PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

# EINAR
# GERHARDSENSVEI 3 C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

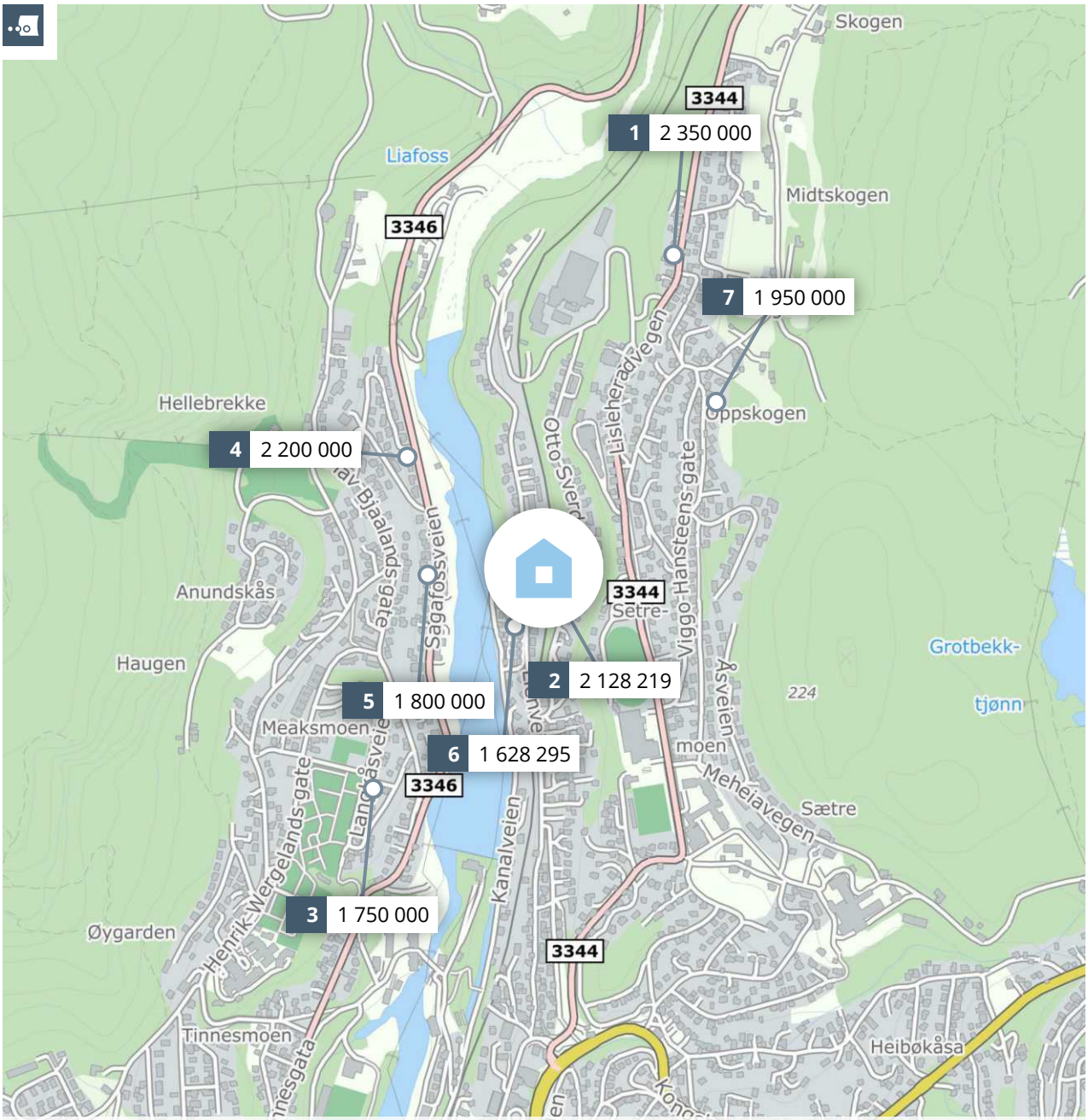
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# EINAR GERHARDSENSVEI 3 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 13.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Magnus Fevang Landgraff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Einar Gerhardsensvei 3 C, 3678 NOTODDEN

Borettslag enebolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 241 BNR 133 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4005 NOTODDEN GRUNNKRETS Kasinmoen-Lien

Verdivurdert til

**2 250 000**

| 275 897 | 2 525 897 | 35 082 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 72 m² | 22 m² | - m² | 12 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 1 147 m² | |
| Byggeår | | | | | 2005 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 8 251 |
| Formue | 41 728 |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Lisleheradvegen 96 | | | | 03.02.2022 | 2 050 000 | **2 350 000** | 0 | 2 350 000 | **31 757** |
| | 74 m² | 1962 | 808 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Einar Gerhardsensvei 3 B | | | | 29.11.2024 | 1 750 000 | **1 815 000** | 313 219 | 2 128 219 | **29 559** |
| | 72 m² | 2005 | 1 147 m² | 2 sov | | | | | | |
| 3 | Langkåsveien 7 | | | | 24.11.2023 | 1 750 000 | **1 750 000** | 0 | 1 750 000 | **25 735** |
| | 68 m² | 1957 | 624 m² | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Hellebrekkevegen 33 | | | | 08.04.2024 | 2 250 000 | **2 200 000** | 0 | 2 200 000 | **21 569** |
| | 102 m² | 1971 | 691 m² | 2 sov | | | | | | |
| 5 | Sagafossveien 41 | | | | 27.01.2021 | 1 650 000 | **1 800 000** | 0 | 1 800 000 | **21 951** |
| | 82 m² | 1952 | 922 m² | 3 sov | | | | | | |
| 6 | Kanalbyen 9 | | | | 30.04.2026 | 1 350 000 | **1 500 000** | 128 295 | 1 628 295 | **36 184** |
| | 45 m² | 1912 | 16,5 daa | 1 sov | | | | | | |
| 7 | Kristofer Uppdals gate 53 | | | | 31.07.2024 | 1 990 000 | **1 950 000** | 0 | 1 950 000 | **21 667** |
| | 90 m² | 1964 | 1 111 m² | 3 sov | | | | | | |

Velkommen til Einar Gerhardsens vei 3 C!
Her får du en pen og innbydende 3-roms leilighet beliggende i en 4-mannsbolig på populære Kasinmoen. Området er rolig og etablert, med lite gjennomgangstrafikk og en behagelig atmosfære. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten har et bruksareal på 72 kvm og en smart planløsning som gir en luftig og komfortabel romfølelse. Stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning som skaper et lyst og sosialt oppholdsrom, med utgang til en solrik, vestvendt balkong på 9 kvm - et perfekt sted å nyte ettermiddags- og kveldssolen.

Boligen inneholder to gode soverom, hvorav det ene har utgang til egen luftebalkong på 2,5 kvm. Badet fremstår moderne med

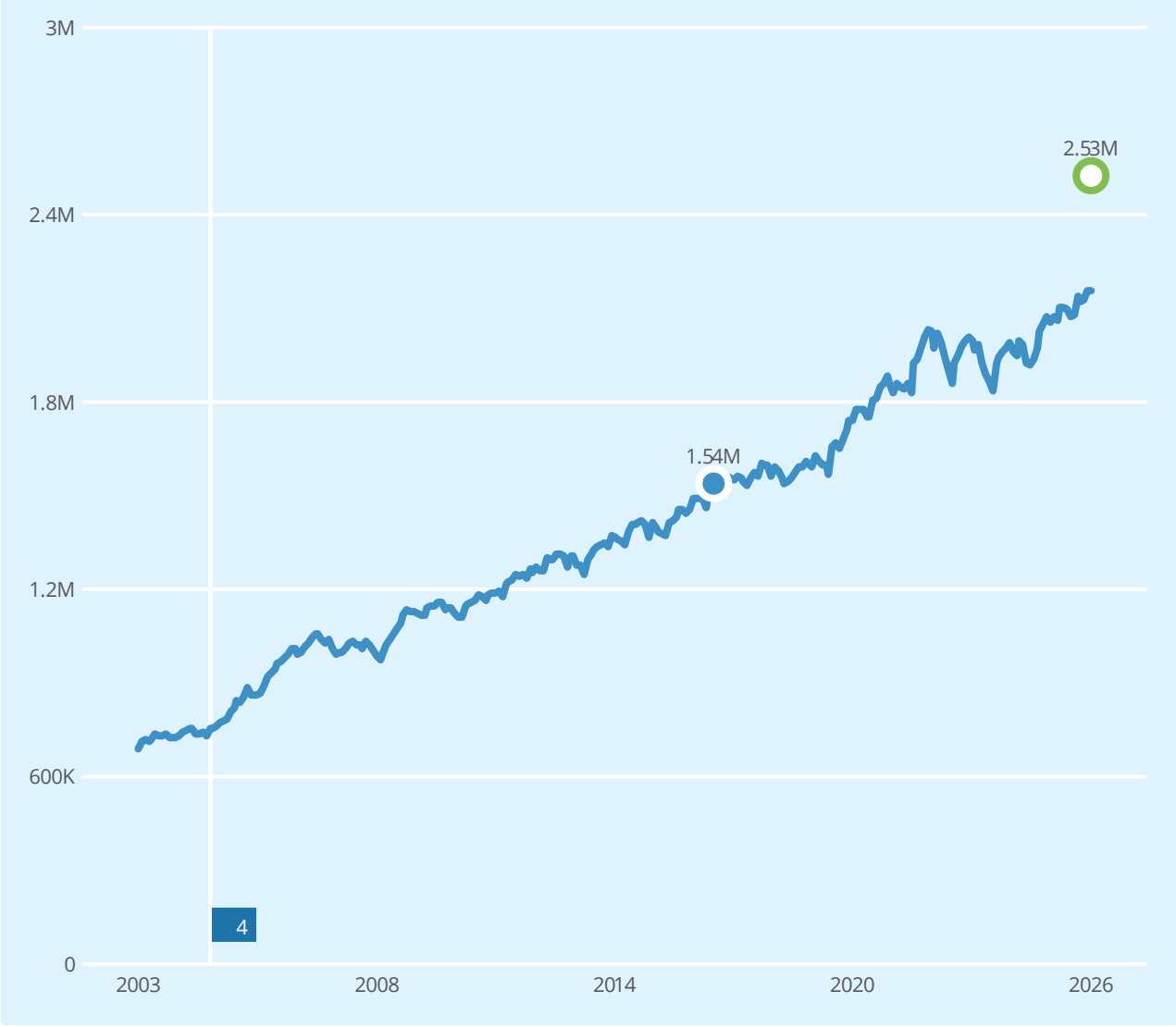
flislagte overflater, varmekabler og opplegg for vaskemaskin. I tillegg finnes det et praktisk teknisk rom/innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten disponerer også en utvendig bod på 5 kvm samt garasjeplass på 17 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14.10.2025 | | 14.10.2025 | - | 1 850 000 | - | 1 850 000 | 5 |
| 17.11.2016 | 23.02.2017 | 05.04.2017 | 1 000 000 | 1 000 000 | 539 762 | 1 539 762 | |

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ble kjøpt utenom markedet.

# Eneboliger til salgs i NOTODDEN kommune nå

11
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
**3 639 000** Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

# Eneboliger solgt i NOTODDEN kommune siste 3 mnd

16
eneboliger solgt

**2 838 000** Salgspris i snitt
**2 837 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 0.6% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**35 082** Einar Gerhardsensvei 3 C
Totalpris 2 525 897

**22 147** Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

**18 326** NOTODDEN kommune i snitt siste 3 mnd

# EIERSKIFTERAPPORT™

**3- roms leilighet i 2. etg rekkehus borettslag**
**Einar Gerhardsensvei 3C**
**3678 Notodden**

www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 10 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 6 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 2 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Olav Øyen**
Dato: 07.05.2026

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


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 eigedom.

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

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

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| **Kostnadsklasse** | **Veiledende størrelsesorden i NOK** |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:241, Bnr: 133, Anr 5 |
| **Hjemmelshaver:** | May-Britt Stenseth |
| **Tomt:** | 1147 eiet, fellesarealer m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Oppgis av megler |
| **Adkomst:** | Offentlig til anvist parkering |
| **Vann:** | Offentlig vann |
| **Avløp:** | Privat avløp |
| **Regulering:** | Planid 191 for området Lienveien, boligområde og kommuneplanens arealdel K13 |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Inngår i felleskostnader |
| **Forsikringsforhold:** | Via borettslag |
| **Ligningsverdi:** | Oppgis av megler |
| **Byggeår:** | 2005 |
| **Fnr:** | 0 |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 07.05.2026 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Ingen spesielle forutsetninger. |
| **Oppdragsgiver:** | May-Britt Stenseth |
| **Tilstede under befaringen:** | Rekvirent |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS3 |

**OM TOMTEN:**
Selveiertomt på fellesareal. Beliggende i Einar Gerhardsensvei, Notodden kommune. Ligger i etablert område for frittliggende eneboliger og flermannsboliger. Kort avstand til Notodden sentrum. Uteområde er flatt, opparbeidet med plen og belegningsstein. Asfaltert parkering på anvist plass fellesområde og foran bod og garasje.

**OM BYGGEMETODEN:**
Leilighet på plan 2 i borettslag, opprinnelig bygget i 2005. Firemannsbolig. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, sand og steinholdig grunn. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, ytterkledning av liggende dobbeltfalset trepanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom og stue. Trepanel i gesimskasser på både gavler og langside med luftespalte. Etasjeskiller av trebjelkelag, statikk fra byggeår med lyd og brannskille fra byggeår. Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av 18 mm Hunton, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue. Utvendig trapp med trinn av strekkmetall fra bakkeplan til hoveddør i 2. etg som har overbygget inngangsparti ved hoveddør. Luftebalkong fra soverom. Balkong med tilgang fra stue. Takkonstruksjonen har kaldt loft over leilighet.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leilighet på plan 2 i borettslag, opprinnelig bygget i 2005. Firemannsbolig. Leiligheten fremstår som bygget, normalt godt vedlikeholdt. Det må påberegnes påkostninger til vanlig vedlikehold av innvendige overflater. Utvendig er det borettslaget som har ansvar for vedlikehold som del av fellesutgiftene. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten nødvendige påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

**ANNET:**
Selger har eid leiligheten siden 14.10.2025, ref grunnbok. Leiligheten har tilhørende frittstående garasje og utvendig bod i rekke.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Se eiendom, grunnbok, selgers opplysninger, dokumenter fra borettslag, opplysninger fra megler og PropCloud.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Takhøyde er ca 2,40 m
-Entre/gang har takess, malte plater på vegger, parkett på gulv. Røykvarsler. Loftsluke. Garderobeskap.
-Bod/teknisk rom har takess, plater med malt tapet på vegger, gulvbelegg med oppbrett. Sluk i gulv. Fordelerskap for rør-i-rør-system med umerket stoppekran og lekkasjepåviser. 230 V sikringsskap med automatsikringer fra 2005. 200 L varmtvannsbereder fra 2005 med stive rør og stikkontakt. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.
-Stue/kjøkken åpen løsning har takess, malte plater på vegger, parkett på gulv. Pusset og malt lettklinkerpipe og brannmur med sotluke. Vedovn med glass som står på skiferflis på gulv. Røykvarsler. Ventiler i vinduer. Terrassedør.
-Soverom 1 har takess, malte plater på vegger, parkett på gulv. Ventil i vindu. Garderobeskap. Panelovn.
-Soverom 2 har takess, malte plater på vegger, parkett på gulv. Ventil i vindu, ventil i yttervegg. Terrassedør til luftebalkong. 2 stk doble garderobeskap. Panelovn.
-Bad/WC/vaskerom har takess, flis på vegger, flis på gulv med varmekabel. Sluk i dusjhjørne. Avtrekksvifte på yttervegg. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører med glass. Gulvmontert WC. Vindu med treforing i våtsone. Hvit baderomsinnredning med slette overflater, heldekkende servant med bredde 120 cm. Speil og LED-lys med kontakt.
Listverk: Malt listverk. Profilerte taklister, profilerte gerikter, profilerte gulvlister. Noe kosmetisk kryp i listverk og noe glipe rundt gulvlist ved brannmur i stue. Noen små sprekker på veggplater, blant annet på kjøkken. Noe uferdig finish på listverk. Innerdører: Hvite fabrikkmalte, lette MDF-dører med fire speil. Dørblad med glass mellom gang og stue. Flate dørterskler. Innerdører må påberegnes noe justering. Bruksmerker, mest fremtredende på baderomsdør som har slitasjer ved klinke og fuktskjolder i bunn. Generelt: Overflater fra byggeår, normalt godt vedlikeholdt. Normale små bruksmerker, noe mer bruksmerker på gulv. Overflater på vegger er malt i 2025. Noe skrukker på malt tapet i innvendige platehjørner. Noe planavvik +/- 0-10 mm målt over hele rom. Noe synlige skjøter på laminatgulv etter gulvvask.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Formålet med denne rapporten er å beskrive leilighetens tilstand for salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Leilighet i firemannsbolig på plan 2 i borettslag, opprinnelig bygget i 2005. Leiligheten fremstår som bygget. Ingen vesentlige endringer utover normalt vedlikehold. Det er skiftet avtrekksvifte på kjøkken og avtrekksvifte på bad i 2025.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VERDIBEREGNING:

*Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.*
*Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.*

| | | |
|---|---|---|
| Bolig, som ny i dag: | 2 968 000,- | |
| - Fradrag: | 601 000,- | |
| **= Teknisk verdi bolig:** | 2 367 000,- | **2 367 000,-** |
| Verdi garasje som ny i dag: | 179 000,- | |
| - Fradrag: | 39 000,- | |
| **= Teknisk verdi garasje:** | 140 000,- | **140 000,-** |
| Verdi bod som ny i dag: | 44 000,- | |
| - Fradrag: | 9 700,- | |
| **= Teknisk verdi bod:** | 34 300,- | **34 300,-** |
| Tomteverdi: | | **0,- Fellesområde** |
| **Markedsverdi (normal salgsverdi):** | | **= 2 250 000,-** |
| *Låneverdi:* | | *1 800 000,- (80%)* |

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 31 250,- med tillegg av felleskostnader.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Leilighet plan 2 | 72 | 0 | 0 | 12 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 72 | 0 | 0 | 12 |
| SUM BRA | 72 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | 0 | 17 | 0 | 0 |
| Utvendig bod | 0 | 5 | 0 | 0 |
| SUM BYGNING | 0 | 22 | 0 | 0 |
| SUM BRA | 22 | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

**BRA-i:**

Leilighet: Entre/gang, bod/teknisk rom, stue/kjøkken åpen løsning, 2 stk soverom, bad/WC/vaskerom.

---

**BRA-e:**

Ingen BRA-e på 4-mannsboligen.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Leiligheten fremstår som bygget, uten endringer på planløsninger. Utvendig frittstående kald bod og garasje settes til BRA-e i arealberegning utenom leilighetens arealberegning. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

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

**ANDRE MERKNADER:**

Ingen snøfangere på yttertak (borettslagets ansvar). Det har vært en eldre lekkasje i fordelerskap på teknisk rom som er utbedret av tidligere eier.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Olav Øyen**

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

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

Har bred erfaring som:
Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm
-Tømrer
-Forskalingssnekker
-Betongfag
-Jernbinder
-Bas, formann og prosjektledelse
-Kalkulering
-Søknadsprosedyrer

---

10/05/2026

Olav Øyen

Olav Øyen

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 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 tilkjørte masser, sand og steinholdig grunn. Fundamentert med ringmur av lettklinker og plate på mark.

**Merknader:** Ikke tilstandsvurdert. Grunn og fundamentering er del av borettslagets fellesareal/ansvar. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen krypekjeller.

**Ingen** 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Grunn og fundamenter er kun visuelt undersøkt. Det er del av fellesareal. Ingen drenering i form av grunnmursplast og dreneringsrør, plate på mark. Drenering i stedlig grunn og tilkjørte masser.

**Merknader:** Grunn, drenering og fundamentering er del av sameiets fellesareal/ansvar. Leilighet i 2. etg som ikke er berørt av drenering.

**Ingen** 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen tilhørende støttemur.

## 2. Yttervegger

**TG 1** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

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

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

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

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår, ytterkledning av liggende dobbeltfalset trepanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved soverom og stue. Trepanel i gesimskasser på både gavler og langside med luftespalte. Som bygget i 2005.

**Merknader:** Visuelt befart. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Noe svartsopp på ytterkledningen, vedlikehold bør utføres.

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hvite, fabrikkmalte vinduer, ytterdør og terrassedører fra byggeår 2005. Husmorvinduer med lufteventiler. Utvendig solskjerming på solbelastet side. Terrassedør i stue har glass med brystningshøyde 30 cm. Ytterdør er hvit fabrikkmalt, profilert dørblad med ruglet glass.

**Merknader:** Normale bruksmerker. Noe justering av ytterdør og terrassedør må påberegnes. Noe små overmalte fuktskjolder i vindusforing på bad. Det forutsettes at terrassedør i stue har sikkerhetsglass. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

## 4. Tak

### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Taktro av 18 mm Hunton, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Takkonstruksjonen har vinkel ved stue. Overbygget inngangsparti ved hoveddør. Takkonstruksjonen har kaldt loft over leilighet. Lettklinker pipe over tak, nær møne med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn.

**Merknader:** Saltakkonstruksjon av fabrikkfremstilte W-takstoler med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Utvendig fasade og yttertak sitt vedlikeholdsansvar, er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Ses i sammenheng med pkt 4.2.

### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

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

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktro av 18 mm Hunton. Tekket med dobbeltkrummet ru betongstein fra 2005. Hvite sløyfer og lekter. Taktro er befart fra innside av loft.

**Merknader:** Visuelt befart. Yttertak har ingen snøfangere. Påbegynnende mose, etterslep på utvendig vedlikehold. Yttertak har vinkel og kilrenne som er vedlikeholdspunkt. Noe værbitte vindskibord. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.
Årsak:
Yttertak har normal slitasje med noe mose og noe etterslep på vedlikehold. Kilrenner og vinkler er fuktutsatte vedlikeholdspunkter.
Risiko:
Manglende vedlikehold kan gi økt videre slitasje.
Konsekvens:
Etterslep på vedlikehold kan gi redusert levetid på utvendige bygningsdeler. Vedlikeholdskostnader må påberegnes gjennom borettslaget.

### TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av sort stål/aluminium. Takfotbeslag, heldekkende pipekledning med bøyle på topp. Israftbeslag. Røde kilrenner. Overgangbeslag tak/vegg.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Takrenner og nedløp fra byggeår. Værbitte overflater med fin funksjon. Nedløp bør føres vekk fra ringmur for å minske risiko for frostspreng ved ringmur. Takrenner, nedløp og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikeholdsansvar og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Innvendig Loft

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt krypeloft med tilgang fra isolert loftsluke i gang. Loftet er delvis gulvet for lagring. Synlig fabrikkfremstilte W-takstoler. Taktro av Hunton. Synlig dobbel lupusset lettklinkerpipe. Lys, lufttilgang ved raft og lufteventiler i gavler. Uisolert lufterør til kloakk.

**Merknader:** Antydning til noe muselort rundt pipe. Noe begrenset lufttilgang ved raft. Usikker tetteløsning rundt pipe, ser ut rundt undertak. Ingen beslag rundt pipe på undertak. Upusset lettklinkerpipe. Uisolert lufterør for kloakk der både kloakkrør og luftehatt kondenserer. Synlig drypp ned på isolasjon.
Årsak:
Loft har begrenset lufting og kondensutsatte rør. Mangelfull tetting rundt pipe og uisolert lufterør hvor det kan oppstå kondens og lekkasje.
Risiko:
Kondens og utette detaljer kan gi fuktskader i undertak og isolasjon.
Konsekvens:
Liten om detaljer utbedres. Skjulte skader kan forekomme.

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

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

Det er ingen balkong, veranda eller lignende på boligen.

1. Lufteterrasse Med tilgang fra soverom 2 på ca 2,5 m2. Terrassegulv belagt med sveisemembran. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord, rekkverkshøyde 95 cm.
2. Terrasse på ca 9 m2 med tilgang fra stue. Terrassegulv belagt med sveisemembran. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord, rekkverkshøyde 95 cm. Elektrisk markise.

**Merknader:** 1. Terrasse som bygget i 2005, noe etterslep på utvendig vedlikehold. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.
2. Terrasse med tilgang fra stue som bygget i 2005, noe etterslep på vedlikehold. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.
Årsak:
Terrasser fra 2005 har normal slitasje og noe etterslep på vedlikehold. Rekkverk er utført lavere enn dagens krav.
Risiko:
Manglende vedlikehold kan gi videre slitasje. Lav rekkverkshøyde kan gi økt fallrisiko.
Konsekvens:
Redusert sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav. Vedlikeholdskostnader må påberegnes gjennom borettslaget.

## 7. Piper og ildsteder

**TG 1** 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av lettklinker fra byggeår. To-løps pipe. Vedovn med glass i stue. Pusset og malt pipe/brannmur. Synlig upusset pipe på loft. Sotluke i stue. Pipe over tak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp. Feietrinn.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Dobbel lettklinkerpipe fra byggeår. Noe sig i gulv/bjelkelag rundt pipe/ildsted i stue/kjøkken. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.

## 8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av trebjelkelag mot underliggende leilighet. Lyd og brannhimling mot underliggende leilighet fra byggeår. Statikk fra byggeår.

**Merknader:** Etasjeskiller som bygget i 2005. Brannskille og lydskille fra byggeår. Noe små planavvik målt over hele rom på +- 10 mm.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

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 påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Takess, flis på vegger. Avtrekksvifte på yttervegg. Avtrekksvifte er montrert i 2025. Ventil i vindu. Opplegg for vaskemaskin. Dusjarmatur på vegg. Dusjdører med glass. Gulvmontert WC. Vindu med treforing i våtsone. Hvit baderomsinnredning med slette overflater, heldekkende servant med bredde 1,2 m. Speil. LED-lys med kontakt. Det er nylig byttet vannlås under vask av rørlegger.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Våtrom fra 2005. Bruksmerker. Misfarging av fuger og silikonfuger. Vindu med treforing i våtsone som er fuktutsatt. Noe ujevne flisfuger. Baderomsinnredning fra 2005. Fuktskjolder i bunn på dørblad. Fuktskjolder i vindusforing. Dørforing og gerikt står fuktutsatt til ned mot gulvflis. Sprekk i veggflis under vindu. Det er hull i veggflis og fuge på siden og over speil etter eldre skruehull som er tettet med silikon. Silikon slipper noe i innvendig hjørne mot taklist over baderomsinnredning.
Årsak:
Våtrom fra 2005 har normal slitasje. Fuktutsatte detaljer rundt vindu, dør og overganger. Ujevne fuger og tidligere inngrep i flis svekker utførelsen.
Risiko:
Liten om vanlig vedlikehold utføres.
Konsekvens:
Fare for skading av underliggende membran og veggflis forsøkes byttet.

## TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

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

---

**Merknader:** Våtrom fra 2005. Misfarging av fuger og silikonfuger. Ingen silikonfuge rundt sluk, kun fugemasse. Bom i gulvflis rundt sluk. Ingen tilfredsstillende fall på gulv. Fall ca 7 mm fra bunn av dørterskel. Luftet dørterskel, men ingen oppkant. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom.
Årsak:
Våtrom fra 2005 har mangelfullt fall mot sluk. Slitasje på fuger og bom i gulvflis.
Risiko:
Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom.
Konsekvens:
Redusert levetid og økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje om ikke tiltak ved dørterskel utføres.

## TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2005

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membraner på vegger og gulv. Smøremembran på vegger, smøremembran på gulv. Boret hull fra tilstøtende rom fra bod mot dusj. Ikke registrert fukt i veggkonstruksjonen på befaringsdagen.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Våtrom og membranløsning fra 2005. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Det bør gjøres tiltak ved dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner til tilstøtende rom. Hvis veggflis med sprekk i våtsone utenfor dusjdører byttes utsettes underliggende veggmembran for risiko.
Årsak:
Våtrom fra 2005 har svekket løsning ved dørterskel og sprekk i veggflis i våtsone.
Risiko:
Lekkasjevann kan renne til tilstøtende rom. Arbeid på veggflis kan skade membransjikt.
Konsekvens:
Utbedring av veggflis kan påvirke underliggende membran og med påfølgende kostnad. Ved eventuell lekkasje vil vann kunne renne til tilstøtende rom ved dørterskel.

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken

**TG 1** 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 2005

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

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

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

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

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

---

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkeninnredning i vinkel og åpen løsning mot stue. Hvite fabrikkmalte profilerte fronter på overskap og underskap. Grå laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplate og overskap. Lys og kontakter under overskap. Avtrekksvifte til yttervegg. Brannslange i kjøkkenbenk. Stoppekran i kjøkkenbenk. Vanlige hvitevarer. Avtrekksvifte montert i 2025.

---

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fra byggeår. Normale små bruksmerker. Det bør monteres vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk.

## 12. Andre rom

**Ingen** 12.1 Andre rom

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

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

## 13. VVS

**TG 1** 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2005

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

Sanitær og vanninstalasjon er visuelt befart. Sanitær og vanninstalasjon på bad/wc/vaskerom og kjøkken fra 2005. Gulvmontert wc på bad. Rør i rør system, med fordelerskap og lekkasjepåviser i bod/teknisk rom. Umerket stoppekran inne i fordelerskap. Lekkasjepåviser i bod/teknisk rom med sluk i gulv. Opplegg for vaskemaskin på bad. 200 L varmtvannsbereder fra 2005 med stive rør og stikkontakt på bod/teknisk rom. Utekran på bakkenivå. Offentlig VA.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Uisolert lufterør synlig på loft som bør isoleres, det er eldre kondensmerker på isolasjon på loftet under luftehatt på yttertak der lufterør går opp. Det bør monteres vannstoppesystem i kjøkkenbenk. Stoppekran i fordelerskap er ikke merket. Fordelerskap har hatt eldre lekkasje som er utbedret av tidligere eier. Ingen stakeluke observert i leiligheten.

### TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 L varmtvannsbereder fra med stive kobberrør fra 2005, plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikret ved at den står på gulv med gulvbelegg som har oppkant og sluk.

**Merknader:** 200 L varmtvannsbereder fra med stive rør fra 2005. Stikkontakt. Ingen fast el-tilkobling. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere energiforbruk.

### Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

### Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:** Leiligheten har ingen varmesentraler.

### TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon i form av ventil i yttervegg på bod/teknisk rom og soverom 2, ventiler vinduer. Ventil i yttervegg på soverom 2. Avtrekksvifte på yttervegg i bad og avtrekksvifte til yttervegg på kjøkken.

**Merknader:** Ved salg kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

### Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

## 14. Garasje – uthus

### TG iu 14.1 Garasje – uthus

Tilhørende frittstående uinnredet kald garasje og bod i rekkebod. Del av dobbel garasje. Garasje fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Ringmur av lettklinker med plate på mark. Konstruksjon av bindingsverk med statikk fra byggeår, ytterkledning av liggende dobbeltfalset trekledning, gesimser av trepanel på både langvegger og gavler. Saltakkonstruksjon av w-takstoler med statikk fra byggeår, taktro av 18 mm Hunton, tekket med dobbeltkrummet ru betongstein. Hvit leddport. Innlagt strøm. Bod i rekke i samme utførsel.

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:** Garasje og bod tilstandsvurderes ikke. Kjøper må selv besiktige garasje og bod. Garasje og bod som bygget i 2005. Noe etterslep på utvendig vedlikehold. Ingen snøfangere på yttertak, ru betongstein. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader.
Årsak:
Garasje og bod fra 2005 er ikke tilstandsvurdert og har noe etterslep på utvendig vedlikehold. Yttertak mangler snøfangere.
Risiko:
Manglende vedlikehold kan gi videre slitasje. Ru takstein uten snøfangere kan gi snøras.
Konsekvens:
Vedlikeholdskostnader må påberegnes gjennom borettslaget.
Anbefalte tiltak:
Garasje og bod bør besiktiges nærmere av kjøper/borettslag eller fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold av utsatte bygningsdeler og montering av snøfangere.

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2005

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

230 V skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2005. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom. Utvendige el-skap på yttervegg.

---

**Merknader:** Ingen opplysninger om siste tilsyn. Ved kjøp av brukt leilighet, 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. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Det foreligger ferdigattest på 4-mannsbolig datert 06.06.2026. Boligopplysninger viser ferdigstilling 14.11.2005.
Einar Gerhardsensvei borettslag: Fellesgjeld kr 2 207 179,- hvorav leilighetens andel er kr 275 897,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale kostnader kr 8 251,- pr mnd. Inkl altibox kr 599,- pr mnd.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av leiligheten, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Kjøpere må selv sette seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter og regnskap.
NS 3600:2018 – "Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" – angir i pkt. 13.1 at:
For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:
• Fysiske tiltak på byggverket
• Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
• Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse
Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.
Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.
For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.2. Anbefalte tiltak: Yttertak og fasade bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes vedlikehold av tak, kilrenner og værutsatte detaljer. Ettersyn og vedlikehold bør utføres. Snøfangere bør monteres. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 5.1. Anbefalte tiltak: Loft og gjennomføringer bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes forbedring av lufting, isolering av rør og utbedring av pipe og underbeslag. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrasser bør følges opp av borettslaget. Det kan vurderes vedlikehold av overflater og vurdering av rekkverkshøyde. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. |
| 10.1.1 | Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes vedlikehold og utbedring av fuger, silikon og fuktutsatte detaljer. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. |
| 10.1.2 | Bad/WC/vaskerom Overflate gulv |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel, fallforhold og utbedring rundt sluk. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. |
| 10.1.3 | Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrom bør vurderes av fagkyndig person. Det kan vurderes tiltak ved dørterskel og forsiktig utbedring av flis/skadet område med hensyn til membran. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Drammen | Oppdragsnr. | 83260129 |
| Addresse | Einar Gerhardsensvei 3 C | | |
| Postnr. | 3678 | Sted | NOTODDEN |
| Selgers navn | May-Britt Stenseth | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

oktober 2025

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

fra oktober 2025

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

47954634

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *May-Britt Stenseth*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen



EINAR GERHARDSENSVEI BRL
Einar Gerhardsensvei 3 C
3678 NOTODDEN

**Vår ref.:** 29/5
**Type:** TILKNYTTET BORETTSLAG
**Eiere:** May-Britt Stenseth

**Fødselsdato eier:** 22.02.1959

**Organisasjonsnr:** 987 994 118
**Andelsnr:** 5

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **8 251**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 181 |
| | Renter | 1 131 |
| | Avdrag | 2 340 |
| 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) | 275 897 | Gjeld siste årsoppg.: | 282 831 |
| Klient ajourf. lån: | 2 207 179,10 | Klient gj. s. årsoppg.: | 2 262 652 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26997001353, Eika BoligKreditt AS
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 28.04.2026: 2 207 179
Andel av saldo: 275 897
( siste termin 30.04.2034 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Morten Kaarstein
Adresse: Otto Sverdrups gate 77 B
Postnr/-sted: 3678 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 95987459
E-post: e.gerhardsen@mittnobo.no

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

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

## 5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 282 831 | Andre inntekter: | 0 |
| Annen formue: | 41 728 | Utgifter: | 16 004 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 690 000 |
| Andelsnr: | 5 | Partialobligasjonsnr: | 5 |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2005
Gårds/bruksnr:
Bygningstype: 4-mannsbolig
Feste/eiet tomt:

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| EINAR GERHARDSENSVEI BRL | **Vår ref.:** | 29/5 | **Fødselsdato eier:** 22.02.1959 |
| Einar Gerhardsensvei 3 C | **Type:** | TILKNYTTET BORETTSLAG | |
| 3678 NOTODDEN | **Eiere:** | May-Britt Stenseth | |
| **Organisasjonsnr:** 987 994 118 | | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | IF Skadesenter Bedrift | Polisenr: | SP562306 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 14.11.2005 | | | | |
| Etasje: | 2.etg.v | Oppvarmingstype: | Pipe+Elektisk | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Egen garasje () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | Se vedtekter | Oppr. antall rom: | | BTA | 72 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 3 rom | P-rom | 64 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Intern - andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Felles forkjøpsrett | | | | |
| | 2 - Medlem i BBL | | | | |

Fasiliteter:

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

**Sted:**_____ **Dato:**_____

_____

May-Britt Stenseth
Andelseiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i EINAR GERHARDSENSVEI BRL torsdag 26.03.2026 kl. 19:00 - Møterom - Notodden Boligbyggelag.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Til møteleder ble valgt: Morten Kaarstein

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Til protokollfører ble valgt: Maylén Johannessen

### 1.3 Valg av protokollunderskriver

**Vedtak:**
Til protokollunderskriver ble valgt: Anne Kvernberg

### 1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

**Vedtak:**
Antall andelseiere til stede: 4

### 1.5 Opptelling av antall fullmakter

**Vedtak:**
Antall godkjente fullmakter: 2

### 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:**

Det kom ingen merknader.
**Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.**

## 3. HMS

Alle borettslag er lovpålagt å ha og gjennomføre kontroller førløpende, i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret redegjør for HMS arbeidet i borettslaget.

**Vedtak:**

Styret informerte generalforsamlingen vedrørende status om HMS arbeidet i borettslaget.

## 4. ÅRSREGNSKAP

Notodden Boligbyggelag presenterer årsregnskapet for 2025.
Årsregnskapet er sendt ut sammen med innkallingen, regnskapet blir gjennomgått i møtet.

**Vedtak:**

**Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.**

## 5. VALG AV REVISOR

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

**Vedtak:**

**Generalforsamlingen godkjente enstemmig valget.**

## 6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

**Vedtak:**

Styreleder Honorar kr: 21 000,- **Enstemmig vedtatt.**
Styremedlemmer Honorar kr: 6 000,- **Vedtatt mot 2 stemmer.**

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

## 7. VALG

### 7.1 Valg av styreleder

Morten Kaarstein er ikke på valg

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

**Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Elizabeth Kasin er på valg

Anne Kvernberg er på valg

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

**Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

Anne Kvernberg valgt for 2 år

Elisabeth Kasin valgt for 2 år

**Generalforsamlingen valgte enstemmig**

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Ingen varamedlemmer valgt tidligere.

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

**Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

May-Britt Stenseth valgt for 1 år

**Generalforsamlingen valgte enstemmig**

### 7.4 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: Morten Kaarstein

Varadelegat: Anne Kvernberg

**Generalforsamlingen valgte enstemmig**

### 7.5 Valgkomite

Ingen valgkomite valgt.

**Vedtak:**

Ingen valgkomite.

**Generalforsamlingen valgte enstemmig**

### 7.6 Andre valg

**Vedtak:**

Ingen andre valg.

## 8. INNKOMNE SAKER

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker.

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

Styreleder: Morten Kaarstein valgt 2025

Styremedlem: Anne Kvernberg valgt 2026

Styremedlem: Elisabet Kasin valgt 2026

Varamedlem: May-Britt Stenseth valgt 2026

# Protokoll for EINAR GERHARDSENSVEI BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Morten Kaarstein (sign.) | 27.03.2026 |
| Sekretær | Maylén Johannessen (sign.) | 26.03.2026 |
| Protokollvitne | Anne Kvernberg (sign.) | 26.03.2026 |

# STYRETS ÅRSMELDING 2025 FOR EINAR GERHARDSENSVEI BRL

## 1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

## 2. TILLITSVALGTE

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

Styreleder, Morten Kaarstein, Otto Sverdrups gate 77 B
Styremedlem, Elizabeth Kasin, Einar Gerhardsensvei 7 C
Styremedlem, Anne Kvernberg, Einar Gerhardsensvei 7 B

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

## 3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2025 :4

Antall protokollerte saker i 2025 :8

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:

Ordinære styre saker.

*

Saker under arbeid og planlegging:

Måse på tak i spesielt boder i EG 3 må fjernes på våren i år.

*

## 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 8 boliger, og forsikret i IF Skadesenter BedriftForsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader i 2025 utgjøre kr 12.000,-. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboerne straks ta kontakt med styret og/eller Notodden Boligbyggelag, tlf. 35 02 90 10, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

## Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **293 487** | **441 120** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Årets resultat | 244 342 | 60 314 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 4 833 | 5 800 |
| Avdrag langsiktig gjeld | -209 456 | -213 747 |
| **B. Årets endringer i disponible midler** | **39 719** | **-147 633** |
| **C. Disponible midler pr 31.12** | **333 206** | **293 487** |
| Kontrollsum: | | |
| Omløpsmidler | 374 813 | 346 175 |
| - Kortsiktig gjeld | 41 607 | 52 688 |
| **= Disponible midler** | **333 206** | **293 487** |

# RESULTATREGNSKAP 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | 0 | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 423 360 | 375 360 | 423 360 | 459 459 |
| Renter/avdrag | | 339 840 | 339 840 | 339 840 | 332 541 |
| **Sum inntekter** | | **763 200** | **715 200** | **763 200** | **792 000** |
| | | | | | |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnader | 1 | 4 230 | 2 538 | 2 538 | 4 230 |
| Styregodtgjørelse | 2 | 30 000 | 18 000 | 18 000 | 30 000 |
| Avskrivninger | | 4 833 | 5 800 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 3 | 5 579 | 5 361 | 5 700 | 5 900 |
| Forretningsførerhonorar | | 34 284 | 32 430 | 34 279 | 36 100 |
| Kontingent boligbyggelag | | 2 000 | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| Drift / Vedlikehold | 4 | 23 551 | 167 277 | 60 000 | 55 000 |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | | 1 413 | 356 | 1 000 | 1 000 |
| Altibox | | 57 504 | 57 504 | 57 504 | 57 500 |
| Forsikringer | | 38 217 | 33 233 | 38 200 | 40 100 |
| Eiendomsskatt | | 46 216 | 46 366 | 48 000 | 48 200 |
| Kommunale avgifter | | 131 342 | 129 099 | 138 000 | 142 000 |
| Energi og strøm | | 0 | 400 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 5 | 11 661 | 12 343 | 13 276 | 20 150 |
| **Sum kostnader** | | **390 830** | **512 706** | **418 497** | **442 180** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat** | | **372 370** | **202 494** | **344 703** | **349 820** |
| | | | | | |
| **Finansinntekt og -kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 0 | 288 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 128 028 | 142 467 | 131 359 | 108 617 |
| **Sum finansinntekt og -kostnad** | | **-128 028** | **-142 179** | **-131 359** | **-108 617** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **244 342** | **60 314** | **213 344** | **241 203** |
| | | | | | |
| **Overføringer/disponering** | | | | | |
| Overført annen egenkapital | 0 | 244 342 | 60 314 | 0 | 0 |
| **Sum overføringer** | | **244 342** | **60 314** | **0** | **0** |

# BALANSE 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Andre driftsmidler** | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 6, 7 | 10 676 275 | 10 676 275 |
| Driftsløsøre, inventar mm. | 6 | 0 | 4 833 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **10 676 275** | **10 681 108** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 2 645 |
| Andre fordringer | | 40 127 | 38 217 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| 'nnestående driftskonto, kontanter | | 334 686 | 305 313 |
| **Sum omløpsmidler** | | **374 813** | **346 175** |
| **Sum Eiendeler** | | **11 051 088** | **11 027 283** |

# BALANSE 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital | 0 | 800 | 800 |
| Opptjent egenkapital | 0 | 3 226 029 | 2 981 687 |
| **Sum egenkapital** | | **3 226 829** | **2 982 487** |
| **GJELD** | | | |
| **Avsetning for forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 7, 8 | 2 262 652 | 2 472 108 |
| Borettsinnskudd | 7, 9 | 5 520 000 | 5 520 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 782 652** | **7 992 108** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 40 127 | 44 095 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 480 | 8 593 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **41 607** | **52 688** |
| **Sum gjeld** | | **7 824 259** | **8 044 796** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **11 051 088** | **11 027 283** |
| Pantstillelser | 7 | 7 782 652 | 7 992 108 |

Notodden 31.12.25
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted:_____, dato:_____

| Morten Kaarstein<br>Styreleder | Anne Kvernberg<br>Styremedlem | Elizabeth Kasin<br>Styremedlem |
|---|---|---|

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

**Tomt**

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

**Eiendommer**

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

**Spesifikasjon av egenkapital**

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

| | |
|---|---|
| Eiendeler sum verdi | 11 027 283 |
| Gjeld sum verdi | 8 044 796 |
| **Netto egenkapital 01.01** | **2 982 487** |

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 800 | 800 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 2 981 687 | 2 921 373 |
| Årets resultat | 244 342 | 60 314 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **3 226 829** | **2 982 487** |

## Note 1 - Lønnskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 2 538 |
| **Sum** | **4 230** | **2 538** |

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

## Note 2 - Styregodtgjørelse

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar AGA | 30 000 | 18 000 |
| **Sum** | **30 000** | **18 000** |

## Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 5 579 | 5 361 |
| **Sum** | **5 579** | **5 361** |

## Note 4 - Drift / Vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 1 694 | 123 611 |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg | 14 935 | 27 793 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 3 542 | 14 866 |
| 6610 Leie vaktmester | 0 | 1 006 |
| 6620 Vedlikehold mask./inventar | 3 380 | 0 |
| **Sum** | **23 551** | **167 277** |

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

## Note 5 - Andre driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7100 Skattefri bilgodtgjørelse | 418 | 358 |
| 7140 Reisekostnader ikke oppg.pl. | 351 | 0 |
| 7440 Kontingent NBBL | 749 | 752 |
| 7740 Kurs | 0 | 2 844 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 496 | 3 753 |
| 7792 Andre kostnader u/mva | 7 647 | 4 636 |
| **Sum** | **11 661** | **12 343** |

## Note 6 - Anleggsregister

| | Bygg | Tomt | Auto Mower |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 10 226 275 | 450 000 | 28 998 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 10 226 275 | 450 000 | 28 998 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 28 998 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 10 226 275 | 450 000 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 4 833 |
| Anskaffelsesår : | 2006 | 2006 | 2020 |
| Antatt levetid i år : | | | 5 |

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

## Note 7 - Pantstillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld | 10 676 275 | 10 676 275 |
| Restgjeld pr 31.12 | 2 262 652 | 2 472 108 |
| Borettsinnskudd | 5 520 000 | 5 520 000 |
| **Sum** | **7 782 652** | **7 992 108** |

## Note 8 - Pantegjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Eika BoligKreditt AS** |
| **Lånenummer:** | **26997001353** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2014 |
| Rentesats: | 5.00 % |
| Beregnet innfridd: | 30.04.2034 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 582 095 |
| Lånesaldo 01.01: | 2 472 108 |
| Avdrag i perioden: | 209 456 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **2 262 652** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 019 127 |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997001353 | 8 | 282 832 | 2 262 656 |

## Note 9 - Borettsinnskudd

| | |
|---|---|
| Opprinnelig innskudd | 5 520 000 |
| Oppskrevet | 0 |
| **Sum borettsinnskudd** | **5 520 000** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for EINAR GERHARDSENSVEI BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For EINAR GERHARDSENSVEI BRL**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Morten Kaarstein (sign.) | 15.02.2026 |
| Styremedlem | Elizabeth Kasin (sign.) | 14.02.2026 |
| Styremedlem | Anne Kvernberg (sign.) | 14.02.2026 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Storgata 14, 3674 Notodden
Postboks 194, 3672 Notodden

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Einar Gerhardsensvei Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Einar Gerhardsensvei Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

### 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 rettvisende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: RJRT1-UG2ZU-GDH9A-BKQ4D-K0VVJ-PE2CH

Shape the future
with confidence

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

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

Notodden, 25. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RJRTJ-UG2ZU-GDH9A-BKQ4D-K0WVJ-PE2CH



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-101978*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-02-25 12:14:07 UTC*

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RJRTJ-UC2ZU-GDH9A-BKQND-K6WVJ-PE2CH

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

# Vedtekter

for Einar Gerhardsensvei borettslag org nr 987994118.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 08.03.05, sist endret den 14.06.07.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales den 20. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til en gang folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 maks 4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# ORDENSREGLER
# FOR
# Einar Gerhardsensvei Borettslag

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensregl

## 2.Aktiviteter og Støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

### 3.Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

### 5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

### 6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

### 7. Andre bestemmelser

I henhold til vask og rydding av felles inngangsparti etc bør det brukes turnusliste.

### 8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

**Vedtatt 09.~~10.~~01.2013**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | styremedlem | Styremedlem |

| Kommune | Mottatt 13 JUNI 2006 |
|---|---|
| **NOTODDEN** | **Ferdigattest**<br>**etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3** |

| Ansvarlig søker (navn, adresse) | Tiltakshaver (navn, adresse) |
|---|---|
| Block Watne Notodden<br>Heddalsveien 26<br><br>3674 NOTODDEN | Notodden Boligbyggelag<br>Storgata 54<br><br>3674 NOTODDEN |

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Eiendom/adresse | Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr |
|---|---|
| Einar Gerhardsens vei 7 A-D, 3678 NOTODDEN | 241/179 |

**SPESIFIKASJON**

| Tiltakets/byggets art | Notodden kommunes ref.: 04/528<br>Arkivsak nr.: 5757/06<br>Løpenummer: |
|---|---|
| Nybygg / 4-mannsbolig | |

| edtak fattet av | Saksnr. | Vedtak dato |
|---|---|---|
| Seksjon for samfunnsutvikling, landbruk, areal og byggesak | TU 0124/04, TU 0055/05 og TU 0192/05 | 28.05.04, 03.03.05 og 15.09.05 |

| Dato sluttkontroll: | Kontrollansvarlig: |
|---|---|
| 24.05.06 | Block Watne AS Notodden, Hallvard Slåtta, Notodden Rørleggerforretning AS, |

**Merknader**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).

**UNDERSKRIFT**

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Notodden | 06.06.2006 | Tor Bjelleren<br>Notodden Kommune<br>Plan- og Byggesak |

**KOPI SENDT TIL**

| | | |
|---|---|---|
| Funksjon: SØK, PRO, KPR, UTF, KUT | Navn: Block Watne AS Notodden | Adresse: Heddalsvegen 26, 3674 NOTODDEN |
| Funksjon: PRO, KPR, UTF, KUT | Navn: Notodden Rørleggerforretning AS | Adresse: Tuvenbøygen 5, 3676 NOTODDEN |
| Funksjon: UTF og KUT | Navn: Hallvard Slåtta | Adresse: Løkjavegen 4, 3677 NOTODDEN |
| Funksjon: UTF og KUT | Navn: Telemark Betongpuss og Forskaling AS | Adresse: Lifjellvegen 205, 3800 BØ I TELEMARK |

**NOTODDEN KOMMUNE tlf.:35015000 faks: 35015004**
**Eiendomsopplysninger til megler o.a.**

**Eiendomsskatt og kommunale avgifter:**

| **Adresse:** | **G.nr.241** | **B.nr.133** | **F.nr.** | **S.nr.** |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt: | Kr. 15. 378,- |
| Vannavgift: | Kr. 20. 283,- |
| Avløp: | Kr. 21. 451,- |
| Renovasjon: | Kr. 20. 960,- |
| Tømming av septik: | |
| Feiing: | Kr. 2. 064,- |

| | |
|---|---|
| Restanse avgifter: | Kr. 0,- i restanse pr 27.04.2026. |

NB! Oppgitte beløp er for hele grunneiendommen.

NOTODDEN KOMMUNE tlf.:3501 5000 faks: 3501 5004

EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER o.a.

**Eiendom:** Gnr.: 241 Bnr.: 133 Fnr.: Snr.:

## Vannforsyning og avløpsforhold

Er eiendommen tilknyttet offentlig **vannforsyning?**

Nei ☐ Ja ☒

Ev. tilleggsopplysninger om vannforsyningen:

**Har eiendommen godkjent utslipp?** (gjelder alle eiendommer bygget etter 15.05.1972 og eldre eiendommer som har fått pålegg om å utbedre eksisterende avløp)

Nei ☐ Ja ☐

Dersom ja, er dette bare gråvann/vaskevann?
Nei ☐ Ja ☐

Dersom eiendommen har godkjent utslipp, er dette til?:

| | |
|---|---|
| privat eneanlegg | |
| privat fellesanlegg | |
| offentlig anlegg | |

Ev. tilleggsopplysninger om avløpsforholdene:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

| Kommune | **Ferdigattest** |
|---|---|
| **NOTODDEN** | **etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3** |

| Ansvarlig søker (navn, adresse) | Tiltakshaver (navn, adresse) |
|---|---|
| Block Watne AS Notodden<br>Heddalsvegen 26<br><br>3674 NOTODDEN | Notodden Boligbyggelag<br>Storgata 54<br><br>3674 NOTODDEN |

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Eiendom/adresse | Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr |
|---|---|
| Einar Gerhardsens veg 3 A-D, 3678 NOTODDEN | 241/133 |

**SPESIFIKASJON**

| Tiltakets/byggets art | Notodden kommunes ref.: |
|---|---|
| Nybygg, 4-mannsbolig med garasjer og uthus | Arkivsak nr.: 04/00507<br>Løpenummer: 011062/05 |

| Vedtak fattet av | Saksnr. | Vedtak dato |
|---|---|---|
| Seksjon for tekniske tjenester, plan- og bygningsavdelingen | TU 0123/04 og TU 0055/05 | 27.05.04 og 03.03.05 |

| Dato sluttkontroll: | Kontrollansvarlig: |
|---|---|
| 28.10.05 | Block Watne AS Notodden, Hallvard Slåtta, Telemark Betongpuss og Forskaling A/S, Notodden Rørleggerforretning A/S |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).

**Merknader**

Ferdigattesten erstatter tidligere innsendt anmodning om midlertidig brukstillatelse av 28.10.05, sendt felles for eiendommene gnr. 241 bnr. 133 og gnr. 241 bnr. 179.

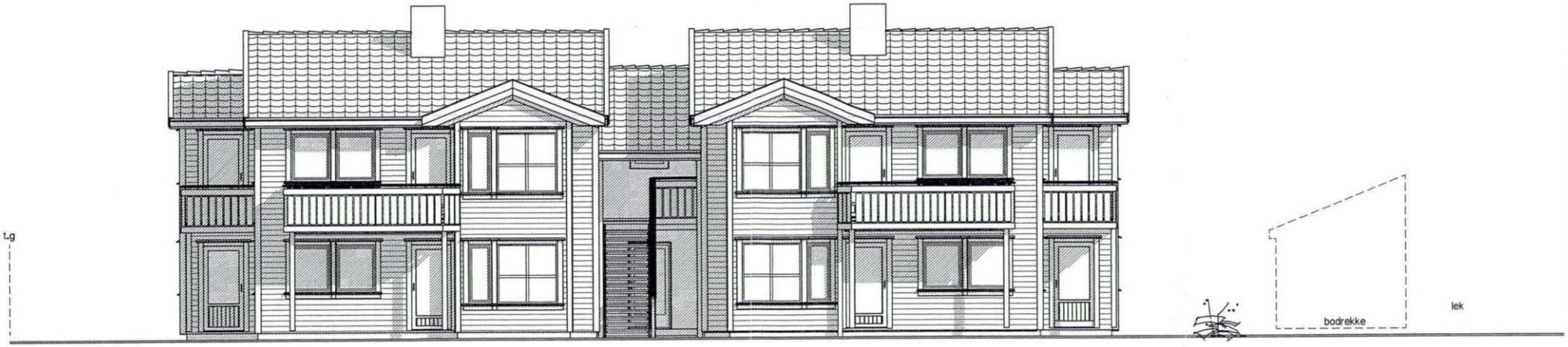
**UNDERSKRIFT**

| Sted | Dato | Stempel/underskrift |
|---|---|---|
| Notodden | 10.11.2005 | Notodden Kommune<br>Plan- og Bygningsavd.<br>Tove Brekken |

**KOPI SENDT TIL**

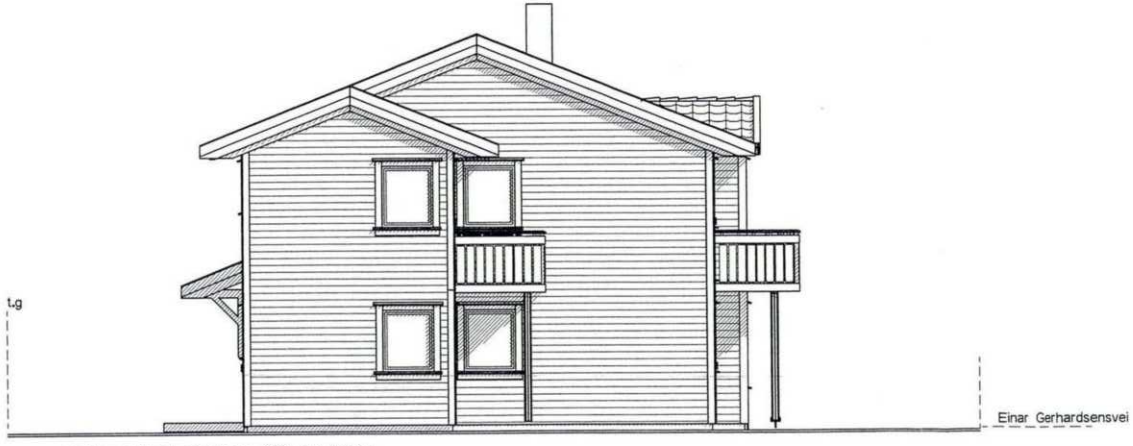
| | | |
|---|---|---|
| Funksjon: SØK, PRO, KPR, UTF, KUT | Navn: Block Watne AS Notodden | Adresse: Heddalsvegen 26, 3674 NOTODDEN |
| Funksjon: PRO, KPR, UTF, KUT | Navn: Notodden Rørleggerforretning A/S | Adresse: Tuvenbøygen 5, 3676 NOTODDEN |
| Funksjon: UTF, KUT | Navn: Hallvard Slåtta | Adresse: Løkjavegen 4, 3677 NOTODDEN |
| Funksjon: UTF, KUT | Navn: Telemark Betongpuss og Forskaling A/S | Adresse: Lifjellvegen 205, 3800 BØ I TELEMARK |

VEDLEGG E-6




tomten er flat–ok gulv legges 0.30 over terreng

FASADE MOT VEST




tomten er flat–ok gulv legges 0.30 over terreng

FASADE MOT NORD

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | KUNDETILPASSET | ALK | 08.12.03 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE A.S**

BYGGEPLASS: **EINAR GERHARDSENSVEI NOTODDEN**

TEGN. TYPE: **FASADER**

MÅL: 1:100 DATO 08.12.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

| | | | |
|---|---|---|---|
| HUSTYPE: NOTODDEN | KONSULENT: FRØLAND | PROSJEKT: 25440_M3675_N | TEGN. NR.: 104 |

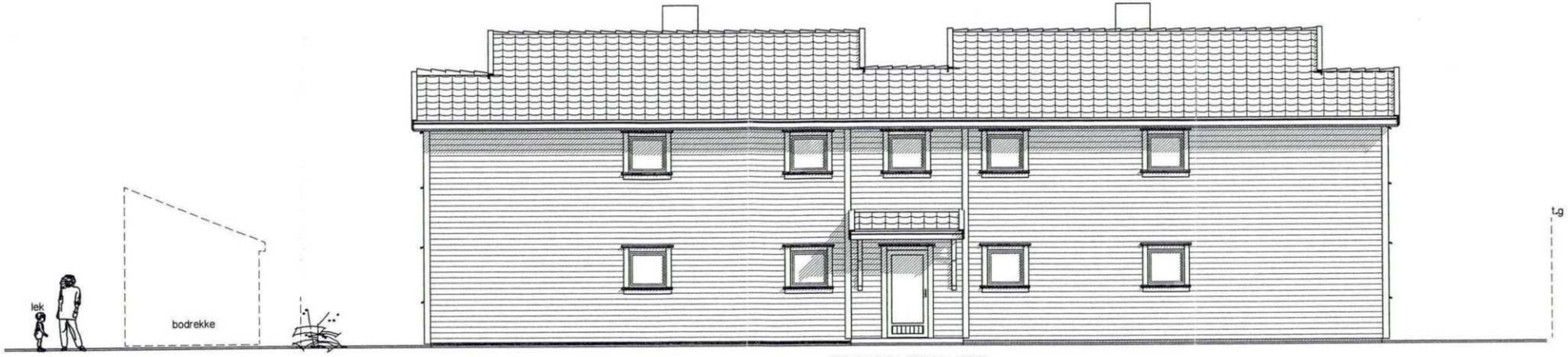
Block Watne

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

**BLOCK WATNE AS**
P.BOKS 6298 ETTERSTAD, 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

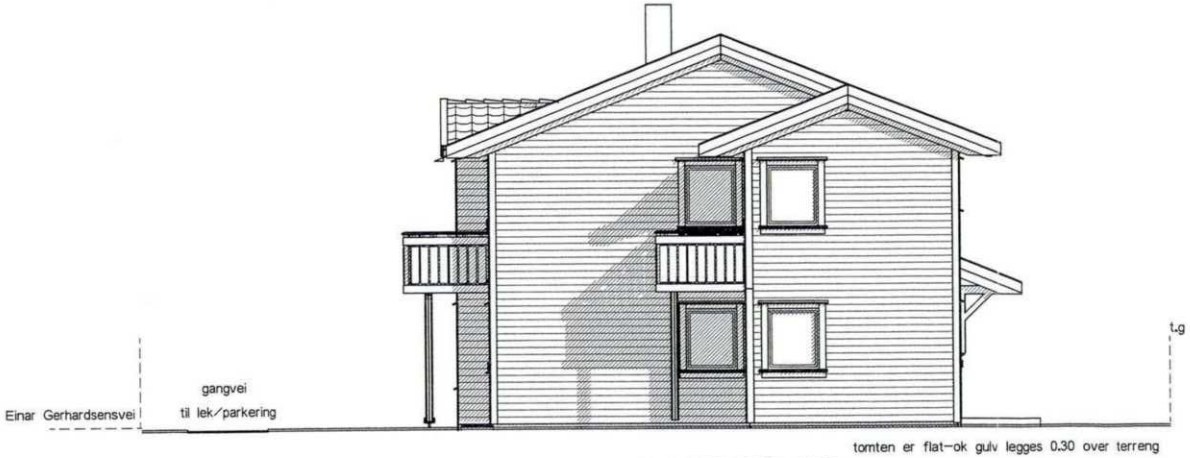
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E-7




tomten er flat–ok gulv legges 0.30 over terreng

FASADE MOT ØST




tomten er flat–ok gulv legges 0.30 over terreng

FASADE MOT SYD

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | KUNDETILPASSET | ALK | 08.12.03 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE A.S**

BYGGEPLASS: **EINAR GERHARDSENSVEI NOTODDEN**

TEGN. TYPE: **FASADER**

MÅL: 1:100 DATO 08.12.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

Block Watne

HUSTYPE: **NOTODDEN**

KONSULENT: FRØLAND

PROSJEKT: **25440_M3675_N**

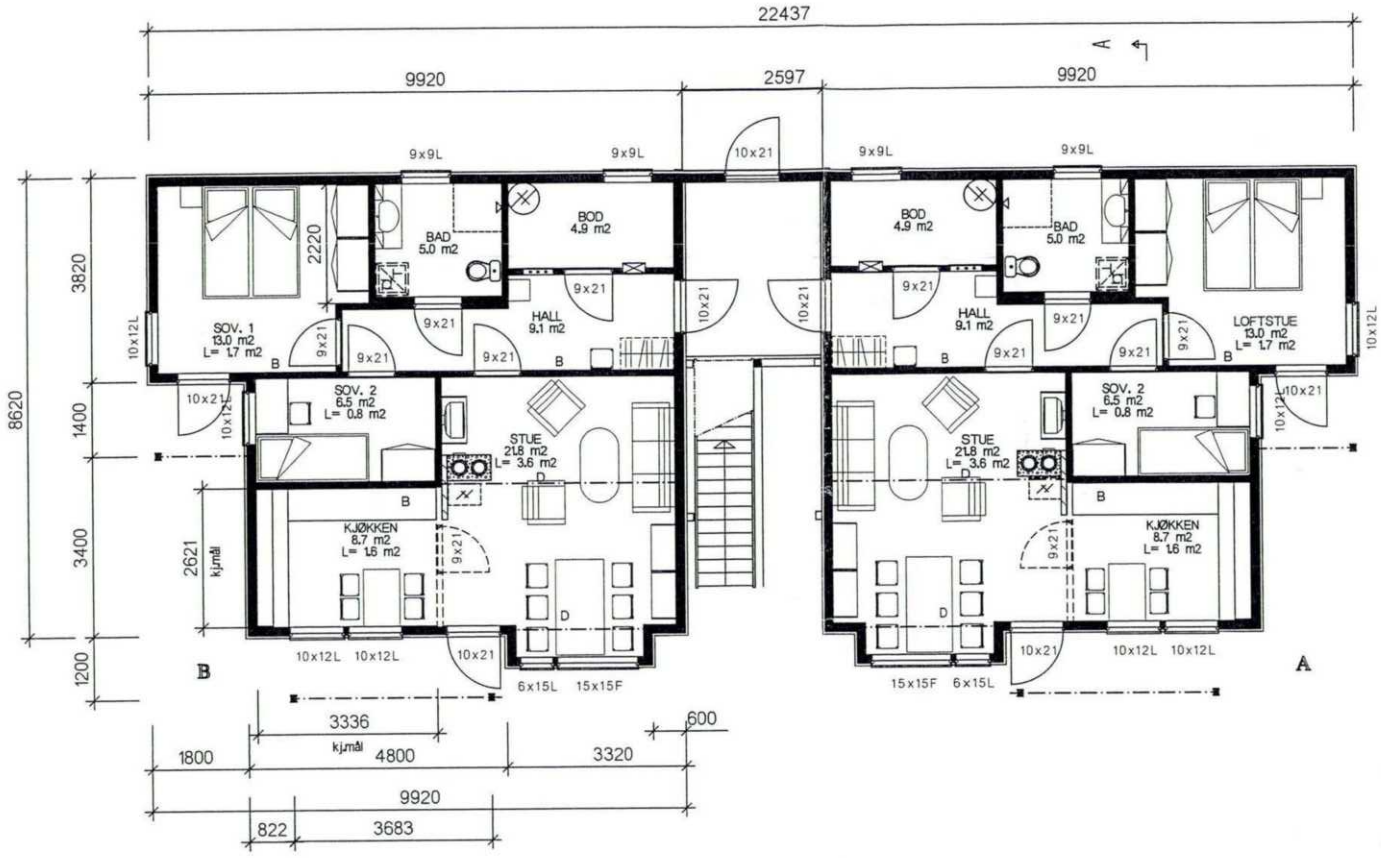
TEGN. NR.: **103**

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

**BLOCK WATNE AS**
P.BOKS 6298 ETTERSTAD, 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E-8




PLAN 1.ETG

| | BRA | F | BA |
|---|---|---|---|
| | m2 | | m2 |
| 1. ETG. | 72.50 m2 | 1.0 | 72.50 m2 |
| | m2 | | m2 |
| SUM LEILIGHET | m2 | | m2 |
| GRUNNFLATE = m2 | | BYA = | 187 m2 |

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| A | KUNDETILPASSET | ALK | 08.12.03 |

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE A.S**
BYGGEPLASS: **EINAR GERHARDSENSVEI NOTODDEN**
TEGN. TYPE: **PLAN 1ETG**

MÅL: 1:100 DATO 08.12.03
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

Block Watne

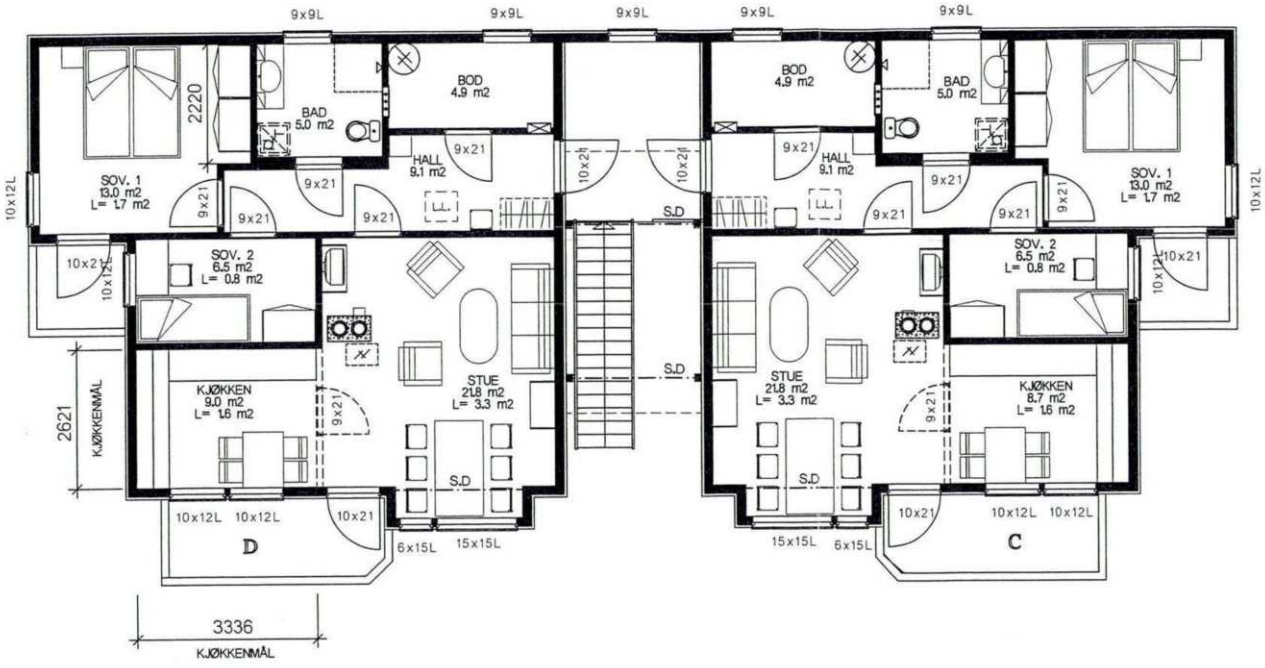
HUSTYPE: **NOTODDEN**
KONSULENT: FRØLAND
PROSJEKT: **25440_M3675_N**
TEGN. NR.: **101**

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

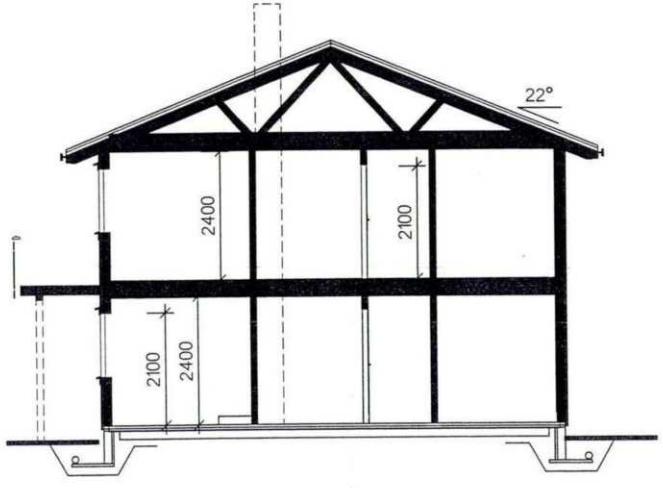
**BLOCK WATNE AS**
P.BOKS 6298 ETTERSTAD, 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E-8




PLAN 2.ETG




SNITT A-A

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
1 = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

| | BRA | F | BA |
|---|---|---|---|
| | m2 | | m2 |
| 2. ETG. – A2 –B2 | 72.50 m2 | 1.0 | 72.50 m2 |
| | m2 | | m2 |
| | m2 | | m2 |
| SUM LEILIGHET | 72.50 m2 | | 72.50 m2 |

GRUNNFLATE = m2 BYA = 187 m2

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**

| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|
| A | KUNDETILPASSET | ALK | 08.12.03 |

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE A.S**
BYGGEPLASS: **EINAR GERHARDSENSVEI NOTODDEN**
TEGN. TYPE: **PLAN 2.ETG-SNITT**

MÅL: 1:100 DATO 08.12.03
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

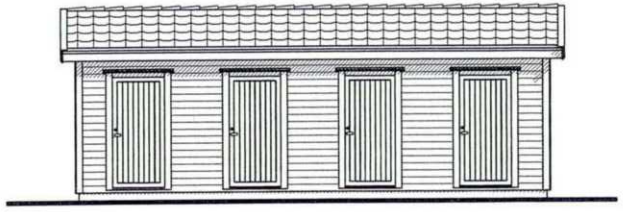
Block Watne

HUSTYPE: **NOTODDEN**
KONSULENT: FRØLAND
PROSJEKT: **25440_M3675_N**
TEGN. NR.: **102**
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

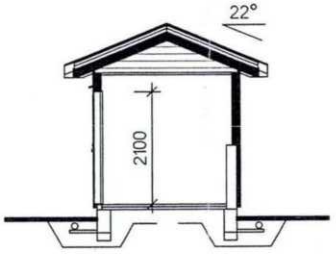
**BLOCK WATNE AS**
P.BOKS 6298 ETTERSTAD, 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E-10



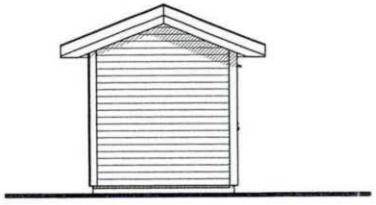
FASADE MOT



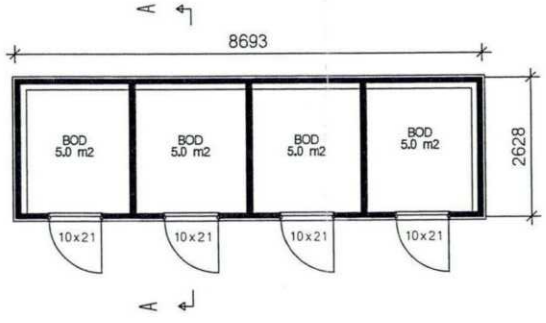

SNITT A-A



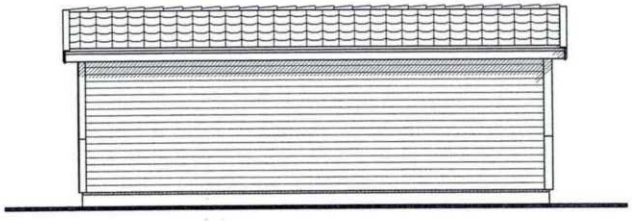
FASADE MOT



FASADE MOT




PLAN



FASADE MOT

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | KUNDETILPASSET | R.S. | 18.09.03 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**

BYGGEPLASS: **EINAR GERHARDSENSVEI, NOTODDEN**

TEGN. TYPE: **PLANER - SNITT - FASADER**

MÅL: 1:100 DATO 18.09.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

Block Watne

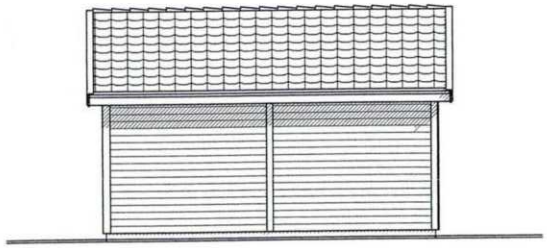
| | | | |
|---|---|---|---|
| HUSTYPE: **BODER** | KONSULENT: IVERSEN | PROSJEKT **25440-M3675B** | TEGN. NR. **101** |

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

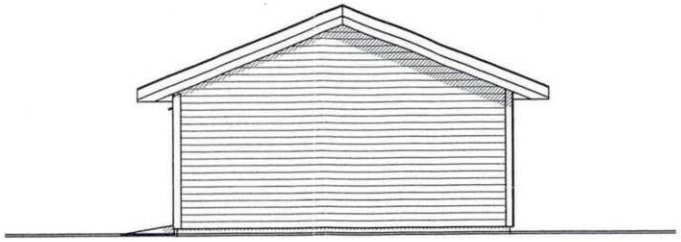
**BLOCK WATNE AS**
P.BOKS 6298 ETTERSTAD, 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

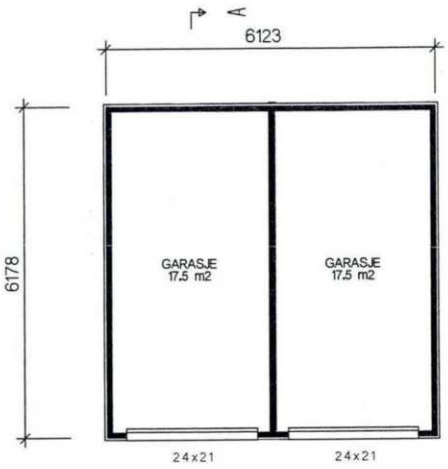
VEDLEGG E-9

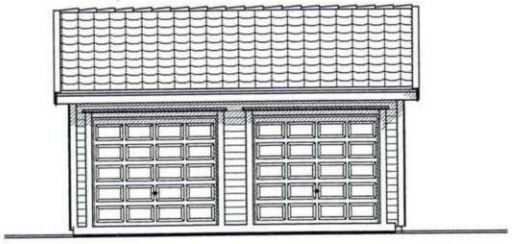


FASADE MOT

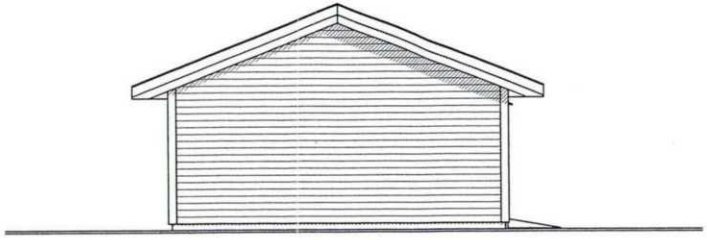


FASADE MOT

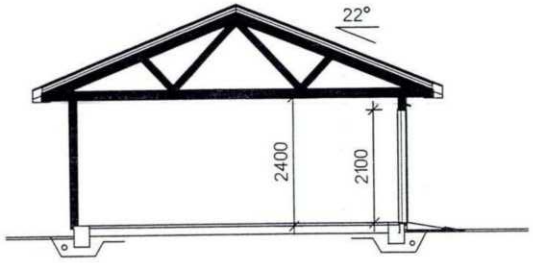


FASADE MOT



FASADE MOT




SNITT A-A

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | KUNDETILPASSET | ALK | 12.03.04 |
| REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO |

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE A.S.**

BYGGEPLASS: **EINAR GERHARDSENSVEI, NOTODDEN**

TEGN. TYPE: **PLANER - SNITT**

MÅL: 1:100 DATO 18.09.03

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Block Watne | HUSTYPE: **GARASJE 4 STK.** GARASJE | KONSULENT: IVERSEN | PROSJEKT **25440_M3675_G** | TEGN. NR. **101** |
| | ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.** | | **BLOCK WATNE AS** P.BOKS 6298 ETTERSTAD, 0603 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001 | |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Notodden kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 4005 - Notodden kommune | **241** | **133** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjede/atriumhus | 18246732 | 0 | Tatt i bruk | Omsetning og drift av fast eiendom | 284 | 0 | 0 | 284 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6604117 Øst: 515024 System: EPSG:25832 | Nei | 4 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 27.05.2004 | 03.11.2004 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 15.10.2004 | 30.11.2005 | |
| TB-Tatt i bruk | 10.11.2005 | 30.11.2005 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 71 | 0 | Kjøkken | 1 | 0 | Einar Gerhardsensvei 3A | 241 | 133 | 0 | 0 |
| H0102 | Bolig | 71 | 0 | Kjøkken | 1 | 0 | Einar Gerhardsensvei 3B | 241 | 133 | 0 | 0 |
| H0201 | Bolig | 71 | 0 | Kjøkken | 1 | 0 | Einar Gerhardsensvei 3C | 241 | 133 | 0 | 0 |
| H0202 | Bolig | 71 | 0 | Kjøkken | 1 | 0 | Einar Gerhardsensvei 3D | 241 | 133 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 142 | 0 | 142 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 2 | 142 | 0 | 142 |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Notodden kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4005 - Notodden kommune | **241** | **133** | **0** | **0** | Grunneiendom | NYHEIM | Ja | 1147 | 2176 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.05.1937 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6604114 Øst: 515026 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 241/133 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 241/133 | 0 |
| Annen forretningstype | 12.02.2014 | 12.02.2014 | | | 241/133 | 0 |
| | | | | | 241/544 | 0 |
| | | | | | 0/0 | 0 |
| | | | | | 241/600 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 26.10.2012 | 19.11.2012 | 05/00991 | | 241/564 | 0 |
| | | | | Mottaker | 241/600 | 250 |
| | | | | Avgiver | 241/133 | -250 |
| | | | | | 0/0 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 29.06.2005 | | 05/00991 | | 241/133 | 0 |
| | | | | | 241/600 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 03.12.1986 | | 05/00991 | Avgiver | 241/133 | -807 |
| | | | | Mottaker | 241/544 | 807 |
| Nymatrikulering | 21.05.1937 | | | Mottaker | 241/133 | 2176 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18246732 | Kjede/atriumhus | Omsetning og drift av fast eiendom | Tatt i bruk | 284 | 0 | 284 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Einar Gerhardsensvei | 3 | C | | Nord: 6604120<br>Øst: 515024<br>System: EPSG:25832 | | Kirkesokn 1-Notodden<br>SKOLEKRETS 6-SENTRUM<br>Stemmekrets 10-Sentrum<br>Tettsted 3021-Notodden<br>Postnummerområde 3678-NOTODDEN<br>Grunnkrets 405-Kasinmoen-Lien |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| F-Fritidseiendom | M-Målebrevsnummer: 674 | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|
| 139705-33 | 20138 - Jernbaneanlegg | VED - Vedtaksfredet | E-UTE - Utomhuselement | 12.01.2024 | 9/4<br>9/25<br>33/1<br>33/5<br>45/7<br>47/1<br>47/2<br>47/6<br>48/2<br>48/3<br>48/8<br>49/1<br>49/17<br>50/1<br>50/2<br>50/4<br>50/6<br>50/7<br>50/21<br>50/28<br>51/1<br>51/2<br>51/2/2<br>51/3<br>51/4<br>51/6<br>51/10<br>51/17<br>84/1<br>84/2<br>84/3<br>84/4<br>84/10 |

84/11
84/14
84/18
84/21
84/22
84/24
84/28
84/31
85/1
85/4
85/7
86/1
86/2
86/5
86/6
86/12
86/14
86/15
86/17
87/2
87/6
87/12
87/22
87/31
87/41
87/42
87/50
87/57
87/58
87/63
87/66
87/70
89/1
89/10
91/1
91/4
92/1
92/8
92/9
92/10
92/11
92/12
92/18
92/33
93/1
93/5
93/9
93/14
93/28
93/29
93/31

93/33
93/38
93/44
94/1
94/2
94/3
94/5
94/6
94/17
94/18
94/25
94/36
94/38
94/47
94/49
94/66
94/67
94/72
103/4
125/1
125/4
125/7
125/9
125/18
125/24
125/26
125/35
125/41
125/51
125/52
125/57
125/63
125/72
125/76
126/1
126/2
126/10
126/11
126/12
126/16
126/21
126/24
126/26
126/27
126/28
126/31
126/34
126/35
126/40
126/53
126/55

126/56
126/59
126/60
126/62
126/63
126/72
127/1
127/3
127/4
127/5
127/8
127/23
128/1
128/2
128/22
241/1
241/100
241/133
241/155
241/179
241/190
241/191
241/194
241/195
241/196
241/198
241/199
241/200
241/201
241/211
241/336
241/391
241/432
241/444
241/455
241/456
241/458
241/471
241/474
241/518
241/544
241/559
241/561
241/561/0/1
241/561/0/2
241/561/0/3
241/561/0/4
241/561/0/5
241/561/0/6
241/561/0/7
241/562

241/563
241/564
241/597
241/608
242/2
242/4
242/38
242/194
242/202
242/209
242/212
242/214
242/215
242/217
243/18
243/18/1
243/129
243/279
243/286
243/307
243/332
243/373
243/457
243/458
243/471
243/472
243/481
243/482
243/485
243/509
243/513
243/514
243/515
243/517
243/519
243/521
243/522
243/526
243/526/1
243/527
243/528
243/546
243/547
243/556
243/557
244/1
244/7
244/40
244/64
244/104
244/128

244/134
244/153
244/169
244/181
244/210
244/229
244/246
244/327
244/365
244/417
244/534
244/563
244/591
244/594
244/607
244/613
244/622
244/633
244/640
244/665
244/666
245/2
245/6
245/24
245/60
300/1
300/43
303/1
304/1
307/1
308/1
403/3
403/4
430/1
432/1
432/3
432/5
432/8
432/13
432/14
432/16
432/25
433/1
434/1
435/1
435/2
435/4
435/8
435/21
435/25
436/1

436/2
436/3
436/6
436/52
436/54
436/124
437/1
437/2
437/6
478/297

GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|

TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 1147 | Nord: 6604114,0001335 Øst: 515025,99999881 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Notodden kommune

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 4005 - Notodden kommune | **241** | **133** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 241/133
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
241 / 133
100m
Mnr mangler


241/133 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
242 / 68
242 / 146
241 / 71
241 / 570
244 / 134
241 / 544
241 / 569
241 / 133
241 / 599
242 / 132
Mnr mangler
241 / 567
242 / 7
242 / 8
242 / 216
241 / 600
241 / 608
241 / 194
241 / 195
241 / 187
241 / 447
241 / 186
241 / 191
241 / 473
241 / 185
241 / 590
241 / 190
241 / 184
241 / 491
241 / 391
241 / 215
241 / 214
241 / 173
241 / 488
241 / 490
241 / 502
241 / 213
241 / 167
241 / 212
1
2
3
4
5
17,87
65,53
74,20
11,80
11,47
6604100
100m

## Areal og koordinater

Areal: 1147,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6604114,00 Øst: 515026,00

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6604133,17 | 515031,42 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 65,33 | Ikke hjelpelinje | | 58 | |
| 2 | 6604067,99 | 515035,89 | Ikke spesifisert | Umerket | 50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 57 | |
| | | | 11,80 | Ikke hjelpelinje | | 58 | |
| 3 | 6604056,20 | 515035,30 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 11,47 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 6604057,08 | 515023,86 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 74,20 | Ikke hjelpelinje | | 58 | |
| 5 | 6604130,59 | 515013,74 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 17,87 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

Notodden kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4005 - Notodden kommune | **241** | **133** | **0** | **0** | Einar Gerhardsensvei 3A, 3678 NOTODDEN<br>Einar Gerhardsensvei 3B, 3678 NOTODDEN<br>Einar Gerhardsensvei 3C, 3678 NOTODDEN<br>Einar Gerhardsensvei 3D, 3678 NOTODDEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Båndlegging etter andre lover | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) | 1147.02m$^2$ |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) | 1147.02m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) | 1147.02m$^2$ |
| hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (31.8.2023) | 1147.02m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 4005 001 | Notodden by (22.6.1920) | | |
| | 4005 191 | Lienveien (22.6.1987) | Boliger | 1134.67m$^2$ |
| | 4005 191 | Lienveien (22.6.1987) | Høyspenningsanlegg | 307.31m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
| --- | --- |

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Notodden kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 241 | Bnr: 133 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Einar Gerhardsensvei 3C<br>3678 NOTODDEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Middels nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Gatelys (belysningspunkt)
- Kumlokk
- Mast
- Skap
- Trase
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Trapp
- Godkjente byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Veg
- Kanal og grøft
- Høydekurve Notodden
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Notodden kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 241 | Bnr: 133 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Einar Gerhardsensvei 3C<br>3678 NOTODDEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Veg
- RpFareGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Byggeområde
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Jernbane
- Offentlig friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- Kommunalveg gatenavn_
- Privatveg gatenavn_

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Einar Gerhardsensvei 3C, 3678 NOTODDEN** | |
| Dato for energimerking<br>**08.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-292900** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**18246732** |
| Gårdsnummer<br>**241** | Bruksnummer<br>**133** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**2006** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**72,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**72,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **160,59 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **170,93 kWh/m²** | **12 896 kWh** |




# Einar Gerhardsensvei 3C, 3678 NOTODDEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Einar Gerhardsensvei 3C, 3678 NOTODDEN

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Einar Gerhardsensvei 3 C, 3678 Notodden
Gnr. 241, Bnr. 133, andelsnr. 5 i EINAR GERHARDSENSVEI BORETTSLAG, Notodden kommune.

**Oppdragsnummer:**
83260129


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Drammen

**Saksbehandler:** Magnus Fevang Landgraff

**Telefon / Mobil:** 40 00 23 28 / 452 66 210

**E-post:** magnus.fevang.landgraff@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

---