

aktiv.

Toreskåsveien 1, 3674 NOTODDEN

**Lys og lettstelt 3-roms  
hjørneleilighet med trappefri  
adkomst i sentrale omgivelser på  
Toreskås**



Eiendomsmegler

## Bjørn Runar Bjørnfeld

**Mobil** 418 59 788

**E-post** bjorn.bjornfeld@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 383 264,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 642 827,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 859,-  
**Selger:** Gro Kirsten Sæther

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 70/76 kvm  
**Tomtstr.:** 5815 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 244, bnr. 327  
**Andelsnr.:** 1  
**Oppdragsnr.:** 1306250007

## Velkommen!

Lys, pen og praktisk 3-roms hjørneleilighet med livsløpstandard på Toreskås. Leiligheten har god romfølelse og fremstår som velholdt. Leiligheten ligger i 1. etasje og har enkel og trappefri adkomst. Det er god planløsning i leiligheten som inneholder entre, kjøkken, stue, 2 soverom og bad. Fra stua er det utgang til overbygget veranda. Med leiligheten følger det også en egen utebod.

Meget pen sentrumsbeliggenhet med kort vei til alle byens fasiliteter. Nærhet til dagligvare og eldresenteret på Skoland. Videre er det også kort til andre butikker, cafeer, frisør, kollektivtransport, Notodden kirke, svømmehall og turmuligheter m.m. Leiligheten har vestvendt utsyn i retning idrettsparken og Tinfoshallen.



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	16
Tilstandsrapport .....	28
Egenerklæring .....	45
Nabolagsprofil .....	48
Forbrukerinformasjon .....	86
Budskjema .....	87

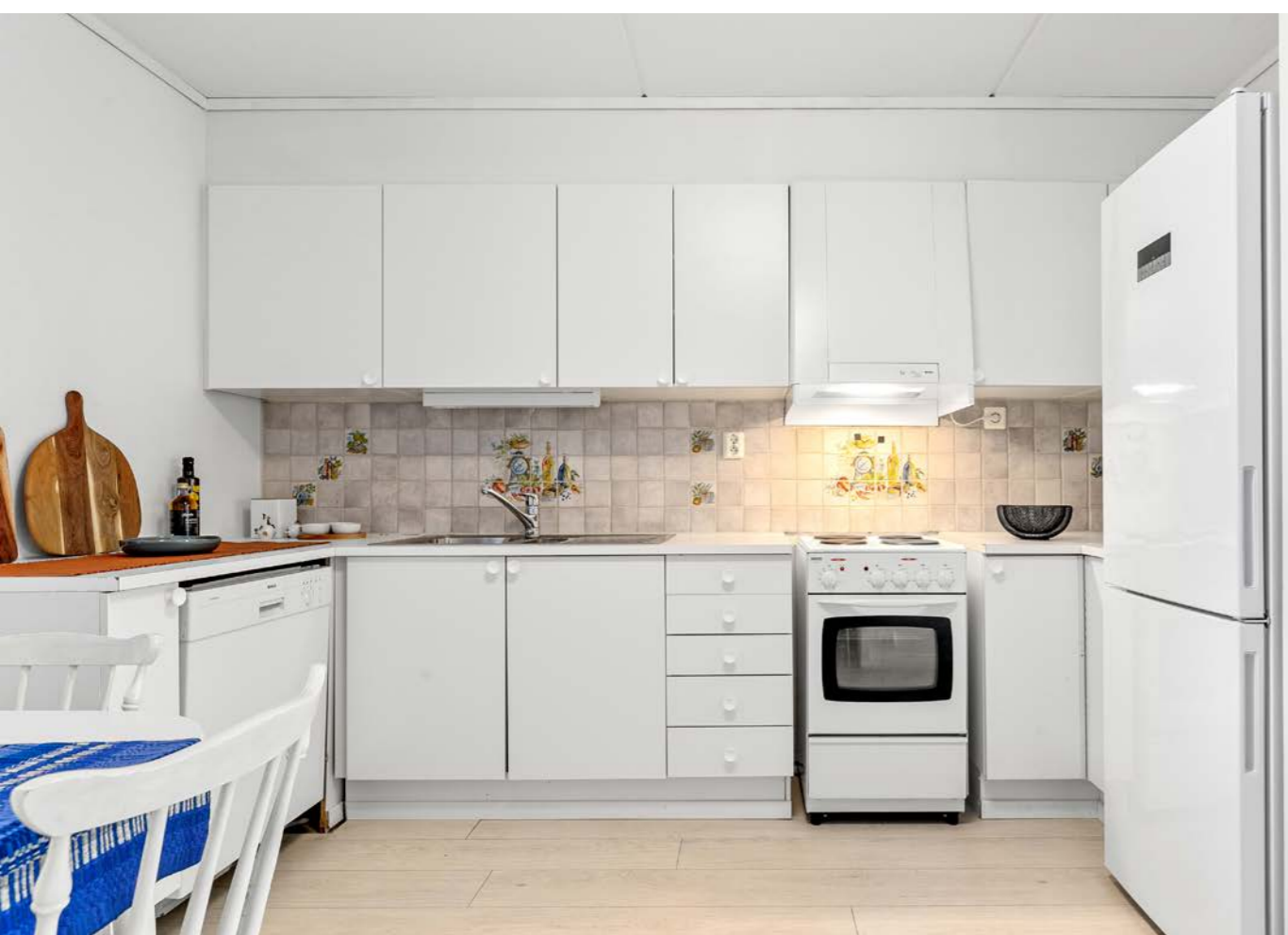








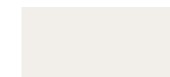












## Toreskåsvegen 1 (1. etg.)



**aktiv.**

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

### Tomt

Felles eiet, 5815 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt av Toreskås borettslag. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Resterende areal er opparbeidet med plenarealer. Tomten ligger meget sentralt til med gangavstand til sentrum.

### Beliggenhet

Meget pen sentrumsbeliggenhet med kort vei til alle byens fasiliteter. Nærhet til dagligvare og eldresteret på Skoland. Videre er det også kort til andre butikker, cafeer, frisør, kollektivtransport, Notodden kirke, svømmehall og turmuligheter m.m. Leiligheten har vestvendt utsyn i retning idrettsparken og Tinfoshallen.

### Adkomst

Toreskås ligger sentralt i Notodden sentrum. Adkomst fra Storgata ved å ta til venstre ved Trudvanghjørnet. Følg O.H. Holtas vei et lite stykke, ta så til høyre inn Toreskåsveien. Følg veien til borettslagets hovedparkering. Leiligheten ligger nærmest parkeringen og har enkel og trappefri adkomst. Leiligheten vil bli merket med "Til Salgs" -plakat.

### Bebyggelsen

Toreskås borettslag består av 29 leiligheter fordelt på 3 blokker. Område forøvrig består hovedsakelig av sentrumsbebyggelse med bygårder.

### Bygningssakkyndig

Olav Øyen

### Type takst

Eierskifterapport

### Byggemåte

Bygningen er i hovedsak oppført i betong og betongelementer.

For mer informasjon se vedlagte Eierskifterapport avholdt 30.01.2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Verditakst

Kr 1 250 000

### Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og har alt på en flate med trappefri adkomst.

Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, 2 soverom, bad.

Fra stua er det utgang til overbygget veranda.

Med leiligheten følger det også med utvendig bod på ca. 6 m<sup>2</sup>.

### Standard

Lys, pen og praktisk 3-roms hjørneleilighet med livsløpstandard. Leiligheten har god romfølelse og fremstår som velholdt. Boligens overflater består av nye laminatgulv fra 2020 i hele leiligheten med unntak av bad som har belegg fra tidligere. Veggene har lysmalt glassfiberstrie. Himlinger med lysmalte betongelementer. Det er montert skyvedørsgarderobe i entre.

Kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter på skuffer og skap. Innredningen har laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er lagt fliser mellom benkeplaten og overskapene. Ventilator er montert over avsatt plass til komfyr. Komfyr, oppvaskmasking og kjøleskap følger. (komfyr antatt defekt)

Badet har god størrelse. Det er belegg på gulv med underliggende gulvvarme og malt glassfiberstrie på vegg. Hvit, pen baderomsinnredning med profilerte fronter. Heldekkende servant med underskap, samt sideskap, overskap, speil og belysning. Det er flislagte vegger i dusjsone. Dusj er montert på vegg og det er satt opp glassdører. Badet inneholder også toalett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel følger leiligheten.

Det er montert markise på veranda. Altibox er lagt inn i leiligheten og grunnpakke TV/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2:

2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon  
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.

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

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.

10.1.1Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling.  
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.

10.1.2Bad/WC/vaskerom Overflate gulv  
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.

10.1.3Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk.  
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.

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

13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør  
Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.

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



Forhold som har fått TG3:

13.5 Ventilasjon

Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. Defekt ventilasjonsanlegg.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Parkering på borettslagets eiendom.

#### Diverse

Boligene i Toreskås borettslag skal forbeholdes personer som av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en tilrettelagt bolig. Kontakt megler for mer informasjon om vedtektene.

Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin og tørketrommel følger leiligheten. (komfyr antatt defekt)

## Energi

#### Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Det er gulvvarme i entre, kjøkken, stue og bad.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 250 000

#### Formuesverdi primær

Kr 575 597

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 302 387

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold fellesanlegg, brøyting og strøing, forretningsførsel, grunnpakke Altibox TV og internett.

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

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6859

#### Andel Fellesgjeld

Kr 383 264

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

20.01.2025

#### Avdrag Fellesgjeld

Kr 521

#### Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 746

#### Andel fellesformue

Kr 23 677

#### Andel fellesformue dato

31.12.2022

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Toreskås Borettslag

#### Organisasjonsnummer

882739112

#### Andelsnummer

1

#### Om borettslaget

Boligene i Toreskås borettslag skal forbeholdes personer som av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for en tilrettelagt bolig. Kontakt megler for mer informasjon om vedtektene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.



### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 20.01.2025 kr. 12 863 403,-

Lånets innfrielsesår: 2052

Långiver: Eika Boligkreditt AS

Rentebetingelser: Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 20.01.2025 er 5,5%

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet Borettslagenes

Sikringsordning AS.

### Forkjøpsrett

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

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjenning

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. Styregodkjenning 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

### Vedtekter/husordensregler

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

### Dyrehold

Styret i borettslaget skal kontaktes før anskaffelse av husdyr, ifølge styrevedtak fra Toreskås borettslag.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 244, bruksnummer 327 i Notodden kommune. Andelsnr. 1 i Toreskås Borettslag med orgnr. 882739112

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/244/327:

04.08.1954 - Dokumentnr: 901090 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:244 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1465503 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:244 Bnr:327

01.01.2024 - Dokumentnr: 533063 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:244 Bnr:327

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.05.2021.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.2021.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Borettslaget har privat adkomst fra offentlig vei.

### Regulerings og arealplaner

Bolig. Plan-ID 263 "Toreskås"

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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



## Kontraktgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 250 000 (Prisantydning)

383 264 (Andel av fellesgjeld)

1 633 264 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Pantebestilling kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

1 642 827 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 650 727 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 653 527 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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



#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

12.02.2025









Leilighet i borettslag  
Toreskåsveien 1  
3674 Notodden



www.mstr.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 30/01/2025

Heddalsveien 41  
NOTODDEN 3674  
900 12 125  
busy-bee@online.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

#### OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

#### AVGRENSNING:

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

#### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

#### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

#### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

#### PIPER OG ILDSTEDER:

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

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

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:244, Bnr: 327, Anr 1
<b>Hjemmelshaver:</b>	Gro Kirsten Sæther
<b>Tomt:</b>	5815,5 fellesområde m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei. Ingen boplikt
<b>Adkomst:</b>	Offentlig til anvist parkering
<b>Vann:</b>	Offentlig vann
<b>Avløp:</b>	Offentlig avløp
<b>Regulering:</b>	Planid 263, Toreskås. Boliger, blokkbebyggelse og frittliggende småhus
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Inngår i felleskostnader
<b>Forsikringsforhold:</b>	Via Borettslaget
<b>Ligningsverdi:</b>	Oppgis av megler
<b>Byggeår:</b>	2003
<b>Fnr:</b>	0

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	22.01.2025
<b>Forutsetninger (hindringer):</b>	Ingen spesielle forutsetninger. Leilighet i bygg over tre og fire etg, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt. Fellesanlegg/områder er befart visuelt.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Eirin Sæther
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Rekvirent
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS2

## OM TOMTEN:

Fellessområde. Flat tomt opparbeidet med asfalt og tilgjengelighet foran heis og i fellesområde for parkering. Beliggende i Toreskåsveien, Notodden kommune. Umiddelbar nærhet til Notodden sentrum, storgata, kirke, mm. Ligger i etablert boligområde for frittliggende eneboliger, rekkehus, leilighetsbygg mm. Grøntarealer mot vei.

## OM BYGGEMETODEN:

Leilighet på plan 1 i borettslag. 3 og 4 etg bygning. Bygningen er oppført i 2003. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Heis og felles trappetårn. Svalganger. Etasjeskillere og leilighetsskillere i betong. Utvendige fasader av trepanel og Steniplater. Tak er tekket med papp. Leiligheten beliggende i 1. etg, har tilgang fra bakkenivå. Leiligheten har terrasse på grunn ut fra stue. Ingen loft. Utvendig bod på fellesareal.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i borettslag, beliggende i 1. etg. Tilrettelagt for bevegelseshemmede. Leiligheten fremstår som bygget i 2003, normalt vedlikeholdt med normale bruksmerker og slitasjer alder tatt i betraktning. Leiligheten ligger på første plan med tilgang via bakkenivå. Utvendig bod på fellesområde. Heis og trapp til svalganger som fører til leiligheter på resterende plan. Oppstillingsplass på fellesområde. Leiligheten kan flyttes rett inn i. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

## ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 23.08.2021.

## DOKUMENTKONTROLL:

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

## BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Takhøyde er ca 2,40 m.

-Gang har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Kikkeshull i ytterdør. Luke på vegg mot bad med stakeluke. Garderobeskap med skyvedører. Sikringskap og brannslukningsapparat inne i garderobeskap. Ett dobbelt vanlig garderobeskap med hylle. Fordelerskap for rør-i-rør-system og to stoppekraner.

-Soverom 1 har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Seriekoblet røykvarsel i tak. Garderobeskap. Panelovn.

-Soverom 2 har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, laminatgulv på betonggulv mot grunn. Tilluftsventil i tak. Seriekoblet røykvarsel i tak. Skyvedør til bad/vaskerom, og skyvedør til stue. Dobbel og to enkle garderobeskap. Panelovn.

-Bad/WC/vaskerom har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger med flis på vegg i dusjhjørne. Gulvbelegg med oppbrett og varmekabel. Avtrekksventil i tak. Opplegg for vaskemaskin. Lekkasjepåviser for rør-i-rør-system.

-Stue har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, betongvegg mot tilstøtende leilighet, laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Tilluftsventil i tak, skyvedør til soverom 2. Terrassedør. Seriekoblet røykvarslar i åpning mellom stue og kjøkken. Stue og kjøkken er åpen løsning.

-Kjøkken har malt betongtak med V-fuge, malte plater på vegger, betongvegg mot tilstøtende leilighet, laminatgulv på betonggulv mot grunn med varmekabel. Skyvedør til gang. Åpent til stue.

-Utvendig kald bod med malt gips og betong. Ingen listverk.

Listverk: Lakkert trehvitt listverk. Skyggelist i tak, glatte gerikter, glatte gulvlist. Innerdør: Fabrikkmalte, hvite, slette og lette innerdører og skyvedører. Flate terskler og terskelfritt. Generelt: Leilighet som bygget i 2003 med bruksmerker og slitasjer på overflater.

Innerdører og skyvedører må justeres. Hakk og bruksmerker på innerdører. Hakk og merker i vegger etter oppheng. Riss i innvendige hjørner på veggplater. Riss på veggplater og tapet blant annet over hoveddør og i stue/kjøkken. Mangler vindusvrider på vindu på kjøkken. Kondensmerker på vinduskarm i soverom 2. Det er lagt laminatgulv på eksisterende gulvbelegg. Laminatgulv er lagt mot dørterskler og fuget med silikon. Fuging av silikon hindrer bevegelse av gulv. Luke til stakeluke i gang har løsnet. Ingen fungerende ventilasjonsanlegg på befaringdagen. Avtrekksvifte på kjøkken støyer ved bruk. Generelt noe gjenstående finish på blant annet listverk.

Vedlikehold og påkostninger må påberegnes.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i borettslag. Leiligheten fremstår som bygget i 2003. Ingen vesentlige endringer. Det er lagt laminat på eksisterende gulvbelegg.

## 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:	3 243 000,-	
- Fradrag:	933 000,-	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>2 310 000,-</b>	<b>2 310 000,-</b>

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 1 250 000,-**

Låneverdi: **1 000 000,- (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 16 447,- med tillegg av felleskostnader.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**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 målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Leilighet	70	6	0	7	70	6
SUM BYGNING	70	6	0	7	70	6
SUM BRA	76					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

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

**BRA-i:**

Leilighet: Gang, 2 stk soverom, Bad/WC/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning.

**BRA-e:**

Utvendig bod.

**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. BRA-i er målt innenfor leilighetens yttervegger og innenfor delevegg mot tilstøtende leilighet. Leilighet som bygget i 2003. 1 stk utvendig bod på fellesareal på bakkeplan er tilhørende leiligheten på 6 m2, er satt som BRA-e og S-rom.



**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

**ANDRE MERKNADER:**

Det ligger en haug med tusenbein på betonggulvet innvendig i hjørnet på utvendig bod. Balansert ventilasjon var ute av drift på befaringsdagen, og vifte/aggregat kjøkken støyer ved igangsetting. Ellers ingen merknader utover det som er beskrevet i denne rapporten.

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

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

30/01/2025



Olav Øyen



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

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt, det er del av fellesareal. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørt masser. leilighetsbygg fundamentert med betongsåle.

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

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen krypekjeller.

**TG iu** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

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

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen støttemur.

**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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Konstruksjon av betong og tre. Ytterkledning av beiset trepanel og Steniplater. Trappeoppgang, heis og felles svalgang. Leilighetsbygg.

**Merknader:** Leilighetsbygg over 3 og 4 etg som bygget i 2003. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Husmorvinduer og åpningsvinduer med fast sidefelt. Kostmalt og brune utvendig, lakkerte og trehvite innvendig. Utvendige markiser. Vinduer og dører fra 2003. Terrassedør fra stue med glass helt ned. Brunbeiset, lakkert markise. Hoveddør er slett, fabrikkmalt og grønn hoveddør med prismeglass og kikkehull.

**Merknader:** Vinduer og dører fra 2003. Bruksmerker og slitasjer. Ytterdør henger noe på karm og må justeres. Terrassedør henger godt på karm og må justeres. Kondensmerker innvendig på vinduskarm ved soverom 2. Det mangler vindusvrider på kjøkken. Det forutsettes at det er sikkerhetsglass der glass i terrassedør er ført helt ned mot gulv. Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

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

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Pulttakkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe og eller ildsted i leiligheten.

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

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2003

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Pulttakkonstruksjon fra 2003. Takelementer tekket med papp. Leilighetsbygg over tre og fire etg. Takkonstruksjonen er ikke inspisert annet enn visuelt fra bakkenivå. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader. Ingen pipe og eller ildsted i leilighet.

**Merknader:** Ingen snøfangere på yttertak. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.

**TG 2** 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål fra 2003. Alle andre beslag av stål fra 2003. Kun visuelt befart.

**Merknader:** Takrenner og beslag fra 2003, noe værbitte. Taknedløp må føres vekk fra ringmur/plate. 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 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 ikke som tilstrekkelig.

Støpt terrasseplattning på grunn, ca 6,7 m<sup>2</sup>. Overbygget av overliggende terrasse. Tilgang via terrassedør i stue. Rekkverk av tre med rekkverkhøyde 90 cm. Elektrisk markise. 2 stk levegger. Plexiglass mot trekk montert på innsiden av rekkverk.

**Merknader:** Terrasse på grunn som bygget i 2003. Etterslep på vedlikehold av overflater. Noe rustdannelse på malt betongsøyle. Liten oppkant mot vegg og dør grunnet bygget for bevegelseshemming. Vinduer og ytterdører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må generelt påberegnes.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.



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

## 8. Etasjeskillere

### TG 1 8.1 Etasjeskillere

Leilighet på plan 1. Etasjeskiller mellom leilighet over av plastøst betong. Lyd og brannskille av betong. Betongtrapp og heis i felles oppgang og til fellesareal svalganger.

**Merknader:** Etasjeskiller/brannskille av plastøst betong som bygget i 2003.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng.

#### Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng.

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng.

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen rom under terreng.

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad/WC/vaskerom

#### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventilert som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak med V-fuge. Plater med malt tapet på vegger, flis i dusjsone. Våtromstapet og våtromsmaling på vegger. Dusjdør av glass. Dusjarmatur på vegg mot soverom 1. Gulvmontert WC med håndtak. Opplegg for vaskemaskin. Lekkasjepåviser fra rør-i-rør-system. Hvit baderomsinnredning med slette overskap og underskap. Heldekkende servant. Speil og lys med kontakt. Ett stk høyskap montert ved WC. Avtrekksventil i tak.

**Merknader:** Våtrom som bygget i 2003. Bruksmerker og slitasjer på overflater. Flekker og hakk på vegger. Falmet og gule silikonfuger i dusjsone. Ingen fungerende avtrekk i tak på befaringsdagen. Løse veggoppheg for håndkle og diverse. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

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

Det er 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.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Ingen oppbrett ved skyvedører. Sluk i gulv i dusjsone. Bad, gulv og terskler er tilrettelagt for funksjonshemming. Fall fra topp av gulvbelegg til sluk fra soverom er 2,4 cm. Fall fra topp gulvbelegg til sluk fra dør til gang er 2,7 cm. Sklisikkert gulvbelegg. Vann renner til sluk ved prøving av dusj.

**Merknader:** Våtrom fra 2003. Bruksmerker og slitasjer på gulvbelegg. Gulnet silikonfuger i dusjsone. Antydning til at tapet som er limt på oppbrettet gulvbelegg stedvis løsner. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

#### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran på vegger og gulv. Plater med malt tapet på vegger. Våtromstapet og våtromsmaling fungerer som membran på vegger. Pålimt flis i dusjsone. Gulvbelegg med oppbrett langs vegg fungerer som membran på gulv. Boret fra tilstøtende rom fra soverom 1 mot dusjnisse. Ingen registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2003. Sees i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

#### TG 2 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2003

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2003. Kjøkkeninnredning i vinkel. Åpent mot stue. Hvite, slette fabrikkmalte fronter. Hvit, slett laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Flexit avtrekksvifte over komfyr. Innkasset ventilasjonsrør over overskap. Varmtvannsbereder plassert inne i hjørne på kjøkkenbenk. 120 L. Stoppekran for oppvaskmaskin inne i kjøkkenbenk. Brannslange inne i kjøkkenbenk. Synlige rør-i-rør-system og stive kobberør til varmtvannsbereder inne i kjøkkenbenk. Vanlige hvitevarer. Lys med kontakt under overskap. Flis mellom underskap og overskap bak komfyr og vask.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra 2003 med bruksmerker. Det mangler sokkel foran oppvaskmaskin. Noe uferdig i hjørnet på kjøkkenbenk mot varmtvannsbereder. Man må ta ut oppvaskmaskin for å komme til varmtvannsbereder. Noe ymse silikonfuger. Silikonfuger slipper. Løs gulvlist mot sokkel. Bom i veggflis over kjøkkenbenk. Avtrekksvifte og ventilasjonssystem på kjøkken ute av drift på befaringsdagen. Fungerer ikke ved prøving. Aggregat bråker. Svai i delevegg mot stue ved kjøleskap, synlig mot tak. Noe flekker og slitasjer på vegger/listverk. Gjenstående finish på nyere listverk. 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. 2003

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær, vanninstallasjoner og våtrom fra 2003. Gulvmontert WC på bad. Rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i skyvedørgarderobe i gang. Lekkasjepåviser for rør i rør på bad. Stoppekransen i fordelerskap og stoppekransen i inspeksjonsluke under fordelerskap. Varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk. Stakeluke i gang. Opplegg for vaskemaskin og bad.

**Merknader:** Hovedstoppekransen må merkes. Varmtvannsbereider bør lekkasjesikres med Waterguardsystem eller lignende. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

#### TG 2 13.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra ca. 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereider.

Bereiderens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereideren er ikke lekkasjesikret.

120 L varmtvannsbereider fra 2003, plassert i hjørne av kjøkkenbenk. Stive rør inn på bereider.

**Merknader:** Varmtvannsbereider på 120 L fra 2003, liten kapasitet. Ikke lekkasjesikret. Oppvaskmaskin må tas ut for å komme til bereider. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes

#### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

#### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen varmesentraler.

#### TG 3 13.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. 2003

Det var sist inspisert ca. 2003

Det var rengjort ca. 2003

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsaggregat montert på kjøkken med kasse for filterbytte inne i kjøkkenskap. Avtrekksventil i tak på bad. Tilluftsventil i tak på stue og i tak på soverommene. Ingen andre lufteventiler i vegger eller vinduer.

**Merknader:** Ventilasjonsanlegg fungerte ikke på befaringsdagen. Skap må demonteres for filterbytte og eller vedlikehold. Rekvirent opplyser om langvarig dårlig inneluft. Det er trykkende inneluft på befaringsdagen. Aggregat ga ikke luft eller avtrekk ved funksjonstesting. Aggregat bråker. Ved salg av bolig kan fuktbelastning på boligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

#### Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC på bad.

### 14. Garasje – uthus

#### Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Boligen har ingen frittstående garasje eller uthus.

### 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2003

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult elektrisk anlegg fra 2003. Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe i gang. Varmekabler i alle gulv unntatt soverom. Termostatstyring til varmekabler. Seriekoblet røykvarsler. Alarm/røykvarsler er koblet mot vaktentral.



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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/revkrent. Det er gitt ferdigattest på leilighetsbygget.

Toreskås Borettslag: Fellesgjeld kr 11 133 581,- hvorav leilighetens andel er kr 383 264,-. Det foreligger ingen opplysninger om mulige arbeider og eller vedlikehold som vil medføre økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader kr 6 859,- pr mnd, inkludert altibox kr 599,- pr/mnd.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

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

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 2.1.
3.1	Vinduer og ytterdører	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 3.1.
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.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.1.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.2.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 10.1.3.
11.1	Kjøkken Kjøkken	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 11.1.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.1.
13.2	Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.2.



## TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder og merknader i pkt 13.5. Defekt ventilasjonsanlegg.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Viken	
Oppdragsnr.	
1306250007	
Selger 1 navn	
Morten Sæther	
Gateadresse	
Toreskåsveien 1	
Poststed	Postnr
NOTODDEN	3674
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Gro Sæther	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1306250007



## Tilleggskommentar

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Sæther	459a586b9b55ca2642ce74 4e6cd4a75949d71285	07.02.2025 08:01:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1306250007

Document reference: 1306250007

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

# Nabolagsprofil

Toreskåsveien 1 - Nabolaget Notodden sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skoland 2 min 0.2 km  
Totalt 7 ulike linjer

Notodden stasjon ved skysstasjonen 13 min 1 km  
Linje R55

## Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 17 min 1.3 km  
265 elever, 14 klasser

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 25 min 1.6 km  
120 elever, 7 klasser

Tveiten skole (1-7 kl.) 5 min 2.6 km  
106 elever, 8 klasser

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 18 min 1.4 km  
321 elever, 26 klasser

Notodden videregående skole 16 min 1.2 km  
515 elever

## Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet 8 min

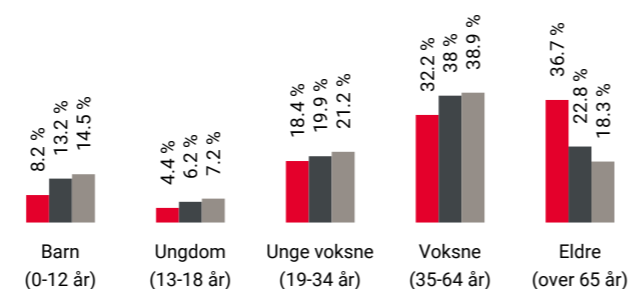
O. H. Holtas gate 32 11 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100

Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Betania barnehage (1-5 år) 7 min 0.5 km  
23 barn

Villamoen barnehage (0-5 år) 8 min 0.6 km  
41 barn

Kattekleiv barnehage (0-5 år) 10 min 0.7 km  
26 barn

## Dagligvare

Spar Ramberghjørnet 6 min

Rema 1000 Notodden 10 min

## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 80/100

Kollektivtilbud  
Veldig bra 77/100

Støynivået  
Lite støynivå 74/100

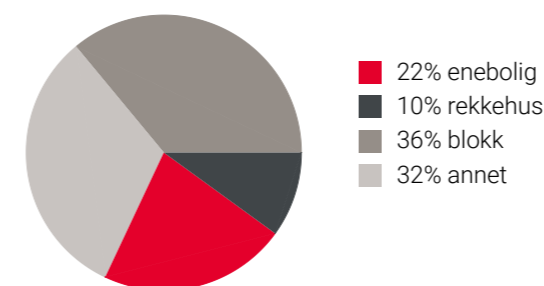
## Sport

Notodden Sandvolleyballbane 15 min 1.2 km  
Sandvolleyball

Sætre Kunstgressbane 15 min 1.2 km  
Fotball

Nordic Gym 4 min

## Boligmasse

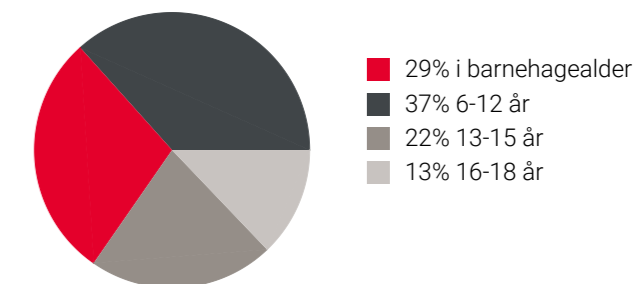


## Varer/Tjenester

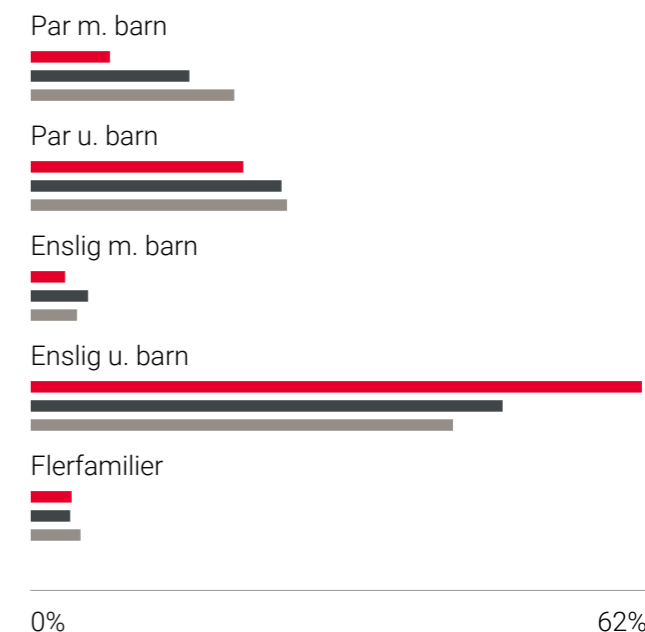
Tuven Senteret 6 min

Vitusapotek Notodden 10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

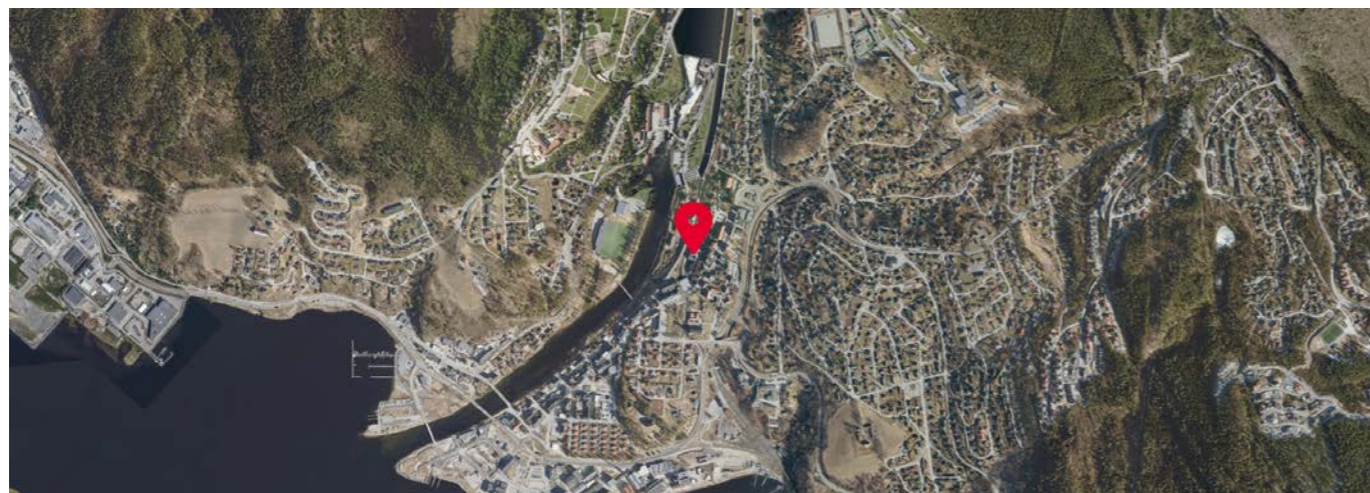


0% 62%  
Notodden sentrum  
Notodden  
Norge

## Sivilstand

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





## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigon

Dato utkjørt: 20.01.25 Side 1 av 2

TORESKÅS BORETTSLAG	Vår ref.:	33/1	Fødselsdato eier:	08.08.1956
Toreskåsveien 1	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3674 NOTODDEN	Eiere:	Gro Kirsten Sæther		
Organisasjonsnr: 882 739 112	Andelsnr:	1		

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 859		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 993
	Renter		1 746
	Avdrag		521
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)		599

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

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	383 264	Gjeld siste årsoppg.:	389 745
Klient ajourf. lån:	11 133 581,93	Klient gj. s. årsoppg.:	11 320 775

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26997007084, Eika BoligKreditt AS  
 Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Rentesats per 20.01.2025: 5.5% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 327  
 Saldo per 20.01.2025: 11 133 582  
 Andel av saldo: 383 264  
 Første termin/første avdrag: 30.04.2022 ( siste termin 31.03.2052 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
 Styreleder: Ole Arvid Kolbjørnsrud  
 Adresse: Brønnveien 2 B  
 Postnr/-sted: 3684 NOTODDEN  
 Telefon: Mob.: 91550721  
 E-post: toreskås@mittnobo.no

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

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

Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har bruk for en tilrettelagt bolig. Jmf. vedtekter 2-1 (2)

### 5: Restanse felleskostnader pr. 20.01.2025

Utestående saldo:	6 859	Restanse:	6 859
Felleskostnader:	6 859	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

### 6: Ligning - 2022

Annen formue:	23 677	Gjeld:	395 937	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	8 516		

### 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	640 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggear: 2003  
 Gårds/bruksnr: 244/327  
 Bygningstype: Høy blokk



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 20.01.25 Side 2 av 2

TORESKÅS BORETTSLAG	Vår ref.:	33/1	Fødselsdato eier:	08.08.1956
Toreskåsveien 1	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3674 NOTODDEN	Eiere:	Gro Kirsten Sæther		
Organisasjonsnr:	882 739 112			

### 8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift      Polisenr: SP562305

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.2003	Første innflytting:	19.12.2003
Etasje:	u. etg.	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3      BRA      71
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	BTA      71
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3 roms      P-rom      68
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 brukt bolig i NOTODDEN BOLIGBYGGELAG . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gro Kirsten Sæther  
Andelseiers underskrift

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i TORESKÅS BORETTSLAG torsdag 11.04.2024 kl. 17:00 - Notodden Menighetshus, sal.

### 1. KONSTITUERING

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Til møteleder ble valgt: Narve Henry Furnes

#### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Til referent ble valgt: Heidi Listaul Veiding

#### 1.3 Valg av protokollunderskriver

**Vedtak:**

Til protokollunderskriver ble valgt: Rolf Faye Lund

#### 1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

**Vedtak:**

Antall andelseiere til stede: 15

#### 1.5 Opptelling av antall fullmakter

**Vedtak:**

Antall godkjente fullmakter: 1

#### 1.6 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

#### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Dagsorden ble enstemmig godkjent.



## 2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Styret orienterer om driften og aktuelle saker siden forrige generalforsamling.

### Vedtak:

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

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

## 3. ÅRSREGNSKAP

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2023.

### Vedtak:

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

Generalforsamlingen godkjente 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: 30 000 (dvs. 2 500 kr. pr. mnd.)  
Styremedlemmer Honorar kr: 2000 kr  
Varamedlemmer Honorar kr: 2000 kr

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

## 5. VALG

### 5.1 Valg av styreleder

Ole Arvid Kolbjørnsrud 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

Aud W. Davies er ikke på valg

Trond Borgersen er ikke på valg

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

### Vedtak:

Styremedlemmene er ikke på valg.

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Bjørnar Kjelkenes er på valg.

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

### Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Bjørnar Kjelkenes valgt for 1 år

Jarle Lien valgt for 1 år

Rolf Faye Lund 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: Aud Davies og Ole Arvid Kolbjørnsrud

Varadelegat:

### Generalforsamlingen valgte enstemmig

### 5.5 Valgkomite

### Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Rune Finnekåsa

Egil Olsen

### Generalforsamlingen valgte enstemmig

### 5.6 Andre valg

### Vedtak:

Det var ingen andre valg

## 6. INNKOMNE SAKER

Det har kommet ønske om oppføring av carporter.

### Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret undersøke videre rundt muligheten for oppføring av carporter.

### Generalforsamlingen vedtok enstemmig

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

Styreleder: Ole Arvid Kolbjørnsrud Valgt 2023

Styremedlem: Aud W. Davies Valgt 2023

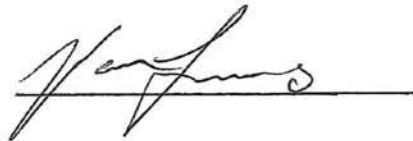
Styremedlem: Trond Borgersen Valgt 2023

Varamedlem: Bjørnar Kjelkenes Valgt 2024

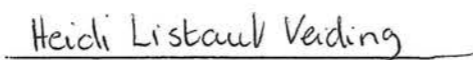
Varamedlem: Jarle Lien Valgt 2024

Varamedlem: Rolf Faye Lund Valgt 2024

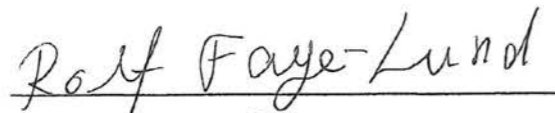
Møteleder



Sekretær



Protokollvitne:



## STYRETS ÅRSMELDING 2023 FOR TORESKÅS BORETTSLAG

### 1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

### 2. TILLITSVALGTE

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

Styreleder, Ole Arvid Kolbjørnsrud, Eikeskartunet 32  
Styremedlem, Aud Wabakken Davies, Toreskåsveien 17  
Styremedlem, Trond Borgersen, Toreskåsveien 51  
Varamedlem, Bjørnar Kjelkenes, Postboks 80.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

### 3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2023 : 5

Antall protokollerte saker i 2023 : 38

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:

Budsjettarbeid og økonomisk styring

HMS arbeid med utarbeidelse av HMS dokument

Fornyelse av ulike avtaler

Inngått driftsavtale med NOBO

Felling av trær i skråningen

IF bygningsjekk

Saker under arbeid og planlegging:

Prosjektering av mulig oppsetting av carporter

Utvendig maling

Nødvendig vedlikehold



## 4. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

## A. Forretningsførsel og revisjon

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

## B. Regnskap

Angående lagets økonomi henvises til årsregnskapet.

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

## C. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av i alt 29 boliger, og forsikret i IF Skadesenter Bedrift

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

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

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2024

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>687 775</b>	<b>615 756</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Årets resultat	257 411	592 250
Tilbakeføring avskrivninger	6 603	550
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-66 031
Opptak langsiktig gjeld	0	11 700 000
Avdrag langsiktig gjeld	-180 275	-12 154 751
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>83 739</b>	<b>72 019</b>
<b>C. Disponible midler pr 31.12</b>	<b>771 514</b>	<b>687 775</b>
<b>Kontrollsum:</b>		
Omløpsmidler	991 360	807 835
- Kortsiktig gjeld	219 846	120 060
<b>= Disponible midler</b>	<b>771 514</b>	<b>687 775</b>

**RESULTATREGNSKAP 2023**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	1 433 244	1 400 172	2 102 124	2 241 324
Renter/avdrag		688 928	701 957	0	0
Andre driftsinntekter		9 642	10 000	10 000	10 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 111 814</b>	<b>2 112 129</b>	<b>2 112 124</b>	<b>2 251 324</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnader	2	5 753	17 059	53 397	7 050
Styregodtgjørelse	3	40 804	22 000	22 000	50 000
Avskrivninger		6 603	550	0	0
Revisjonshonorar	4	7 726	7 428	7 700	8 200
Forretningsførerhonorar		110 185	105 948	110 184	117 566
Kontingent boligbyggelag		7 250	7 250	7 250	7 250
Drift / Vedlikehold	5	278 434	286 121	276 000	326 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		3 112	11 860	10 000	5 000
Altibox		208 451	198 302	208 452	208 452
Forsikringer		58 325	54 620	58 500	63 000
Kommunale avgifter		538 863	488 669	550 000	575 000
Energi og strøm		37 974	39 315	40 000	40 000
Andre driftskostnader	6	39 815	33 379	35 371	37 871
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 343 296</b>	<b>1 272 501</b>	<b>1 378 854</b>	<b>1 445 389</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>768 518</b>	<b>839 628</b>	<b>733 270</b>	<b>805 935</b>
<b>Finansinntekt og -kostnad</b>					
Renteinntekter		726	0	0	0
Rentekostnader		511 833	247 377	457 367	618 343
<b>Sum finansinntekt og -kostnad</b>		<b>-511 107</b>	<b>-247 377</b>	<b>-457 367</b>	<b>-618 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>257 411</b>	<b>592 250</b>	<b>275 903</b>	<b>187 592</b>
<b>Overføringer/disponering</b>					
Overført annen egenkapital	1	257 411	592 250	0	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>257 411</b>	<b>592 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

33 TORESKÅS BORETTSLAG

Side 7 av 17

**BALANSE 2023**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	41 871 533	41 878 136
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>41 871 533</b>	<b>41 878 136</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Andre fordringer		65 552	60 035
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående driftskonto, kontanter		925 808	747 800
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>991 360</b>	<b>807 835</b>
<b>Sum Eiendeler</b>		<b>42 862 893</b>	<b>42 685 971</b>

33 TORESKÅS BORETTSLAG

Side 8 av 17



## BALANSE 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital	1	2 900	2 900
Opptjent egenkapital	1	12 164 371	11 906 959
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 167 271</b>	<b>11 909 859</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	8, 9	11 320 776	11 501 051
Borettsinnskudd	8, 10	19 155 000	19 155 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 475 776</b>	<b>30 656 051</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		153 399	85 281
Annen kortsiktig gjeld		66 447	34 779
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 846</b>	<b>120 060</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 695 622</b>	<b>30 776 112</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>42 862 893</b>	<b>42 685 971</b>
Pantstillelser	8	30 475 776	30 656 051
Notodden 29.02.24 NOTODDEN BOLIGBYGGELAG			
Sted: _____, dato: _____			
Ole Arvid Kolbjørnsrud Styreleder	Trond Borgersen Styremedlem	Aud Wabakken Davies Styremedlem	

33 TORESKÅS BORETTSLAG

Side 9 av 17

## NOTER ÅRSOPPGJØR 2023

## Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

## Eiendommer

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

## Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	42 685 971
Gjeld sum verdi	30 776 112
<b>Netto egenkapital 01.01</b>	<b>11 909 859</b>

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital 01.01	11 906 959	11 314 709
Årets resultat	257 411	592 250
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>12 167 271</b>	<b>11 909 859</b>

33 TORESKÅS BORETTSLAG

Side 10 av 17

## Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5000 Lønn - AGA	0	11 100
5092 Feriepenger Beregnet	0	1 132
5400 Arbeidsgiveravgift	5 753	4 667
5405 AGA på skyldige feriepenger	0	160
<b>Sum</b>	<b>5 753</b>	<b>17 059</b>

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

## Note 3 - Styregodtgjørelse

	2023	2022
5330 Styrehonorar AGA	40 804	22 000
<b>Sum</b>	<b>40 804</b>	<b>22 000</b>

Kr. 18 804,- gjelder honorar til ekstern styreleder.

## Note 4 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	7 726	7 428
<b>Sum</b>	<b>7 726</b>	<b>7 428</b>

## Note 5 - Drift / Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	5 049	284
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	90 293	32 867
6605 Vedlikehold fellesanlegg	36 216	28 826
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	15 055	23 830
6610 Leie vaktmester	85 984	125 990
6620 Vedlikehold mask./inventar	0	5 694
6630 Forsikringskader	0	10 000
6990 Heisanlegg	45 836	58 630
<b>Sum</b>	<b>278 434</b>	<b>286 121</b>

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	5 420	532
6375 Alarmer	14 478	13 564
7440 Kontingent NBBL	1 683	1 683
7770 Bank og kortgebyrer	4 884	5 333
7792 Andre kostnader u/mva	13 350	12 268
<b>Sum</b>	<b>39 815</b>	<b>33 379</b>

## Note 7 - Anleggsregister

	Fiberkabel	Utvendig anlegg	Bygg	Tomt	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 491	29 443	39 760 161	2 052 495	66 031
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 491	29 443	39 760 161	2 052 495	66 031
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 491	29 443	0	0	7 153
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	39 760 161	2 052 495	58 878
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 603
Anskaffelsesår :	2010	2010	2003	2003	2022
Antatt levetid i år :	5	10			10

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

## Note 8 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantsekret gjeld	41 812 656	41 812 656
Restgjeld pr 31.12	11 320 776	11 501 051
Borettsinnskudd	19 155 000	19 155 000
<b>Sum</b>	<b>30 475 776</b>	<b>30 656 051</b>



**Note 9 - Pantegjeld**

Kreditor:	Eika BoligKreditt AS
Lånenummer:	26997007084
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2052
Opprinnelig lånebeløp:	11 700 000
Lånesaldo 01.01:	11 501 051
Avdrag i perioden:	180 275
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 320 776</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 344 158

**Pantegjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997007084	4	494 349	1 977 396
	18	389 708	7 014 744
	7	332 662	2 328 634

**Note 10 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig innskudd	19 155 000
Oppskrevet	0
<b>Sum borettsinnskudd</b>	<b>19 155 000</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for TORESKÅS BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For TORESKÅS BORETTSLAG**

Styreleder	Ole Arvid Kolbjørnsrud (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Aud Wabakken Davies (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Trond Borgersen (sign.)	06.03.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Toreskås Borettslag

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

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

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

Notodden, 12. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tor Erik Baksås  
statsautorisert revisor



# 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."

**Tor Erik Baksås**

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-12 10:06:56 UTC



## Vedtekter

for Toreskås borettslag org nr. 882 739 112

tilknyttet

Notodden boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.09.00., sist endret den 18.06.07.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Toreskås 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) Boligene skal forbeholdes personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har bruk for en tilrettelagt bolig.

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

(4) Notodden kommune kan eie inntil 8 av 29 andeler: 6 omsorgsboliger, samt ytterligere 2 leiligheter knyttet til bestemte andeler.

(5) 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.

(6) 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 34Y36-H8GJD-VIKGI-6BW84-IUJ3-SVMQH

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

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

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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



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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating 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 brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales den 22 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### 8. Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3. andre medlemmer med 3. varamedlemmer.

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

(3) Notodden kommune har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen de øvrige i styret. 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 framtrådte styremedlemmene.

#### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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



## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

(3) Annen bruk av omsorgsboligene krever godkjenning fra kommune og Husbank.

### 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.



## Til alle beboerne.

Som informasjon til nye beboere og for å friske opp minne til oss andre, vil styret minne om en del vedtak som er gjort siden 2003.

**div. STYREVEDTAK**

Toreskås Borettslag

- ❖ Blomsterkasser skal ikke henges opp utenfor balkongrekkverket (gjelder ikke de som er på bakkenivå)
- ❖ Teppebanking/lufting skal foregå ved egnet stativ, ved "bilvaskeplassen", og IKKE utover rekkverket ved svalgangene.
- ❖ Sengetøy skal ikke luftes over rekkverket på balkongene (likedan skal ikke klesvask henges her)
- ❖ Søppelboden er til vanlig husholdningsavfall. Har du større ting, eller mye avfall, MÅ det avtales med vaktmesteren på forhånd. Hvis ikke, vil styret se seg nødt til å sende regning for fjerning av dette avfallet.
- ❖ Husdyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse av husdyr.
- ❖ Større utvendig "forandring" av leilighetene skal ikke utføres uten først å ta kontakt med styret. Dette gjelder særlig montering av markiser der beboerne har vedtatt lik duk og utseende.



NOTODDEN KOMMUNE

Areal

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): TORESKÅS BORETTSLAG Storgata 51 3674 NOTODDEN	Ansvarlig søker (navn og adresse): NOTODDEN BOLIGBYGGELAG Storgata 51 3674 NOTODDEN
--	--

**Godkjenning: Ferdigattest - Nytt bygg - Oppføring av boligblokk - Toreskåsveien 1-57 - gnr: 244/327 - Ref. ESA sak nr. 99/121**

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Toreskåsveien 1-57, 3674 Notodden	Gnr: 244	Bnr: 327	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2021/2089-2
---	-------------	-------------	------	------	--------------------------

Spesifikasjon: Tiltaket gjelder: Nybygg - Oppføring av boligblokker med totalt 29 leiligheter - Toreskåsveien 1-57 - Ref. ESA sak 99/121		
Vedtatt i saken		
Vedtatt gjort av:	Vedtatt dato	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	19.01.2001	TU nr. 5/01
Delegert myndighet plansjefen	08.11.2002	TU nr. 268/02
Delegert myndighet plansjefen	18.06.2003	TU nr. 167/03
Ferdigstillelse		
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:	
	Søknad om ferdigattest, med redegjørelse datert 27.04.2021, bekrefter at mindre gjenstående arbeider i henhold til Midlertidig brukstillatelse av 12.12.2003 er ferdigstilt i samsvar med gitt tillatelse. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt.	
Merknader	Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

Underskrift:		
Sted: Notodden	Dato: 25.05.2021	Stempel/underskrift: Tore Bredeesen Ingeniør

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi til:  
TORESKÅS BORETTSLAG

Postadresse: Postboks 193  
Besøksadresse: Teatergata 3

Telefon: 35 01 50 00  
Telefaks:  
www.notodden.kommune.no

E-post:  
Org.nr:

## BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I TORESKÅS 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 [882 739 112](#)

er ved styreleder: Hans Petter Andersen

Postadresse: Toreskåsvn 19, 3674 N.

Epost: .....

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. Utlevering av personopplysninger til andre

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

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

Eks 1: *Forretningsføreravtale med boligbyggelaget*

Eks 2: *Avtale med it-leverandør*

### 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 lagres informasjon har passordbeskyttet tilgang.

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

### 5. Rettigheter for de registrerte

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Toreskåsveien 1  
3674 NOTODDEN

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre