til bod og vaskekjeller. Bruksmerker og slitasjer.

Generelt: Eldre og nyere overflater med bruksmerker. Generelt lave takhøyder. Innredet rom har kun ett lite kjellervindu og rommet oppfyller ikke krav til dagslys. Ventil i yttervegg er tettet. Laminatgulv på betonggulv mot grunn som er risikokonstruksjon for fukt.

Generelt røffe overflater på betonggulv. Riss i betonggulv. Overflatebehandling er eldre og flasser. Noe eldre riss både horisontale og vertikale i grunnmursvegg, blant annet ved vindu i vaskekjeller. Kjeller har eldre røropplegg og eldre el-anlegg. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg under terreng på befaringsdagen, men nedfylt vegg under terreng har plast mot betongvegg som kan holde på fukt. Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

1.etg: Takhøyde er ca 2,41 m til 2,44 m

-Vindfang har malte plater i tak, malt panel på vegger og malt teglvegg. Laminatgulv. Sikringsskap. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2012.

-Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger og malt teglvegg. Laminatgulv. Røykvarsler i tak. Åpning til stue. Dør med trapp til kjeller.

-Kjøkken har malte plater i tak, plater med malt tapet på vegger, laminatgulv. Ventil i vindu.

-Stue har takess, malt MDF-panel på vegger og malt teglvegg, laminatgulv. Åpning til gang, brannslukningsapparat. Pusset og malt teglpipe. Vedovn med glass som står på plate. Varmepumpe fra 2017. Terrassedør. Tett malt svingtrapp til 2.etg med lakkerte trehvite trinn.

Listverk: Malt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister. Innerdører: Eldre hvite, kostmalte og slette finerdører. Vanlige dørterskler. Glass i dørblad mellom vindfang og gang. Det mangler dørblad til kjøkken. Det er bruksmerker på dører, karmer og terskler. Noe slakke dørvridere. Generelt: Eldre overflater med noe nyere overflater på vegger i stue og laminatgulv. Normale bruksmerker på overflater. Noe skjolder i tak. Leilighetsskille av teglsatt betongvegg. Ingen håndløper på innvendig trapp. Generelt lite ventiler i yttervegger, kun ventil i vindu på kjøkken. Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe planavvik på eldre trebjelkelag, +/- 0 til 15 mm. Noe kosmetisk kryp i listverk. Løs list i hjørnet på MDF-panel. Rekkverksspiller på trapp har avstand på 130 mm. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

2.etg: Takhøyde er ca 2,37 m i flat himling, ca 2,27 m på bad.

-Gang har malte plater i tak, malt panel på vegger og malt teglvegg mot leilighetsskille. Lakkert furugulv. Tett malt svingtrapp til 1.etg med rekkverk langs gulv i gang. Røykvarsler i tak.

-Soverom 1 har malte plater i tak, delvis skråtak. Plater med malt tapet på vegger og malt tapet på betongvegg mot leilighetsskille. Gulvbelegg. Nyere garderobe med skyvedører. Tre doble plassbygget garderobeskap. Ventil i yttervegg.

-Soverom 2 har malte plater i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger og malt teglvegg mot leilighetsskille. Lakkert furugulv. Ventil i yttervegg og ventil i vindu.

-Soverom 3 har malte plater i tak, delvis skråtak. Malt panel på vegger og malt tapet på betongvegg mot leilighetsskille. Lakkert furugulv. Dobbel plassbygget skap. Pusset og malt teglpipe uten vedovn som går delvis inn i garderobeskap. Ventil i yttervegg og ventil i vindu. -Bad/WC har panel i tak, malt MDF-panel på vegger, gulvbelegg med oppbrett og oppkant ved dørterskel på ca 20 mm. Sluk under dusjkabinett, nedsenket ca 50 mm i gulv. Varmekabel i gulv. En avtrekksvifte som antatt ført over yttertak. Vegghengt WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning av lys eik. Slette fronter med ett speil på dører og skuffer. Ett overskap med glassdør. Ett høyskap med tilsvarende glassdør. Speil og lys med kontakt. Dobbel kontakt ved speil. Det er heldekkende servant med bredde 75 cm.

Listverk: Malt og trehvitt listverk. Glatte taklister og profilerte taklister. Glatte gerikter og profilerte gerikter. Glatte gulvlister. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Innerdører fra antatt 1990-tall lakkerte heltredører med fire speil. Vanlige dørterskler. Ingen flat luftet terskel til bad. Normale bruksmerker på dørkarmer og terskler. Innerdører av helte må påberegnes justering. Dører går opp av seg selv i åpen stilling. Generelt: Eldre overflater, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på gulv. Ingen håndløper på innvendig trapp. Slitasje på gulvbelegg soverom 1 som har løst net ved gulvlist og i skjøl. Noe uferdig finish mot dørterskel. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i rekkehus, 2 etg med kjeller opprinnelig bygget i 1967. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:

-Bad/wc i 2. etg, 2007.

-Varmtvannsbereder, 2010.

-Pergola/tak over terrasse, 2024.

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 778 000,-	
- Fradrag:	1 497 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 281 000,-	2 281 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): **= 1 890 000,-**

Låneverdi: **1 512 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 15 120,-

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
Kjeller	41	0	0	0	35	6
1.etg	42	0	0	12	42	0
2.etg	42	0	0	0	42	0
SUM BYGNING	125	0	0	12	119	6
SUM BRA	125					

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:

Kjeller: Innredet rom, gang, bod, vaskekjeller

1.etg: Vindfang, gang, kjøkken, stue

2.etg: Gang, 3 stk soverom, bad/WC.

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. Det er ikke fremlagt tegninger av leiligheten. Kjeller har ingen godkjente rom for varig opphold. Kjeller har lave takhøyder på ca 1,96-2,00 m der innredet rom og vaskekjeller vurderes som P-rom. Innredet rom brukt som kjellerstue må brukes for å komme til vaskekjeller, det er ingen tilfredsstillende takhøyder eller lysforhold i det innredede rommet til rom for varig opphold. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Eldre vaskekjeller er ikke bygget som våtrom og ikke vurdert som våtrom. Rom i kjeller har lave takhøyder og har ikke vinduer som tilfredsstillende lysforhold til rom for varig opphold. Kun rømning via trapp i kjeller.

ANDRE MERKNADER:

Det forekommer tilbakeslag i sluk på vaskekjeller.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

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

09/10/2025

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Fundamentert på stedlig grunn. Sand og steinholdig grunn. Fundamentert med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur har kjeller.

Merknader: Uisolert grunnmur fra byggeår. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

Merknader: Drenering av rekkehuset er del av borettslagets ansvar. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg under terreng på befaringsdagen

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttemurer.

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

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

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

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

Visuelt befart. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Utforet og etterisolert i nyere tid. Ytterkledning av liggende dobbeltfalsset trepanel av nyere dato. Leilighetsskille av betong/tegl. Gesimskasser av synlig tretakro med synlige sperreender på langsider. Luftespalte ved raft. Ingen gesimskasser på gavlvegger.

Merknader: Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår. Ingen luftet konstruksjon. 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.

Hvite kostmalte topphengslet kjellervinduer innsatt i mur fra byggeår. Hvite kostmalte fastkarmvinduer fra byggeår med glass fra 2006. Hvit kostmalt terrassedør med glass fra antatt 1980-tall. Husmorvinduer med ventil som er hvite kostmalte utvendig og trehvite innvendig. Antatt fra 1990-tall. Hoveddør er grå fabrikkmalt med profilert dørblad innvendig og utvendig fra ca 2012. Buet glass i dørblad. Vinduer er inntrukket i veggiv etter utføring av yttervegg. Yttervegger er foret ut og etterisolert.

Merknader: Ytterdør fra ca 2012 gis TG1. Husmorvinduer og terrassedør gis TG 2. Kjellervinduer fra byggeår 1967 som grunnlag for TG 3. Værbitte vinduer utvendig. Avskalling og avflassing av overflatebehandling på vinduer. Kjellervinduer fra byggeår anses utgått på levetid. Bruksmerker på terrassedør. Normale bruksmerker på hoveddør. 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 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Visuelt befart. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekking med sveisepapp. Overbygget inngangsparti tekking med båndtekking. Gesimskasser av synlig tretaktro med synlige sperreender på langsider. Luftespalte ved raft. Ventil i gavl. Ingen gesimskasser på gavlvegger. Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag. Skiferplate og bølge på topp.

Merknader: Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Visuelt befart.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Visuelt befart. Taktro av trebord fra byggeår, tekking med sveisepapp nyere enn byggeår. Ingen sløyfer og lekter på tekking av papp.

Merknader: Leiligheten har ingen loft for befarings av takkonstruksjon og taktro. Taktro fra byggeår, nyere papptepping enn byggeår. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Visuelt befart. Takrenner og nedløp av sort stål. Takfotbeslag, luftehatter og Teglpipeline over yttertak på mønet med pipebeslag. Skiferplate og bølge på topp. Nedløp er ført vekk fra grunnmur i egne rør. Ingen opplysninger om alder.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasseplattning fundamentert på stedlig grunn. Impregnerte trematerialer. Tilgang fra bakkenivå og terrassedør i stue. Overbygget med pergola fra 2024. Terrasseplattning er antatt fra tidlig 2000-tall. Det er levegg av tre med liggende trepanel mot tilstøtende leiligheter.

Merknader: Noe værbitte overflater. Noe etterslep på vedlikehold. Levegger er ustø. Terrassegulv ligger mot kjellervindu. Terrasse tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold må generelt påberegnes.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpiper fra byggeår. Pusset og malt teglpiper, samt brannmur i innredet rom på kjeller. Sotluke og eldre vedovn i samme rom. Pusset og malt teglpiper i stue. Vedovn med glass som står på plate. Pusset og malt teglpiper på soverom 3 uten vedovn. Teglpiper over yttertak på mønet med pipebeslag. Skiferplate og bøyle på topp. Det er antatt dobbelt pipeløp. Pipe ligger på vegg mot leilighetsskilte.

Merknader: Teglpiper fra byggeår 1967. Ingen feietrinn på yttertak. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Vedlikehold av pipe med feietrinn er del av borettslagets ansvar og felleskostnader.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og kjeller. Etasjeskillere av trebjelkelag med statikk fra byggeår mellom 1.etg og 2.etg. Rett, tett trapp mellom kjeller og 1.etg. Tett malt svingtrapp mellom 1.etg og 2. etg med rekkverk langs gulv i gang.

Merknader: Trebjelkelag med statikk fra byggeår. Noe planavvik på eldre trebjelkelag plan 1, +/- 0 til 15 mm. Rekkverksspiller på trapp har avstand på 130 mm. Ingen håndløper på innvendig trapp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det anbefales flere ventiler i vegger/vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er påvist noen riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller - Veggens og himlingens overflater. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Eldre og nyere overflater med bruksmerker. Kjeller har rom for varig opphold som ikke har dagslyskrav. Generelt lave takhøyder i kjeller fra ca 1,96 m til ca 2,00 m. Innredet rom har kun ett lite kjellervindu og rommet oppfyller ikke krav til dagslys eller romhøyde. Ventiler i yttervegger er tettet. Eldre betongvegger med noe riss. Noe eldre riss både horisontale og vertikale i grunnmursvegg, blant annet ved vindu i vaskekjeller. Det er kalk, salt og fuktutslag på betongvegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller - Gulvets overflate. Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

Merknader: Eldre og nyere overflater. Laminatgulv på betonggulv mot grunn som er risikokonstruksjon for fukt. Generelt røffe overflater på betonggulv. Riss i betonggulv. Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967, som er risikokonstruksjon for fukt. Boligen fra 1967, er fundamentert på betongsåle og har plasstøpt gulv mot grunn med usikker isolering og fuktsperre mot grunn. Viser også til pkt 9.1.3, fuktmåling i rom under terreng. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktsøk i rom under terreng. Det er boret hull i utforet vegg i innredet rom. Det er ikke registrert fukt i utforet vegg på befaringsdagen.

Merknader: Plasstøpt betonggulv mot grunn fra byggeår 1967 er risikokonstruksjon for fukt. Eldre betong/murkonstruksjoner uten isolering på utsiden, vil alltid slå noe ut på overfladisk fuktsøk. Det er ikke registrert fukt i utforet veggkonstruksjon på befaringsdagen, men det er brukt plast på grunnmur under terreng. Det bør monteres avtrekk i vaskekjeller og monteres flere ventiler i yttervegg. Kalk, salt og fuktutslag på vegger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

10. Våtrom

10.1 Bad/WC 2.etg

TG 3 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 eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/WC 2.etg - Overflate vegger og himling. Panel i tak, malt MDF-panel på vegger. En avtrekksvifte som antatt ført over yttertak. Veggghengt WC. Dusjkabinett. Baderomsinnredning av lys eik. Slette fronter med ett speil på dører og skuffer. Ett overskap med glassdør. Ett høyskap med tilsvarende glassdør. Speil og lys med kontakt. Dobbel kontakt ved speil. Det er heldekkende servant med bredde 75 cm.

Merknader: Våtrom fra 2007. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrommet kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Vegger av vanlig malt MDF med usikker tettelsøsning i overgang mot gulvbelegg. Normale bruksmerker. Ingen lekkasjepåviser på veggghengt WC. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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 2.etg - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett langs vegg og oppkant ved dørterskel på ca 20 mm. Sluk under dusjkabinett er nedsenket ca 50 mm i gulv. Varmekabel i gulv.

Merknader: Våtrom fra 2007. Ikke komplett bygget som våtrom. Våtrom kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Det er ingen luftet dørterskel. Ingen tilfredsstillende fall fra bunn av dørterskel mot sluk. Fall ca 12 mm, men sluk er nedsenket i gulv ca 50 mm, og det er oppkant ved dørterskel på ca 20 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2007

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membraner på vegger. Malt MDF-panel. Gulvbelegg med oppkant på gulv. Det er boret hull fra tilstøtende rom fra soverom 1 mot dusjkabinett. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 2007. Våtrommet er ikke komplett bygget som våtrom og kan ikke benyttes uten dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Ingen membraner på vegger, og ingen tette gjennomføringen i vegger. Kobberrør og avløp direkte mellom MDF-plater. Utett løsning mellom gulvbelegg og veggplater. Fall ca 12 mm, men sluk er nedsenket i gulv ca 50 mm, og det er oppkant ved dørterskel på ca 20 mm, slik at eventuelt lekkasjevann ikke kan renne til tilstøtende rom. 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. 1990-tall

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

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

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

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

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

Eldre kjøkkeninnredning i vinkel. Takhøye overskap. Hvite kostmalte, slette fronter på overskap og underskap. Grå fronter på underskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Grå laminert benkeplate som går mot eldre benkebeslag av stål med to kummer, hvorav en dyp kum. Flis på vegg mot tilstøtende leilighet mellom benkeplate og overskap. Vanlige hvitevarer. Ventil i vindu.

Merknader: Det er eldre kjøkkeninnredning som har sin funksjon. Noe løse klinker og dører som må justeres. Normale bruksmerker. Ingen tetting mellom vegg og benkebeslag. Det mangler silikonfuge. Det bør monteres vannstoppersystem og komfyrvakt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1967/1990-tall/2007
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner på kjøkken fra 1990-tall og på bad i 2. etg fra 2007. Gulvmontert wc på bad i 2. etg.
Opplegg for vaskemaskin med utslagsvask i vaskekjeller med eldre vannrør og avløpsrør. 200 L varmtvannsbereder fra 2010 med stive rør og stikkontakt i vaskekjeller, samt hovedstoppekran. Offentlig VA.

Merknader: Eldre og nyere sanitær og vanninstallasjoner. Bunnledninger fra byggeår kan ikke inspiseres. Sluk i gulv fra byggeår i vaskekjeller. Det kan forekomme tilbakeslag i sluk/avløp i vaskekjeller. Hovedstoppekran er ikke merket. Ingen stakeluke i kjeller. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2010
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra 2010 med stive rør og stikkontakt. Lekkasjesikret ved at den står på betonggulv med sluk i vaskekjeller.

Merknader: 200 L varmtvannsbereder uten fast el-tilkobling, men stikkontakt.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Varmepumpe 2017

Varmepumpe fra 2017 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

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Avtrekksvifte over tak på bad 2.etg.
Avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

Merknader: Avtrekk over yttertak på bad kan være kondensutsatt. Det bør monteres flere ventiler i yttervegger og i kjeller, ventil i kjeller er tettet. Det er ingen avtrekk i vaskekjeller. Ved salg av leilighet kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luft sirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen toalettrom. Gulvmontert WC på bad 2.etg.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen 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 installert ca. 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis rehabilitert 1990/2007/2012

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V åpent og skjult elektrisk anlegg. Opprinnelig fra byggeår. Delvis renoveret på 1990-tall og 2007. Sikringsskap med automatsikringer fra 2012 plassert i vindfang.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Jordet og ujordet stikkontakter. Noe eldre el-anlegg, blant annet på kjøkken og i kjeller. Noe el-ledninger i innredet rom i kjeller som henger løst fra tak. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er 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 byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på leilighets bygget i 1967. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for. Status tatt i bruk.

Marcus Thranesgate Borettslag: Fellesgjeld kr 2 587 617,- hvorav leilighetens andel er kr 113 280,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld.

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 4 836,- pr mnd.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder 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, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.2.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 4.3.
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	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 8.1.
9.1.1	Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller Veggens og himlingens overflater
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.1.
9.1.2	Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller Gulvets overflate
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.2
9.1.3	Innredet rom, gang, bod og vaskekjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 9.1.3.
10.1.2	Bad/WC 2.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
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
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. 10.000. - og 25.000.-
10.1.1	Bad/WC 2.etg Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1.3	Bad/WC 2.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. 25.000. - og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250097	

Selger 1 navn
Bjørnar Haugnes

Gateadresse	
Haavar Gibøens gate 6	

Poststed	Postnr
NOTODDEN	3675

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

8167842

Document reference: 1306250097

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

Sprekker i golv i vaskekjelleren

Initialer selger: BH

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Slo sammen toalettrom og det tidligere badet. Fjernet gml. betong, og la nytt betonggulv m.varmekabler og membran og nedsenket sluk. Satte inn dusjkabinett.

Arbeid utført av

Notodden flis og mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Membran går høyere opp enn dørstokk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I vaskekjelleren har det vært fuktighet rundt sluket når vaskemaskinen har vært benyttet.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Omkring 2005 ble det skiftet ferieuke da sot hadde trengt seg ut i forbindelse med feiing. Da ble det skiftet ut noen tegelsteiner ny puss ble lagt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet innmaten i sikringsskap.

Arbeid utført av

Bravida

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet at eittilsyn er utført av lokalt e-verk.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1306250097

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Bygde terrasse i bakkeplan med skillevegger. Har satt opp pergola.
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Alle leiligheter i vårt rekkehus hadde målebokser i kjelleren. Det ble etablert "radon-brønn" i midtleilighet med avtrekk over tak. Ny runde med målebokser er planlagt.
--
- 21.1 Radonmåling
Ar

2013

Verdi

Høye verdier

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1306250097

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Haugnes	0f346dcebbba8a9229fba7 1bcd364f56b31a33b10	16.10.2025 06:58:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1306250097

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 19.09.25 Side 1 av 2

MARCUS THRANESGT. I BORETTSLAG	Vår ref.:	8/9	Fødselsdato eier:	08.08.1955
Haavar Gibøens Gate 6	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Bjørnar Haugnes		
Organisasjonsnr: 946 980 870	Andelsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 836

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 948
	Renter	526
	Avdrag	362

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	113 280	Gjeld siste årsoppg.:	116 133
Klient ajourf. lån:	2 587 616,83	Klient gj. s. årsoppg.:	2 653 044

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26994607080, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 193

Saldo per 19.09.2025: 2 587 617

Andel av saldo: 113 281

Første termin/første avdrag: 30.07.2023 (siste termin 30.09.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Camilla Eriksen
Adresse: Haavar Gibøens Gate 4
Postnr/-sted: 3675 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 40100091
E-post: camillae39@gmail.com

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 19.09.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	29 783	Gjeld:	116 133	Andre inntekter:	4 393
		Utgifter:	6 543		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 000
Andelsnr: 9		Partialobligasjonsnr: 9	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967
Gårds/bruksnr: 240/360
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadesenter Bedrift	Polisenr:	SP562283
--------------	------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utført: 19.09.25 Side 2 av 2

MARCUS THRANESGT. I BORETTSLAG	Vår ref.:	8/9	Fødselsdato eier:	08.08.1955
Haavar Gibøens Gate 6	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Bjørnar Haugnes		
Organisasjonsnr: 946 980 870				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.03.1967	Første innflytting:	01.08.1989	SSBnr:	H0104
Etasje:	1 og 2	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom		
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: _____

Bjørnar Haugnes
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i MARCUS THRANESGT. I BORETTSLAG torsdag 10.04.2025 kl. 19:30 - Sal - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Ragnhild K. Haaberg

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Maylén Johannessen

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Camilla Eriksen

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 6

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 1

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

Vedtak:

Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.

Det kom ingen merknader.

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

3. ÅRSREGNSKAP

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2024.

Årsregnskapet var sendt ut sammen med innkallingen, regnskapet ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Møteleder åpnet for kommentarer og spørsmål.

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: 13 000

Styremedlemmer Honorar kr: 1 000

Sekretær Honorar kr: 0

Varamedlemmer Honorar kr: 0

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

Generalforsamlingen godkjente enstemmig

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Camilla Eriksen er ikke på valg

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

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer

Grethe Biseth er ikke på valg

Morten Eriksen er på valg

Aina Nilsen er på valg

Laila Rivrud er på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Aina Nilsen valgt for 2 år

Morten Eriksen valgt for 2 år

Alexander Brækkan valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Elin Munthe-Kaas er på valg

Grete Skagemo er på valg

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

Vedtak:

Grete Skagemo valgt for 1 år

Elin Munthe-Kaas 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: Camilla Eriksen

Varadelegat: Aina Nilsen

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Reidun M. Hagen

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg.

6. Vinduer

Sjekke over vinduer i 4 mannsboligen, og 6 mannsrekkene etter vært. Først 4 mannsboligene, der er det flere som trenger nye .sjekke felles vinduer også

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestille befarings og innhente priser på utskiftning av vinduer.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7. El sjekke

Har ikke hatt el sjekke i 4 mannsboligene sier de vær el sjekk på felles eller inn i leilighetene

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser på el-sjekk i boligene.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

8. Gjere

Gjere i 4 mannsboligen nr 8 og på rekka der jeg bor Camilla Eriksen ta bort den gamle hekken og sette opp gjerde? Om folk er interessert i det

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser på gjerde.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

9. Behandling s tid

Benadlingstiden fra varslet sak til generalforsamlingen er for lang. Jeg ønsker å ta opp dette, slik at vi kan få ting gjennomført. F.eks vinduer, elektrisk anlegg og nye lamper i felles areal.

Vedtak:

Styret tar det videre med NOBO.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

10. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Ingen andre innsendte saker.

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følg sammensetning:

Styreleder: Camilla Eriksen - valgt 2024

Styremedlem: Grethe Biseth - valgt 2024

Styremedlem: Aina Nilsen - valgt 2025

Styremedlem: Morten Eriksen - valgt 2025

Styremedlem: Alexander Brækkan - valgt 2025

Varamedlem: Grete Skagemo - valgt 2025

Varamedlem: Elin Munthe-Kaas - valgt 2025

Protokoll for MARCUS THRANESGT. I BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ragnhild Kleppen Haaberg (sign.)	11.04.2025
Sekretær	Maylén Johannessen (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Camilla Eriksen (sign.)	11.04.2025

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR MARCUS THRANESGT. I BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

MARCUS THRANESGT. I 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 4 kvinner kvinne(r) og 1 mann mann/menn. Det tilstrebes en god kjønnsfordeling ved valg av styre.

Styreleder, Camilla Eriksen, Haavar Gibøens Gate 4
Styremedlem, Morten Eriksen, Haavar Gibøens Gate 6
Styremedlem, Laila Rivrud, Haavar Gibøens Gate 6
Styremedlem, Grethe Biseth, Haavar Gibøens Gate 4
Styremedlem, Aina Nilsen, Haavar Gibøens gate 6.
Varamedlem, Grete Skagemo, Haavar Gibøens Gate 10
Varamedlem, Elin Munthe-Kaas, Haavar Gibøens Gate 10

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2024 :6

Antall protokollerte saker i 2024 :9

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:

*vinduer . hundehold , hage , 2 beboerer . tre felling, vann på et bad

Saker under arbeid og planlegging:

*

4. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

A. Forretningsførsel og revisjon

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

B. Regnskap

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

C. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av i alt 24 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 forsikringssselskapet.

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskriftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte 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	537 833	573 942
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	197 257	41 951
Tilbakeføring avskrivninger	13 613	13 613
Avdrag langsiktig gjeld	-102 013	-91 673
B. Årets endringer i disponible midler	108 858	-36 108
C. Disponible midler pr 31.12	646 691	537 833
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	804 385	714 953
Kortsiktig gjeld	157 694	177 120
= Disponible midler	646 691	537 833

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter	0				
Innkrevde felleskostnader		966 816	907 200	1 210 320	1 082 016
Renter/avdrag		243 504	216 720	0	243 504
Andre driftsinntekter		100 000	0	0	0
Sum inntekter		1 310 320	1 123 920	1 210 320	1 325 520
Kostnader					
Lønnskostnader	1	2 397	2 397	2 397	2 397
Styregodtgjørelse	2	17 000	17 000	17 000	17 000
Avskrivninger		13 613	13 613	0	0
Revisjonshonorar	3	7 855	7 099	7 500	8 303
Forretningsførerhonorar		97 296	91 188	97 296	102 842
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Drift / Vedlikehold	4	143 718	172 132	144 000	144 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		4 946	5 690	5 000	5 000
Forsikringer		113 884	105 454	111 000	135 181
Eiendomsskatt		120 522	0	0	124 380
Kommunale avgifter		386 347	484 660	505 000	413 400
Energi og strøm		38 766	39 915	40 000	45 000
Andre driftskostnader	5	11 613	11 618	18 548	16 729
Sum kostnader		963 957	956 766	953 741	1 020 232
Driftsresultat		346 363	167 154	256 579	305 288
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		368	550	0	0
Rentekostnader		149 474	125 753	149 443	144 152
Sum finansinntekt og -kostnad		-149 106	-125 203	-149 443	-144 152
Resultat		197 257	41 951	107 136	161 136
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	197 257	41 951	0	0
Sum overføringer		197 257	41 951	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	1 858 492	1 858 492
Driftsløsøre, inventar mm.	6	32 899	46 512
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 891 391	1 905 004
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 990	0
Andre fordringer		135 141	113 884
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		665 254	601 069
Sum omløpsmidler		804 385	714 953
Sum Eiendeler		2 695 776	2 619 957

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	0, 8	-477 363	-674 621
Sum egenkapital		-474 963	-672 221
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 9	2 653 045	2 755 058
Borettsinnskudd	7, 10	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld		3 013 045	3 115 058
Kortsiktig gjeld			
verandørgjeld		148 546	140 623
Annen kortsiktig gjeld		9 148	36 497
Sum kortsiktig gjeld		157 694	177 120
Sum gjeld		3 170 739	3 292 178
Sum egenkapital og gjeld		2 695 776	2 619 957

Pantstillelser 7 3 013 045 3 115 058

Notodden 31.12.24
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Camilla Eriksen
Styreleder

Aina Nilsen
Styremedlem

Morten Eriksen
Styremedlem

Grethe Biseth
Styremedlem

Laila Rivrud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

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

Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	2 619 957
Gjeld sum verdi	3 292 178
Netto egenkapital 01.01	-672 221

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital 01.01	-674 621	-716 571
Årets resultat	197 257	41 951
Sum egenkapital 31.12	-474 963	-672 221

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 397	2 397
Sum	2 397	2 397

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

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	17 000	17 000
Sum	17 000	17 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	7 855	7 099
Sum	7 855	7 099

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	12 683	12 458
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	84 591	96 084
6605 Vedlikehold fellesanlegg	33 947	0
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	0	45 487
6620 Vedlikehold mask./inventar	12 497	8 104
630 Forsikringsskader	0	10 000
Sum	143 718	172 132

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7440 Kontingent NBBL	2 257	1 393
7740 Kurs	850	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 539	4 819
7792 Andre kostnader u/mva	3 967	5 406
Sum	11 613	11 618

Note 6 - Anleggsregister

	Robotgressklipp	Eiendom	Tomt	Eiendom	Rehabilitering	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 067	1 318 270	56 730	36 234	431 458	15 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 067	1 318 270	56 730	36 234	431 458	15 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 168	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	32 899	1 318 270	56 730	36 234	431 458	15 800
Årets avskrivninger :	13 613	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	1967	1998	2013	2009	1988
Antatt levetid i år :	5					

	Utvendig anlegg	Utvendig anlegg	Utvendig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 875	217 538	59 777
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 875	217 538	59 777
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 875	217 538	59 777
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Anskaffelsesår :	2007	2009	2010
Antatt levetid i år :	10	10	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	1 858 492	1 858 492
Restgjeld pr 31.12	2 653 045	2 755 058
Borettsinnskudd	360 000	360 000
Sum	3 013 045	3 115 058

Note 8 - Egenkapital

Negativ egenkapital

Blansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital på kr. 474 963,-. Dette skyldes store vedlikeholdskostnader i 2015 og 2016, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 04.06.15. Ved låneopptak i denne forbindelse blei det foretatt en verdivurdering av eiendommen av Viken Eiendomsmegling AS i juni 2015 som verdsatte eiendommen til kr. 25.000.000. Det er også foretatt en beregning ut fra sist omsatte leiligheter i btl, foretatt av daglig leder i Notodden boligbyggelag, som forsiktig beregner verdien til kr. 24.000.000.

Verdivurdering av eiendomen pr. 31.12.24, er vurdert til ikke å være lavere enn kr. 24.000.000.

Eiendommen er pr. 31.12.24 bokført til kr. 1.858.492 som er opprinnelige kostpriser, og de balanseførte verdiene gjenspeiler derfor ikke markedsverdien.

Styret i borettslaget vurderer dermed at virkelig verdi av eiendelene er vesentlig høyere enn balanseført gjeld, og at den reelle egenkapitalen derfor er positiv.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank
Lånenummer:	26994607080
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 755 058
Avdrag i perioden:	102 013
Lånesaldo 31.12:	2 653 045
Saldo 5 år frem i tid:	2 097 492

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994607080	12	116 145	1 393 740
	12	104 942	1 259 304

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	360 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	360 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for MARCUS THRANESGT. I
BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For MARCUS THRANESGT. I BORETTSLAG

Styreleder	Camilla Eriksen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Laila Rivrud (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Morten Eriksen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Aina Nilsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Grethe Biseth (sign.)	11.03.2025

Til generalforsamlingen i Marcus Thranesgt. I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marcus Thranesgt. I 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 avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Periode Dokumentnummer: YXGSP-1848U-5W68C-VU5YI-Y4RZTH-TN53A

- 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 risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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, 14. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: YXG5P-J848U-5WCG6-VU5YI-Y4R2H-TNSJA

PENNEO

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

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

Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-14 11:03:08 UTC



Penneo Dokumentnr: YKGP-1848U-5W6BG-VU5Y-Y4RZH-1H53A

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 Marcus Thranesgate I borettslag org nr 946980870.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.08.68, sist endret den 25.05.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og 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 gangs 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 minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER

for Borettslaget Marcus Thranesgt. 1

Husdyrhold:

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold: Det er ikke tillatt med farlige dyr og dyr som ikke regnes som husdyr. Det er ikke tillatt å holde dyr som er til allmenn sjenanse for naboene. Særlig i 4-mannsboligene skal en vurdere hund som bråker når den hører lyder. Det er ikke tillatt med mer enn ett dyr per husstand, og alle katter skal uten unntak enten steriliseres eller kastreres.

Ro og orden:

Andelseieren plikter å opprettholde ro og orden i borettslaget. Dører til kjeller og loft skal holdes låst. Det er ikke tillatt å plassere personlige eiendeler i kjellerganger eller oppganger. Radio, TV og lignende må brukes hensynsfullt, spesielt etter kl. 2300.

Renhold av fellesarealer (4-mannsboligene):

Felles trapper bør vaskes minimum en gang per uke. Det skal settes opp lister slik at vaskejobben går på omgang blant boligens fire andelshavere. Vaskelista bør også inneholde regler for hvor ofte vinduer i gangen skal vaskes.

Vedlikehold:

Andelseieren plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosett, elektriske kontakter og brytere samt varmtvannsbeholdere. Det er særlig viktig at gulvsluk på badet blir rensed for hår osv med jevne mellomrom, slik at en unngår lekkasje til etasjen under. Andelseier plikter å holde leiligheten i god stand, noe alle vil tjene på når leiligheten en gang skal selges.

**GODT NABOSKAP OG OMTANKE FOR HVERANDRE ER EN
FORUTSETNING FOR TRIVSEL I BORETTSLAGET**

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I MARCUS THRANE 1 BORETTSLAG

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

Behandlingsansvarlig for personopplysningene i borettslaget ORG. NR 946 980 870

er ved styreleder: Rolf Henning Espedalen

Postadresse: Karstadsvegen 39, 3676 Notedden

Epost: thespedalen@gmail.com

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Utlevering av personopplysninger til andre

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

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

Eks 1: Forretningsføreravtale med boligbyggelaget

3. Lagringstid

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

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

4. Tilgang og sikring av opplysningene

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

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

5. Rettigheter for de registrerte

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

Nabolagsprofil

Haavar Gibøens gate 6 - Nabolaget Tinnes/Meaksmoen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjellmannveien	5 min
Linje 2, BLUES 2	0.4 km
Notodden stasjon ved skysstasjonen	20 min
Linje R55	1.7 km

Skoler

Tinnesmoen skole (1-7 kl.)	15 min
123 elever, 9 klasser	1.3 km
Heddal ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
96 elever, 6 klasser	3.3 km
Notodden ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
339 elever, 26 klasser	3 km
Notodden videregående skole	23 min
515 elever	2 km

Ladepunkt for el-bil

O. H. Holtas gate 32	9 min
Ramberghjørnet	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

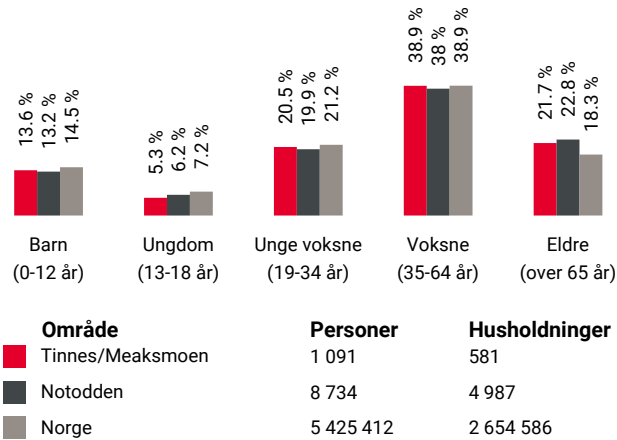
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år)	10 min
86 barn	0.9 km
Lysbuen barnehage (0-5 år)	14 min
52 barn	1.2 km
Betania barnehage (1-5 år)	21 min
23 barn	1.7 km

Dagligvare

Joker Meaksmoen	14 min
PostNord, søndagsåpent	1.3 km
Spar Notodden	17 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 83/100

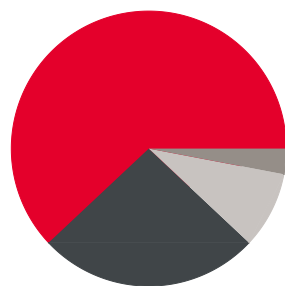
Sport

⚽ Idrettsparken kunstgressbane 12 min 🚶
Fotball 1.1 km

⚽ Notodden Sandvolleyballbane 12 min 🚶
Sandvolleyball 1.1 km

🚴 Nordic Gym 8 min 🚗

Boligmasse



62% enebolig
26% rekkehus
3% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Tuven Senteret

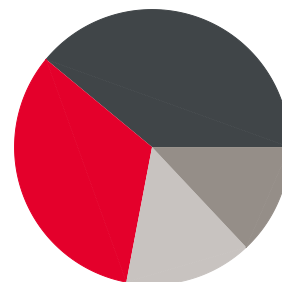
5 min 🚗



Vitusapotek Notodden

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
39% 6-12 år
13% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



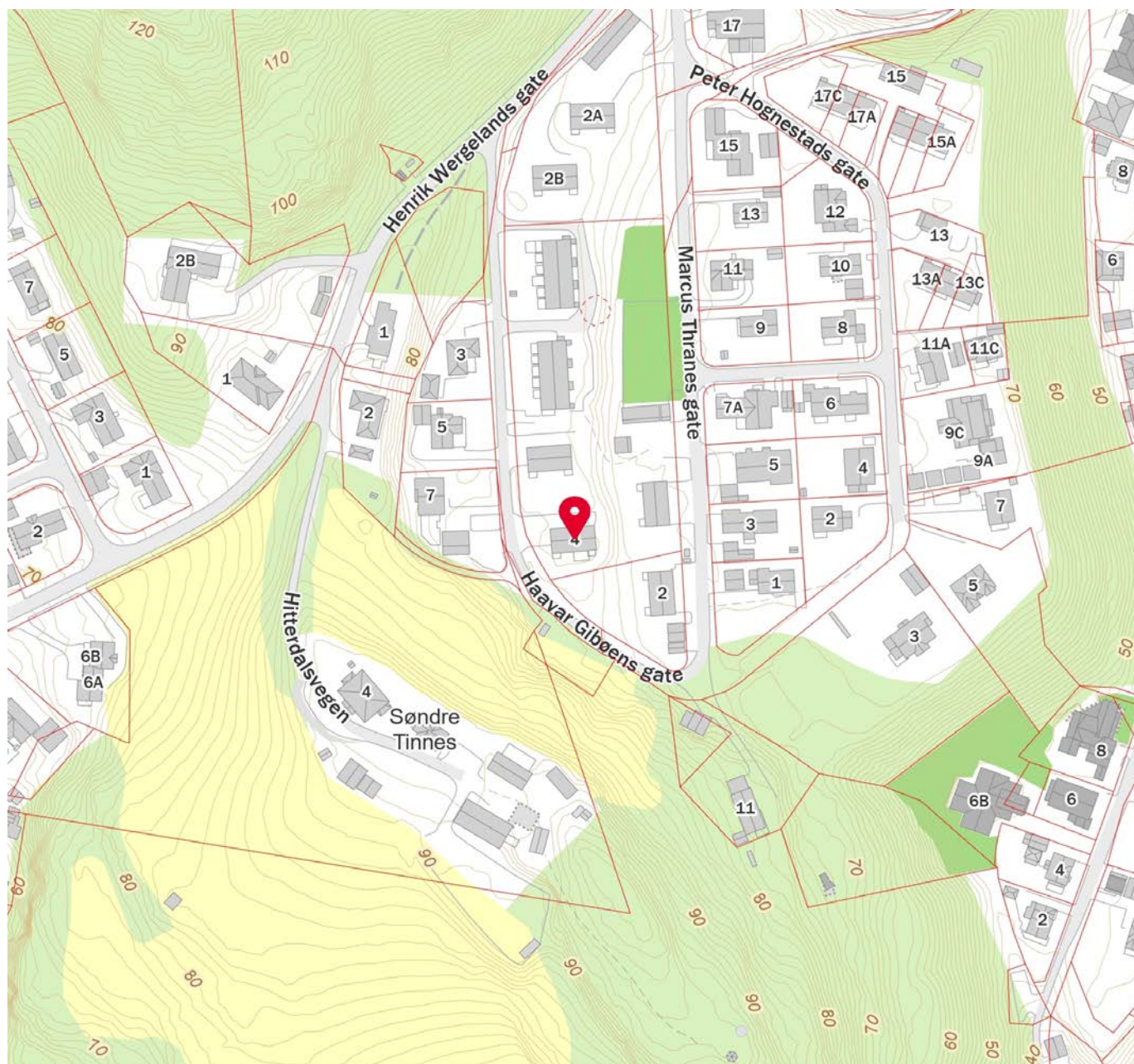
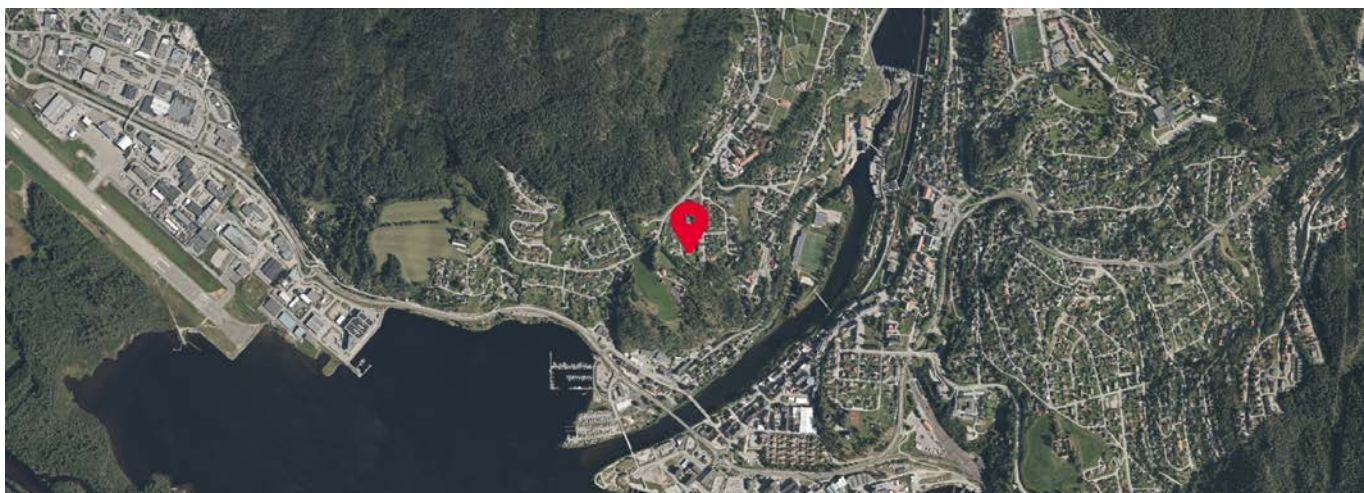
0%

48%

Tinnes/Meaksmoen
Notodden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haavar Gibøens gate 6
3675 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Telefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre