

aktiv.





Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 128 295,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 1 487 898,-
Felleskostn.: Kr 5 186,-
Selger: Kim-Andre Røstadli
Gudbrandsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 45/49 kvm
Tomtstr.: 16515.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 242, bnr. 216
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1306260051

Sjarmerende bolig med sentrumsnær og historisk beliggenhet i Kanalbyen

Velkommen til Kanalbyen 9! Boligen ligger pent og idyllisk til i midtre del av sjarmerende Kanalbyen med pen utsikt mot Tinnelva og nærområdene rundt. Kanalbyen borettslag er et eldre koselig boligområde i rolige omgivelser som ligger mellom Tinnelva/kanalen og Lienveien. Kort avstand til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter, samt idrettsanlegg, butikk, timebuss, gallerier, turområder m.m.

Boligen, som ble oppført i 1912, har et bruksareal på 45 m² og inneholder gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og ett soverom. Kjelleren gir ekstra lagringsplass, og det finnes en utvendig bod på 4 m². Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, inkludert nye vinduer og baderomsinnredning i 2025. Eiendommen har en privat parkeringsplass og en tomt med plen og utsikt mot elven. Dette er en unik mulig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	142
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 49 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Kjeller er ikke målverdig areal siden takhøyde er mindre enn 1,9m. Det er varierende høyde i kjeller fra ca 1,4m - 1,85m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16515.3 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca. 2,2 km nord for sentrum. Den har adkomst via privat vei.

For øvrig info, se kart.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Øyvind Reinertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1912 og er en del av et borettslag. Bygningen er renoveret gjennom tidene og strekker seg over én etasje med en delvis kjeller under terrenget.

Bygningen er fundamentert på byggegrunn av leirholdige masser.

Grunnmuren er konstruert i betong.

Dreneringen består kun av lokale drenerende masser.

Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i overflatebehandlet metall. Det er montert bunnbeslag på pipen og beslag på vindskiene.

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Gulvet i kjelleren er av betong.

Bygningen har malte trevinduer med både 2-lags glass og koblede glass. I kjelleren er det trevinduer med koblede og enkle glass. Hovedytterdøren er en malt dør som er beregnet for innvendig bruk, men er påsatt utvendig panel.

Eiendommen har en utvendig trapp i tre.

Det er en uisolert bod med bjelkelag i tre og terrassegulv. Veggene er i bindingsverk med stående kledning, og taket er et sperretak teknet med flate teglstein. Boden har takrenner og nedløpsrør, samt en enkel, plassbygd dør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er eldre kledning med noe sprekkdannelse.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Kjellervinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller er gamle og har behov for utskifting.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er målt 51,5% relativ fuktighet ved 14,6°. Dette gir et duggpunkt på 4,8°. Dette er å regne som akseptabelt.

Det er målt 16 vektprosent fukt i treverk i bod. Måling er utført med hammerelektrode.

Dette er å regne som akseptabelt.

Fuktmålinger kan variere med målinger fra dag til dag.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innvendige dører.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Etasjeplan > Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - Etasjeplan > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist fukt skjolder i overflater.

- Kjøkken - Etasjeplan > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Luftekanal fra ventilator kommer ut på loft. Denne må føres ut i vegg eller over tak.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er noe sprekker/riss i grunnmur.

Det er en del flassing i overflatebehandling på grunnmur.

Grunnmur får TG 2 på grunn av sprekker/riss/manglende puss/hull i grunnmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Feieluke er skadet.

Det mangler en ikke brennbar plate på gulvet under feieluke på loft.

Det er en del løse betongfuger på pipe over tak.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: • Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det bør lages en dreneringsgrøft som leder vann vekk fra grunnmur.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasjeplan > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 1 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Notodden Boligbyggelag, 2024

Beskrivelse: Bytt av vindu på bad og gang.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Kan bli kondens på soveromsvinduet på vinteren. Boligbyggelaget skal bytte luft ventil iløpet av året.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Vifte på badet lager litt ulyd. Litt dårlig trekk på kjøkken ventilator.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Notodden Boligbyggelag, 2025

Beskrivelse: Ny trapp ved utgangsdør.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Søkt og innvilget og parkering ved hus gjennom Riksantikvaren.

Innhold

Etasjeplan:

BRA-i 45 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

Kjeller:

BRA-e: To boder

Bod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Belegg i gang, laminat i kjøkken og stue, parkett i soverom og fliser på bad.

Vegger: Malt panel i gang, stue og soverom, og tapet/malt tapet i stuen. På badet er det malte våtromsplater og fliser med oppkant.

Himling: Malt panel.

Kjøkken

Kjøkkenet har laminat på gulvet og panel på vegger og tak. Det er montert kjøkkeninnredning på veggen mot badet som består av under- og overskap med profilerte fronter på skuffer og skap. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte.

Bad

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på veggene og panel i taket. Rommet er utstyrt med toalett, dusjkabinett og innredning med formstøpt vask. Det er opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen ble skiftet i 2025. Badet har elektrisk styrt vifte.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er også noe vannrør i kobber fra hovedinntak til fordeling og til bereder. Vannrør kommer ut i rom med sluk.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Det er montert en vakuumentil i kjeller.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Ifølge borettslaget skal det gjøres endringer på ventil på soverommet.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 1995.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny baderomsinnredning og armatur.
- Ny vask og armatur på kjøkken.
- Ny kjøkkenventilator.

2024:

- Skiftet vindu i gang og bad/vaskerom.

2022:

- Nytt laminatgulv i stue/kjøkken - egeninnsats.

2020:

- Platetopp og stekeovn er fra 2020.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Ny trapp til inngangsparti

2024:

- Tiltak ifm. overvann bak husene i Kanalveien 57 --- 65 etter styrtregnet sommeren 2024.

2016:

- Utvendig maling av husene ble utført i tidsrommet 2013 --- 2016.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox (TV / Internett)

Parkering

Parkering foregår på det som er å regne som "egen" eiendom utenfor boligen. Ref. vedlagte vedtekter. Det er også felles gjesteparkering i borettslaget.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadesenter Bedrift, polisenummer 562288

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har peisovn og elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 350 000

Omkostninger kjøper

1 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forhåndsavklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

26 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

29 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 359 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 376 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 379 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 296 640 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 186 558 for år 2024

Andre utgifter

Strøm og innboforsikring.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 186 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 698 kr i måneden
- Renter: 531 kr i måneden
- Avdrag: 358 kr i måneden
- Altibox (TV / Internett): 599 kr i måneden
- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnadene inkluderer vedlikehold fellesanlegg, forsikring leilighet, kommunale avgifter og medlemskontigent.
- Planlagt økning felleskostnader: Vedtatte eller foreslåtte arbeider kan medføre vesentlig økning i felleskostnader.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Boligselskapet er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 186

Andel Fellesgjeld

Kr 128 295

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.04.2026

Andel fellesformue

Kr 64 595

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kanalbyen Borettslag

Organisasjonsnummer

985277575

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Kanalbyen Borettslag, med organisasjonsnummer 985 277 575, ligger i Notodden kommune. Borettslaget består av 27 boliger. Forretningsfører for selskapet er Notodden Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Følgende styremedlemmer er valgt: Jorunn Løvås valgt for 2 år
- Følgende varamedlemmer er valgt: Rune Sørensen valgt for 1 år, Julie Helgetveit valgt for 1 år, Torgeir Brun Johnsen valgt for 1 år
- Følgende er valgt som delegat og varadelegat til generalforsamlingen i Notodden Boligbyggelag: Delegat: Thorbjørn Øverbø og Jorunn Løvås
- Følgende valgkomite er valgt: Arild Støa, Kine Rui
- Mistillitsforslaget mot styret ble avvist mot en stemme

Pågående saker:

- De fleste saker gjelder vedlikehold av bygninger og uteområder.
- På grunn av fredning av området må alle tiltak i uteområdet og utvendig på bygninger godkjennes av Fylkeskonservatoren (TFK) før de igangsettes.
- Utskifting og/elle reparasjon av et antall snøfangere på tak.
- Videreført reparasjon etter fuktskader i et antall kjellere.
- Utskifting eller reparasjon av inngangstrapper.
- Ventiler for lufting av loft er montert.
- Arbeid med registrering av behov for lufting i kjeller videreføres.
- Registrering av tilstand på kjellervinduer: Det er omfattende råteskader på en del rammer og karmen på kjellervinduer. Reparasjoner vil være omfattende og kostbart.

- Utvendig maling av husene ble utført i tidsrommet 2013 --- 2016. Varigheten er oppbrukt, og det vil derfor bli vurdert (og ev. igangsatt) malearbeid i samme rekkefølge som sist.
- Det er mottatt 8 stk. egenmeldinger fra beboere om feil og mangler ved bygning som de mener det er borettslagets ansvar å utbedre. Disse vil bli gjennomgått og fulgt opp så snart som mulig.
- Mulig lekkasje fra overvannsledning ved parkeringsplassen utenfor Kanalbyen 1 er ikke bekreftet. Undersøkelse vil bli videreført.
- Tiltak ifm. overvann bak husene i Kanalveien 57 --- 65 etter styrtregnet sommeren 2024.
- Vurdere utbedring av asfaltert vei ved Kanalbyen 1, 3 og 5.
- Fullføre påbegynt vedlikeholdsarbeid.
- Fortsette påbegynt tilstandsrapport for hvert enkelt hus med kostnadsberegning og fremdriftsplan.
- Planlegging av gangvei langs tømmerrenna er satt på vent i påvente av finansiering. Borettslaget blir varslet når arbeidet ev. blir gjenopptatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 26997117491, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07-04-2026: 5.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 221

Saldo per 07-04-2026: kr 4322808

Andel av saldo: kr 128296

(siste termin 31-08-2044)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -219 545,-
Årsresultat for 2025: 396 256,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Videreført reparasjon etter fuktskader i et antall kjellere.

Arbeid med registrering av behov for lufting i kjeller videreføres.

Registrering av tilstand på kjellervinduer: Reparasjoner vil være omfattende og kostbart.

Utvendig maling av husene vil bli vurdert og eventuelt igangsatt.

Tiltak i forbindelse med overvann bak husene i Kanalveien 57-65. Borettslaget må engasjere kompetent rådgiver for å videreføre saken.

Vurdere utbedring av asfaltert vei ved Kanalbyen 1, 3 og 5.

Fortsette påbegynt tilstandsrapport for hvert enkelt hus med kostnadsberegning og fremdriftsplan.

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2).

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold tillates, men begrenses til en katt og/eller en hund pr. boenhet. Husdyrhold må meldes til styret. Ved ønske om husdyrhold utover dette må søknad rettes styret som behandler søknaden. Det er ønskelig at katter steriliseres/kastreres for å oppnå mindre sjenanse for naboene. Det anbefales også katteluke ved kattehold. Søknad om installasjon av katteluke må sendes og godkjennes av VTFK/Riksantikvaren og meldes til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også:

maling av vinduer innvendig og utvendig

maling av ytterdører innvendig og utvendig

maling av kjellerlemmer

andelseier som disponerer utebod eller del av utebod, er ansvarlig for utvendig maling av denne

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

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

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

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

Dugnad

Beboerne er pliktige til å stille på annonserte dugnader som styret varsler minst 14 dager før. Evt. forfall må meldes styret. Fravær som ikke er meldt, medfører en økonomisk kompensasjon på kr. 250,-

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 242, bruksnummer 216 i Notodden kommune. Andelsnr. 8 i Kanalbyen Borettslag med orgnr. 985277575

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/242/2:

Heftelser i eiendomsrett:

23.02.1906 - Dokumentnr: 1906/900025-1/33 - Erklæring/avtale

Tinglyst erklæring om en årlig avgift på NOK 2.000 med panterett for inntil NOK 6.000. Heftelsen er overført fra hovedbølet Gnr. 242 Bnr. 2.

19.03.1934 - Dokumentnr: 1934/900036-1/33 - Erklæring/avtale

Tinglyst erklæring om en årlig avgift på NOK 300 med panterett for inntil 3 års avgift med 5% rente. Heftelsen er overført fra hovedbølet Gnr. 242 Bnr. 2.

20.12.1955 - Dokumentnr: 1955/1808-1/33 - Erklæring/avtale

Tinglyst erklæring om en årlig avgift på NOK 400 med panterett for ett års avgift, samt bestemmelser om gjerdeplikt. Heftelsen er overført fra hovedbølet Gnr. 242 Bnr. 2.

26.06.2014 - Dokumentnr: 2014/528442-1/200 - Fredningsvedtak

Eiendommen er en del av Tinfos kulturmiljø, som er fredet ved kongelig resolusjon for å bevare et særpreget industri- og boligområde. Fredningen omfatter bygningers eksteriør, tekniske anlegg, hager og grøntstruktur. Eiendommen ligger i veronesone A, som er kjernen i kulturmiljøet og har de strengeste restriksjonene. Dette innebærer at alle tiltak utover vanlig vedlikehold med tradisjonelle materialer og metoder krever dispensasjon fra kulturminnemyndigheten. Det er ikke tillatt med vesentlige endringer på bygningens eksteriør, og det skal legges strenge antikvariske hensyn til grunn ved forvaltningen.

28.12.2015 - Dokumentnr: 2015/1210972-1/200 - Pantedokument ved bytte av bank
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

20.03.2023 - Dokumentnr: 2023/295655-1/200 - Felles pantedok bor. innsk
Beløp: NOK 7 647 300
Panthaver: BORETTSLAGETS ANDELSEIERE I FELLESSKAP,
JF LOV OM BURETTSLAG § 2-11, 1. LEDD
LØPENR: 15220275

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Vei er gruset.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 31.08.2023.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Området er fredet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

9 900 Inntekt tilrettelegging

14 900 Markedspakke

4 900 Oppgjørshonorar

1 750 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 665 Utlegg forretningsførerinfo

4 295 Utlegg fotograf

Ansvarlig megler

Kristian Heia

Eiendomsmegler

kristian.heia@aktiv.no

Tlf: 934 56 323

Oppdragstaker

Viken Eiendomsmegling AS avdeling Notodden, organisasjonsnummer 987548177

Storgata 22, 3674 Notodden

Salgsoppgavedato

23.04.2026

















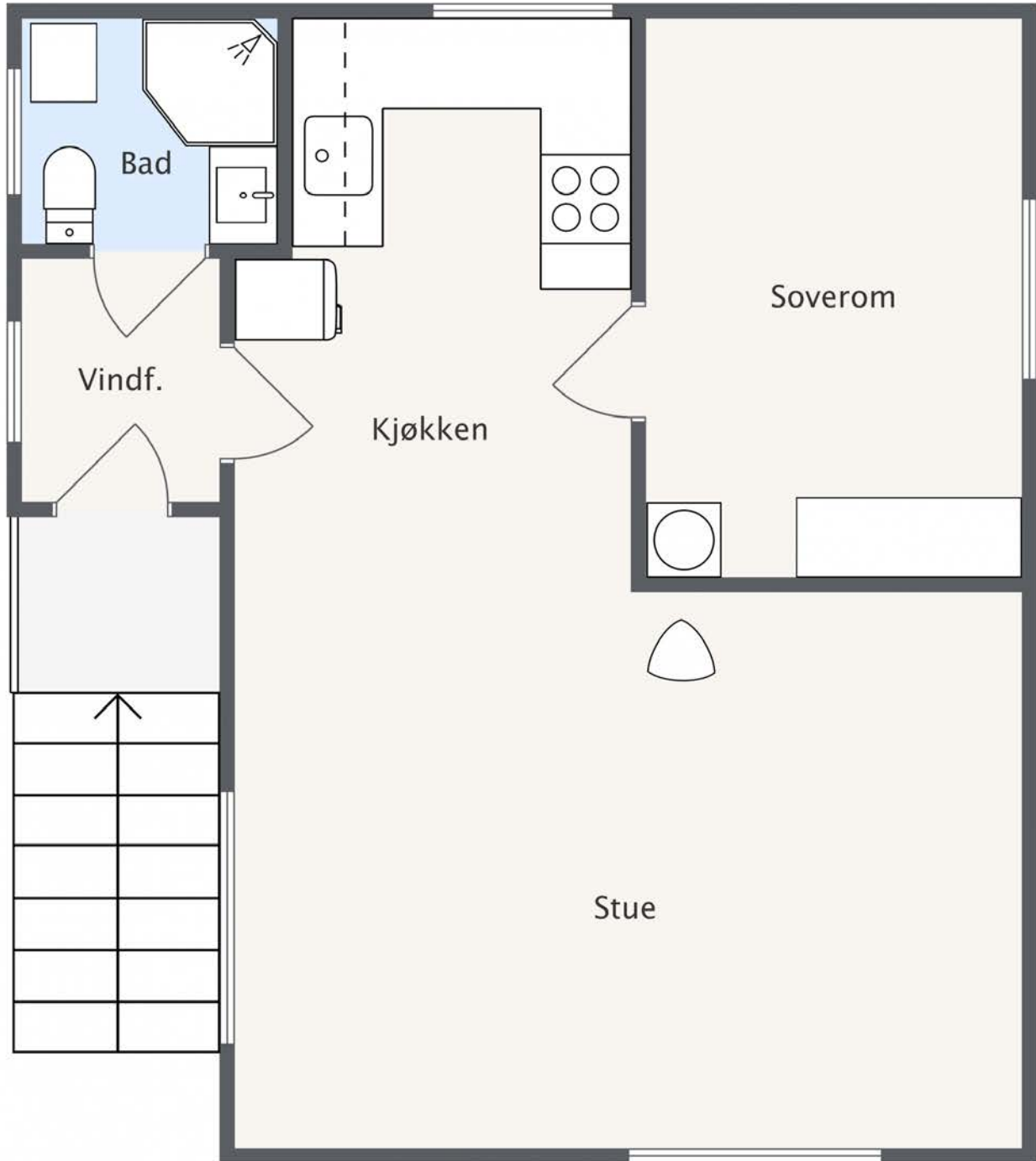






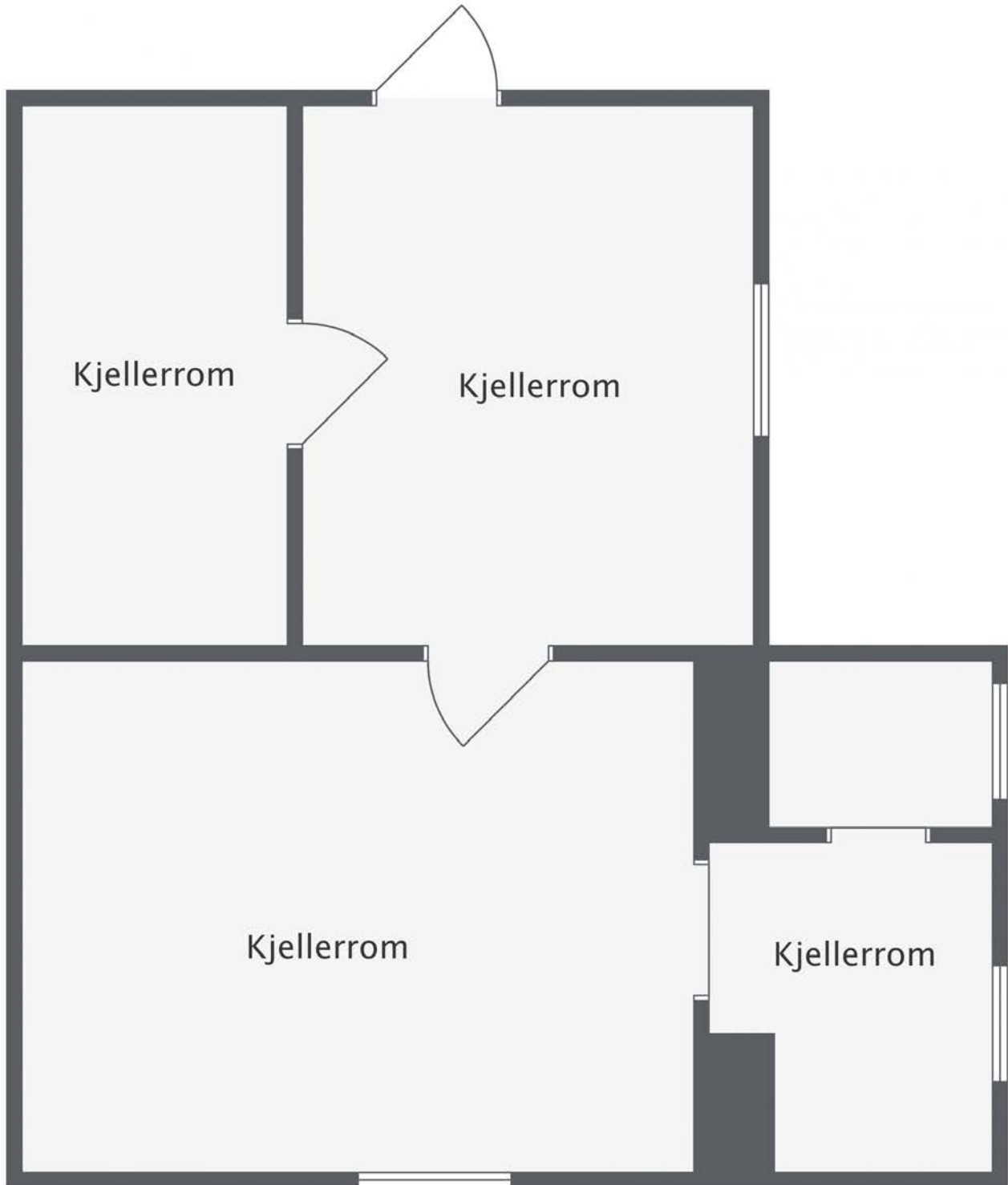


Kanalbyen 9 (1. etg.)



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


Kanalbyen 9 (kjeller)



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kanalbyen 9, 3678 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 242, bnr. 216

 Andelsnummer 8

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 19974-1666

Eiendomsverdi ref nr: DL8356

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i borettslag bygget i 1912. Boligen er renoveret gjennom tidene. Det foreligger lite opplysninger om hva som er gjort og når det er utført før nåværende eier kjøpte boligen i ca 2017. Noen opplysninger er fra tidligere eier.

Boligen er på en etasje med delvis kjeller under terreng. Kjeller er ikke målverdig areal på grunn av for liten høyde - mindre enn 1,9m.

På etasjeplan er det gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 1 soverom.

Kjeller er brukt til lagringsplass. Det er adkomst til kjeller utvendig.

Det er i tillegg en utvendig bod med 1 rom. Dette er uisolert.

Boligen er i generelt bra stand og normalt vedlikeholdt.

Det er behov for overflatebehandling av grunnmur.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Ifølge tidligere takst er takstein mulig skiftet på slutten av 1980-tallet.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er bunneslag på pipe og det er beslag på vindskier.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vindu med 2-lags glass i gang og bad/vaskerom er skiftet i 2025.

Kjeller har trevinduer med koblet glass og enkle glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Dette er en dør beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.

Ifølge vedtak i styret, skal ytterdør skiftes.

Det er en trapp i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Belegg i gang, laminat i kjøkken og stue, parkett i soverom og fliser med oppkant på vegg på bad.

Vegg: Malt panel i gang, stue og soverom, tapet/malt tapet i stuen og malt våtromsplater på bad.

Himling: Malt panel.

Det er normal brukslitasje på innvendige overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stue: 12mm og kjøkken: 10mm.

Boligen har mursteinspipe, peisovn og sotluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning er skiftet i 2025.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot vask og dusj.

I kjeller under bad er det puss på innvendig tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Platetopp og stekeovn er fra 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vannrør kommer ut i rom med sluk.

Det er noe vannrør i kobber fra hovedinntak til fordeling og til bereder.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det er sikringsskap i gang med 40 A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er kun drenert med lokale drenerende masser.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er fallende terreng mot boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sluk i kjeller er i PVC og synlig vannrør som kommer opp av kjellergulv er i plast.

Det er ikke kjent når dette ble skiftet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er pulverapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	49 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	45 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke fremvist.

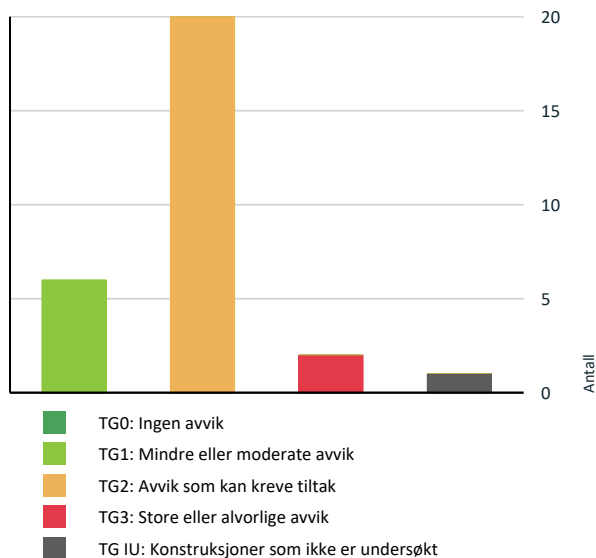
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Siden boligen var bebodd på befaringstidspunkt, er ikke alle innvendige overflater sjekket. Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv.

Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt.

Bygningen er over 100 år og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket.

Bygningsdeler som borettslaget/sameiet har ansvar for er kun beskrevet på et generelt grunnlag og tilstandsgrad er satt ut fra alder/tilstand.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)


Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasjeplan > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
-  Kjøkken > Etasjeplan > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1912

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue/kjøkken - egeninnsats.
2024	Modernisering	Skiftet vindu i gang og bad/vaskerom.
2025	Modernisering	Ny trapp til inngangsparti
2025	Modernisering	Ny baderomsinnredning og armatur.
2025	Modernisering	Ny vask og armatur på kjøkken.
2025	Modernisering	Ny kjøkkenventilator.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Ifølge tidligere takst er takstein mulig skiftet på slutten av 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold.

Når taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner. Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Tilstandsrapport



Noe mose på takstein.



Tak er vasket, men ikke all mose er fjernet.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er bunnbeslag på pipe og det er beslag på vindskier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner.
Manglende bortledning kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Beslag på vindskier bør males med maling tilpasset formålet for å redusere faren for videre utvikling av rust.
Mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.



Noe rust på beslag på vindskier.



Takvann provisorisk ledet bort fra grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er eldre kledning med noe sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for råte og fuktskader i trekonstruksjonen.

Sprekker i eldre kledning bør utbedres eller kledningen bør vurderes skiftet for å hindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av fasaden.
Det er ikke lufting av konstruksjonen slik det bygges etter dagens forskrift. Dersom det skiftes kledning må det lages lufting mellom vindtetting og kledning for å redusere faren for råte.

Tilstandsrapport



Kun lufting av konstruksjonen under overbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å redusere risikoen for kondensdannelse i takkonstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader og soppdannelse, noe som kan svekke konstruksjonen over tid.



Manglende lufting ned mot yttervegg.



Misfarging av undertak ved pipe.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vindu med 2-lags glass i gang og bad/vaskerom er skiftet i 2025.

TG 2 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjeller har trevinduer med koblet glass og enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i kjeller er gamle og har behov for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Vinduer i kjeller bør skiftes ut eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og eventuelle råteskader i vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Dette er en dør beregnet for innvendig bruk med utvendig panel.
Ifølge vedtak i styret, skal ytterdør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er besluttet at ytterdøren skal skiftes for å utbedre utettheten mellom dørbblad og karm. Dette vil redusere risikoen for kald trekk, varmetap og eventuelle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp i tre.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Belegg i gang, laminat i kjøkken og stue, parkett i soverom og fliser med oppkant på vegg på bad.
Vegg: Malt panel i gang, stue og soverom, tapet/malt tapet i stuen og malt våtromsplater på bad.
Himling: Malt panel.
Det er normal bruksslitasje på innvendige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stue: 12mm og kjøkken: 10mm.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peisovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Feiluke er skadet.

Det mangler en ikke brennbar plate på gulvet under feiluke på loft.
Det er en del løse betongfuger på pipe over tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sotluken må skiftes eller utbedres for å sikre forsvarlig bruk av ildstedet og forhindre røyk- og brannfare. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brannspredning og lekkasje av røyk eller sot til oppholdsrom.

Det bør monteres en ubrennbar plate på gulvet under feieluken på loftet for å redusere risikoen for brannsmitte ved eventuell glør eller aske.

Løse betongfuger på pipe over tak bør utbedres for å hindre vanninntrenging og forringelse av pipens konstruksjon.

Kostnadsestimatet gjelder for å sette inn nytt røykrør i pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på sotluke.



Manglende ikke brennbar plate under feieluke på loft.



Sprekker i puss på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er målt 51,5% relativ fuktighet ved 14,6°. Dette gir et duggpunkt på 4,8°. Dette er å regne som akseptabelt.

Det er målt 16 vektprosent fukt i treverk i bod. Måling er utført med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt. Fuktmålinger kan variere med målinger fra dag til dag.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen i kjelleren for å redusere risikoen for fuktproblemer over tid.

Selv om dagens målinger er innenfor akseptable verdier, kan begrenset luftgjennomstrømning føre til økt risiko for fuktskader, sopp og råte ved endrede forhold eller over lengre tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i innvendig tak i kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er normal bruksslitasje på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes overflatebehandling eller vedlikehold av dørene for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og mulig redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.



Bad med toalett, dusjkabinett, innredning og opplegg til vaskemaskin.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør påføres silikon i nedre kant av våtromsplatene for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

Vinduet bør beskyttes mot vannsøl, selv om det benyttes dusjkabinett, da ikke-fuktbestandige materialer i våtsone kan føre til fuktskader over tid.



Manglende tetting i nedre kant av våtromsplater.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel, samt utbedres fallforhold mot sluk, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell og feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Dette vil redusere faren for lekkasje til tilstøtende rom.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Sluket bør kontrolleres og rengjøres jevnlig for å sikre funksjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning er skiftet i 2025.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og fuktskader.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er montert kjøkkeninnredning på vegg mot vask og dusj. I kjeller under bad er det puss på innvendig tak.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Platedopp og stekeovn er fra 2020.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fuktskjolder bør undersøkes nærmere og årsaken utbedres for å hindre videre fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skade på overflater og underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



Kjøkkeninnredning.



Fukt på front til oppvaskmaskin

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftkanal fra ventilator kommer ut på loft. Denne må føres ut i vegg eller over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftkanalen fra ventilatoren bør føres ut gjennom yttervegg eller over tak for å unngå at varm og fuktig luft slippes ut på loftet. Dette kan ellers føre til kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.



Lufting fra ventilator kommer ut på loft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vannrør kommer ut i rom med sluk.

Det er noe vannrør i kobber fra hovedinntak til fordeling og til bereder.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og i verste fall skader på rørsystemet.

Det er kun montert en vakumsventil i kjeller.



Vakumsventil på kloakk i kjeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dersom det oppleves dårlig luftkvalitet, bør det monteres flere klaffventiler for å bedre ventilasjonen.

Ifølge borettslaget skal det gjøres endringer på ventil på soverommet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som kan føre til vannskader. Vurder utskifting av tanken for å unngå uforutsette driftsavbrudd og følgeskader.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det er sikringsskap i gang med 40 A overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950 Årstall er veldig usikkert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så lenge nåværende eier har hatt boligen - siden 2017.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Det er skiftet strømmåler.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.
Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er ikke funnet åpenbare feil på anlegget og alle jordfeilbryterne fungerte på befaringstidspunkt.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det er ifølge geotekniske opplysning middels fare for marin leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er kun drenert med lokale drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker/riss i grunnmur.

Det er en del flassing i overflatebehandling på grunnmur.

Grunnmur får TG 2 på grunn av sprekker/riss/manglende puss/hull i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekker, riss og hull i grunnmuren, samt å reparere og vedlikeholde overflatebehandlingen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for fuktinntrengning, forverring av skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Løs maling på grunnmur.



Fuktopptrekk og sprekk i grunnmur.



Noe riss i grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fallende terreng mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det bør lages en dreneringsgrøft som leder vann vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres en dreneringsgrøft eller andre tiltak for å lede vannet bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fukt- og vannskader i kjeller og konstruksjon.

Siden vann renner mot grunnmur, bør det ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt i kjelleren. Kostnadsestimat er kun for dreneringsgrøft. Det må vurderes kost/nytte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall på terreng mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Sluk i kjeller er i PVC og synlig vannrør som kommer opp av kjellergulv er i plast.
Det er ikke kjent når dette ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og materiale på utvendige vann- og avløpsledninger, samt dokumentasjon på eventuelle utskiftninger.

Konsekvensen av manglende informasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er pulverapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helseisiko for brukere dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i</p> <p>45 m²/45 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Gang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, 2 Bod</p> <p><i>Andre bygg:</i> Bod</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 4 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 1 400 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p>Teknisk verdi andelsbolig</p> <p>Kr 1 500 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table><tr><td>Markedsverdi uten fradrag</td><td>1 450 000</td></tr><tr><td>Tillegg for andel fellesformue</td><td>+ 64 595</td></tr><tr><td>Frdrag for andel felles gjeld</td><td>- 128 295</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 400 000</td></tr></table>	Markedsverdi uten fradrag	1 450 000	Tillegg for andel fellesformue	+ 64 595	Frdrag for andel felles gjeld	- 128 295	Konklusjon markedsverdi	1 400 000
Markedsverdi uten fradrag	1 450 000								
Tillegg for andel fellesformue	+ 64 595								
Frdrag for andel felles gjeld	- 128 295								
Konklusjon markedsverdi	1 400 000								

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lienveien 62B ,3678 NOTODDEN 49 m ² 1850 1 sov	11-10-2023	1 400 000	1 450 000		1 450 000	29 592
2 Kanalveien 65 ,3678 NOTODDEN 47 m ² 1912 1 sov	07-04-2021	1 275 000	1 175 000	150 530	1 325 530	28 203
3 Kanalbyen 13 ,3678 NOTODDEN 40 m ² 1912 1 sov	25-09-2023	950 000	925 000	111 313	1 036 313	25 908
4 Kanalveien 53 ,3678 NOTODDEN 62 m ² 1912 1 sov	07-06-2021	1 375 000	1 450 000	127 376	1 577 376	25 442
5 Kanalbyen 7 ,3678 NOTODDEN 46 m ² 1912 1 sov	12-08-2020	900 000	900 000	154 399	1 054 399	22 922
6 Kanalveien 59 ,3678 NOTODDEN 50 m ² 1912 1 sov	20-04-2017	890 000	920 000	140 780	1 060 780	21 216
7 Olav Bjaalands gate 9 ,3675 NOTODDEN 166 m ² 1965 3 sov	27-08-2024	2 990 000	2 800 000		2 800 000	13 793

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	44 376
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 020 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan	45			45			45
Kjeller						37	37
SUM	45					37	82
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Kjeller er ikke målverdig areal siden takhøyde er mindre enn 1,9m. Det er varierende høyde i kjeller fra ca 1,4m - 1,85m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det er bygget ny trapp og satt inn nye vinduer i gang og bad.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer er for smale til å være godkjent som rømningsvei ifølge dagens forskrift. Siden det er 2 oppholdsrom er det nok med rømning til det fri fra ytterdør.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Kim-Andre Røstadli Gudbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	242	216		0	16515.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kanalbyen 9

Hjemmelshaver

Kanalbyen Borettslag

Kommentar

Tomten er fellesareal.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
985277575		Notodden Boligbyggelag.	Kim-Andre Røstadli Gudbrandsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
8	100	249 900	64 595 31.12.2025	128 295 07.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Notodden, ca 2,2km nord for sentrum.
Området er bebygd med konsentrert bebyggelse og eneboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er fredet så ved endringer må kommunen kontaktes.

Om tomten

Tomt som skråner mot nordvest. Det er noe utsikt mot nordvest. Boligen ligger i en blindvei med utsikt til elven. Vei er gruset.
Det er noe plen.
Det er gode solforhold.
Det er godkjent etablering av parkeringsplass under forutsetninger.
Terrenget heller mot nordvest.
Ifølge Norges geologiske undersøkelse er det middels fare for marin kvikkleire.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelser i matrikkel på andelen pr. 20.04.2026.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP562288			
Kommentar				
Byggforsikring.				

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Årstall er veldig usikkert.

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en isolert bod på 4,6 m². Det er bjelkelag i tre med terrassegulv, vegger i bindingsverk kledd utvendig med stående kledning og sperretak tekket med flate teglstein. Det er takrenner og nedløpsrør.
Det er en enkel plassbygd dør.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringskjema	06.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Freding av bygningsmassen - Tinfos	24.06.2014		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kim-Andre Røstadli Gudbrandsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kanalbyen 9

3678 NOTODDEN

4005-242/216/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Notodden Boligbyggelag

Beskrivelse av arbeidet: Bytt av vindu på bad og gang.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Kan bli kondens på soveromsvinduet på vinteren. Boligbyggelaget skal bytte luft ventil iløpet av året.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vifte på badet lager litt ulyd. Litt dårlig trekk på kjøkken ventilator.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Notodden Boligbyggelag

Beskrivelse av arbeidet: Ny trapp ved utgangsdør.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Søkt og innvilget og parkering ved hus gjennom Riksantikvaren.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 1 av 2

KANALBYEN BORETTSLAG	Vår ref.: 25/8	Fødselsdato eier: 11.12.1989
Kanalbyen 9	Type: TILKNYTTET BORETTSLAG	
3678 NOTODDEN	Eiere: Kim Gudbrandsen	
Organisasjonsnr: 985 277 575	Andelsnr: 8	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	5 186	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 698
	Renter	531
	Avdrag	358
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)	128 295	Gjeld siste årsoppg.:	129 010
Klient ajourf. lån:	4 322 808	Klient gj. s. årsoppg.:	4 346 904

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26997117491, Skue Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.04.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 221
Saldo per 07.04.2026: 4 322 808
Andel av saldo: 128 296
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.08.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Torbjørn Øverbø
Adresse: Solskinnvegen 4
Postnr/-sted: 3684 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 91316994
E-post: kanalbyen@mittnobo.no

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	64 595	Gjeld:	129 010	Andre inntekter:	989
		Utgifter:	7 044		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	249 900
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1912
Gårds/bruksnr:
Bygningstype: Enebolig
Feste/eiet tomt:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Maylén Johannessen

Dato utkjørt: 07.04.26 Side 2 av 2

KANALBYEN BORETTSLAG	Vår ref.:	25/8	Fødselsdato eier:	11.12.1989
Kanalbyen 9	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3678 NOTODDEN	Eiere:	Kim Gudbrandsen		
Organisasjonsnr:	985 277 575			

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadesenter Bedrift	Polisenr:	SP562288
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	01.01.2003
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	50,7
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: _____

Kim Gudbrandsen
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KANALBYEN BORETTSLAG torsdag 26.03.2026 kl. 20:00 - Notodden Menighetshus, Sal.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Toralf Aanestad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til protokollfører ble valgt: Tone Kigen

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Jorunn Løvås

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 8 stk.

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 2 stk.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Mistillitsforslag mot styret (sak 8) behandles før årsmelding fra styret (sak 2)

Endring av 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 før løpende, 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 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: 40 000,- Enstemmig vedtatt

Styremedlemmer Honorar kr: 13 000,- Vedtatt mot en stemme

Sekretær Honorar kr: 8 000,- (for halv periode) - Enstemmig vedtatt

Et varamedlem satt en halv periode som styremedlem

Varamedlemmer Honorar kr: 1 000,- pr. møte - Enstemmig vedtatt

Valgkomite honorar valgkomite kr: 1 500,- Enstemmig vedtatt

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

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Torbjørn Øverbø 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

Jorunn Løvås er på valg

Anne Landsverk Mikkelsen er ikke på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Jorunn Løvås valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.3 Valg av varamedlemmer

Torgeir Brun Johnsen er på valg

Kine Rui er på valg

Katrine Dahl er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Rune Sørensen valgt for 1 år

Julie Helgetveit valgt for 1 år

Torgeir Brun Johnsen 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: Thorbjørn Øverbø og Jorunn Løvås

Varadelegat: Ikke valgt

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Arild Støa

Kine Rui

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg

8. Mistillitsforslag

Etter grundig overveielse finner jeg det nødvendig å stille mistillitsforslag mot styret i Kanalbyen borettslag.

Dette er begrunnet i følgende.

Styrets økonomistyring:

1.

Et opptak av lån, høsten 2024, på 1,5 millioner kroner når beovet var 400 000 kr. (generalforsamlingen i 2024 hadde gitt styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 1,5 mill). Dette har ført til at borettslaget, unødvendig, har 1,1 mill kr på konto i tillegg til annen kontantbeholdning. Dette har kostet borettslaget ca. 45 000 kr i rentekostnader, pengene sto i mange måneder på konto med svært lav rente.

2.

Undertegnede har flere ganger, senest på generalforsamling 2025, tatt opp sak om utbetaling av tilskudd til prosjekter som er ferdigstilt. Svaret fra styret har vært at dette er under kontroll. I august 2025 mottar styret en e-post fra Telemark Fylkeskommune med info. om at fristen for utbetaling av tilskudd gitt i 2022 er godt ut og for 2023 går den ut ved nyttår. Heldigvis blir alle tilskudd utbetalt, ca. 330 000 kr, takket være velvilje fra Telemark fylkeskommune. Saken viser manglene oppfølging fra styret.

3.

Styret i Kanalbyen borettslag er blitt medlem av Huseierne. Kostnad 3390 kr. pr år. Det er ikke gjort vedtak i styret om dette, og det kan stilles spørsmål om dette er riktig bruk av borettslagets penger.

Annet styrearbeid:

1.

Det sittende styret har hatt mange styremøter pr. år, men få vedtak. Så vidt jeg kan se, kun 4. 2 om å justere husleie og 2 om å vedta utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Det betyr at det som er gjort av arbeid i borettslaget ikke har forankring i styrevedtak slik det skal være. Dette gjør også arbeidet til fremtidig styrer vanskeligere.

2.

Styret har ikke gjort nok for at andelseiere overholder sine plikter:

a.

Vedlikehold av utearealer. Dette gjelder særlig hus der andelseier ikke bor.

b.

Sørge for at andelseiere vedlikeholder, maler, maler vinduer og dører slik vedtektene krever.

c.

Sørger for at fremleie av andel blir registrert.

d.

Ved ikke å informere om hva andelseiere om at det er tiltak på uteareler som det skal søkes om. F.eks.planting av trær og hekk.

Torgeir Brun Johnsen

Vedtak:

Mistillitsforslaget mot styret ble avvist mot en stemme

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Thorbjørn Øverbø - valgt 2025

Styremedlem: Jorunn Løvås - valgt 2026

Styremedlem: Anne Landsverk Mikkelsen - valgt 2025

Varamedlem: Rune Sørensen - valgt 2026

Varamedlem: Julie Helgetveit - valgt 2026

Varamedlem: Torgeir Brun Johnsen - valgt 2026

Protokoll for KANALBYEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toralf Aanestad (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Tone Kigen (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Jorunn Løvås (sign.)	30.03.2026

STYRETS ÅRSMELDING 2025 FOR KANALBYEN BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

2. TILLITSVALGTE

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

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

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2025 : 6

Antall protokollerte saker i 2025 : 20

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

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

Følgende arbeider er igangsatt (og ev. ferdigstilt eller videreført til kommende år)

- * Utskifting og/elle reparasjon av et antall snøfangere på tak.
- * Videreført reparasjon etter fuktskader i et antall kjellere.
- * Utskifting eller reparasjon av inngangstrapper.
- * Ventilert for lufting av loft er montert.
- * Arbeid med registrering av behov for lufting i kjeller videreføres.
- * Registrering av tilstand på kjellervinduer:
Det er omfattende råteskader på en del rammer og karmene på kjellervinduer.
Reparasjoner vil være omfattende og kostbart.
Utførelsen må godkjennes av VTK-Konservatoren og i den grad godkjent utførelse vil være fordyrende må det sendes søknad om priskompensasjon.
- * Utvendig maling av husene ble utført i tidsrommet 2013 --- 2016.
Varigheten er oppbrukt, og det vil derfor bli vurdert (og ev. igangsatt) malearbeid i samme rekkefølge som sist.
- * Det er mottatt 8 stk. egenmeldinger fra beboere om feil og mangler ved bygning som

de mener det er borettslagets ansvar å utbedre. Disse vil bli gjennomgått og fulgt opp så snart som mulig.

Uteområder

* Mulig lekkasje fra overvannsledning ved parkeringsplassen utenfor Kanalbyen 1 er ikke bekreftet.
Undersøkelse vil bli videreført.

* Tiltak ifm. overvann bak husene i Kanalveien 57 --- 65 etter styrtregnet sommeren 2024.
Det er utført ny befarings sammen med personer fra Vann- og avløpsetaten i Notodden kommune og det fremkom et forslag om å lage en overløpsbekk utenfor gjerdet mot tomtene.
Borettslaget må engasjere kompetent rådgiver for å videreføre saken.
Utførelsen må godkjennes av TFK-Konservatoren.

* Vurdere utbedring av asfaltert vei ved Kanalbyen 1, 3 og 5.

Saker under arbeid og planlegging:

* Fullføre påbegynt vedlikeholdsarbeid.

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

* Planlegging av gangvei langs tømmerrenna er satt på vent i påvente av finansiering.
Borettslaget blir varslet når arbeidet ev. blir gjenopptatt.

4. LAGETS DRIFT OG ØKONOMI

A. Forretningsførsel og revisjon

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

B. Regnskap

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

C. Borettslagets eiendomsmasse og forsikring.

Borettslaget består av i alt 27 boliger, og forsikret i IF Skadesenter BedriftForsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Egenandelen ved skader 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 forsikringselskapet.

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

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 dekke utgifter som det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte medlem 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	1 501 321	394 870
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	396 256	-245 448
Opptak langsiktig gjeld	0	4 520 000
Avdrag langsiktig gjeld	-131 307	-3 168 102
B. Årets endringer i disponible midler	264 949	1 106 450
C. Disponible midler pr 31.12	1 766 269	1 501 321
Kontrollsum:		
Løpsmidler	1 878 186	1 660 209
- Kortsiktig gjeld	111 916	158 889
= Disponible midler	1 766 269	1 501 321

RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
	0				
Innkrevde felleskostnader		1 327 176	1 348 464	1 327 188	1 408 176
Renter/avdrag		373 872	320 132	373 830	358 639
Sum inntekter		1 701 048	1 668 596	1 701 018	1 766 815
Kostnader					
Lønnskostnader	1	20 567	15 260	19 210	19 342
Styregodtgjørelse	2	48 000	44 500	44 500	48 000
Revisjonshonorar	3	8 598	8 269	8 800	9 000
Forretningsførerhonorar		115 698	109 464	115 701	121 830
Andre konsulenttjenester		8 957	1 541	5 000	10 000
Kontingent boligbyggelag		6 750	6 750	6 750	6 750
Drift / Vedlikehold	4	60 194	720 264	685 000	685 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		219	0	3 000	3 000
Allibox		194 076	194 076	194 076	194 076
sikringer		83 127	74 379	83 200	87 100
Erøndomsskatt		88 765	88 449	91 300	92 000
Kommunale avgifter		437 115	429 428	460 000	460 000
Energi og strøm		7 110	5 221	8 000	8 000
Andre driftskostnader	5	15 320	18 549	20 600	27 500
Sum kostnader		1 094 495	1 716 150	1 745 137	1 771 598
Driftsresultat		606 553	-47 554	-44 119	-4 783
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		27 069	326	0	0
Rentekostnader		237 366	198 220	243 764	214 762
Sum finansinntekt og -kostnad		-210 297	-197 894	-243 764	-214 762
Resultat		396 256	-245 448	-287 883	-219 545
Overføringer/disponering					
ført annen egenkapital	0	396 256	-245 448	0	0
Sum overføringer		396 256	-245 448	0	0

BALANSE 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	13 314 428	13 314 428
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 314 428	13 314 428
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 068	10 094
Andre fordringer		87 618	84 138
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		1 780 500	1 565 977
Sum omløpsmidler		1 878 186	1 660 209
Sum Eiendeler		15 192 613	14 974 637

BALANSE 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	2 700	2 700
Opptjent egenkapital	0	2 783 792	2 387 536
Sum egenkapital		2 786 492	2 390 236
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	4 346 905	4 478 212
Borettsinnskudd	7, 9	7 947 300	7 947 300
Sum langsiktig gjeld		12 294 205	12 425 512
Kortsiktig gjeld			
Overandørgjeld		100 916	144 869
Annen kortsiktig gjeld		11 000	14 020
Sum kortsiktig gjeld		111 916	158 889
Sum gjeld		12 406 121	12 584 401
Sum egenkapital og gjeld		15 192 613	14 974 637

Pantstillelser 7 12 294 205 12 425 512

Notodden 31.12.25
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Torbjørn Øverbø
Styreleder

Jorunn Løvås
Styremedlem

Anne Landsverk Mikkelsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

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

Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	14 974 637
Gjeld sum verdi	12 584 401
Netto egenkapital 01.01	2 390 236

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innskutt egenkapital	2 700	2 700
Opptjent egenkapital 01.01	2 387 536	2 632 984
Årets resultat	396 256	-245 448
Sum egenkapital 31.12	2 786 492	2 390 236

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025

Note 1 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn - AGA	10 750	7 000
5092 Feriepenger Beregnet	1 344	875
5400 Arbeidsgiveravgift	8 284	7 262
5405 AGA på skyldige feriepenger	189	123
Sum	20 567	15 260

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

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2025	2024
130 Styrehonorar AGA	48 000	44 500
Sum	48 000	44 500

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	8 598	8 269
Sum	8 598	8 269

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	824	626 635
04 Vedlikehold utvendig anlegg	46 747	66 647
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 458	26 594
6610 Leie vaktmester	7 165	388
Sum	60 194	720 264

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	2 529	2 539
7740 Kurs	0	2 844
7770 Bank og kortgebyrer	3 839	4 755
7792 Andre kostnader u/mva	8 952	8 412
Sum	15 320	18 549

Note 6 - Anleggsregister

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

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

Note 7 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	13 314 428	13 314 428
Restgjeld pr 31.12	4 346 905	4 478 212
Borettsinnskudd	7 947 300	7 947 300
Sum	12 294 205	12 425 512

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank
Lånenummer:	26997117491
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.08.2044
Opprinnelig lånebeløp:	4 520 000
Lånesaldo 01.01:	4 478 212
Avdrag i perioden:	131 307
Lånesaldo 31.12:	4 346 905
Saldo 5 år frem i tid:	3 546 062

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26997117491	1	201 384	201 384
	1	193 516	193 516
	1	186 866	186 866
	1	185 040	185 040
	1	180 867	180 867
	3	178 694	536 082
	1	175 912	175 912
	1	174 652	174 652
	1	174 521	174 521
	1	171 131	171 131
	1	170 392	170 392
	2	167 306	334 612
	1	160 699	160 699
	1	157 091	157 091
	1	151 788	151 788
	1	150 049	150 049
	1	149 528	149 528
	3	145 833	437 499
	1	143 790	143 790
	1	129 750	129 750
	1	129 011	129 011
	1	52 726	52 726

Note 9 - Borettsinnskudd

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

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for KANALBYEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KANALBYEN BORETTSLAG

Styreleder	Torbjørn Øverbø (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Jorunn Løvås (sign.)	02.03.2026
Varamedlem	Torgeir Brun Johnsen (sign.)	25.02.2026

Til generalforsamlingen i Kanalbyen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalbyen 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvike 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. Betyggende 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:



Shape the future
with confidence

2

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

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

Notodden, 4. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: 54E467-57C7E1F-400A2-9781F4-3C3C6A4-V01DK

PEÑNEO

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

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

Tor Erik Baksås

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-04 18:36:44 UTC



QES



Penneo Dokumenttråkkesh: MLW57-5YET6-00JXZ-9TIRP-Q00G66-V0TDX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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://eur1.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 AS. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Vedtekter

for Kanalbyen borettslag org nr 985277575.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Notodden kommune og har forretningskontor i Notodden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Notodden Boligbyggelag som er forretningsfører.
- (3) Borettslaget forplikter seg til å bevare områdets arkitektoniske og historiske særpreg.
- (4) Borettslagets bygninger og eiendom er underlagt Tinfos kulturminnefredning av 20.06.2014 – utvendig fredning A. Dette innebærer at ingen kan endre noe utvendig, hverken bygningsmessig eller eiendomsmessig uten at en har innhentet tillatelse fra vernemyndighetene – Fylkets kulturminnevern. Slike søknader sendes via borettslagets styre.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 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 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

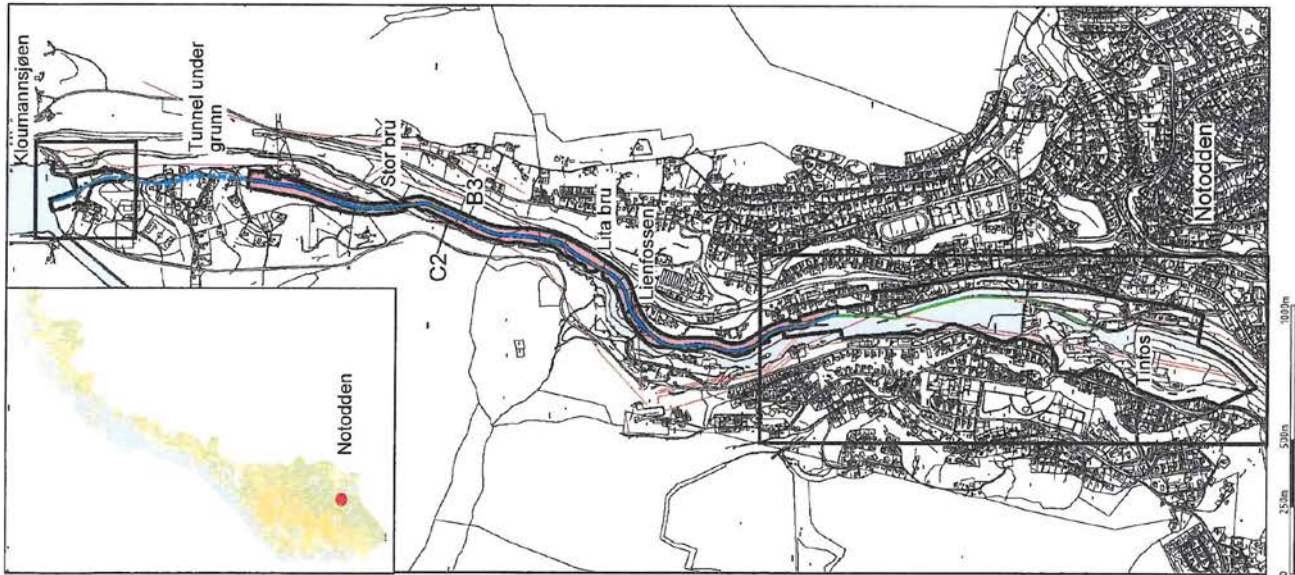
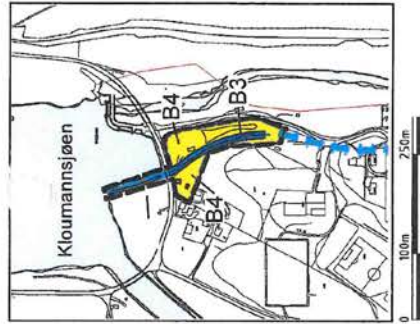
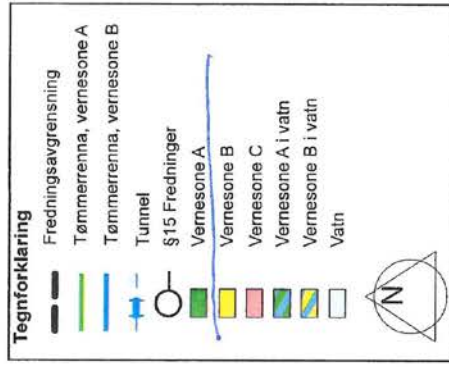
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR KANALBYEN BORETTSLAG

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

Revidert siste gang på generalforsamling 18.04.23

Vedlegg
 Utkast forskrift om fredning etter
 §§15 og 20 i kulturminnelova av
 Tinfos kulturmiljø
 Notodden kommune, Telemark



Utarbeidet av:  asplan viak
 Dato: 09.04.2014

Ref.nr.:
Saksnr: 200603630 –
13/319
Dato: 24.06.2014

KONGELIG RESOLUSJON OM FREDNING AV TINFOS KULTURMILJØ I NOTODDEN KOMMUNE

1 FORSLAG

Klima- og miljødepartementet legger med dette frem tilråding om fredning av Tinfos kulturmiljø i Notodden kommune etter kulturminneloven § 20 og interiørfredning etter kulturminneloven § 15 av kraftverket Tinfos 2 med tilhørende ventilhus.

Området som fredes som kulturmiljø etter kulturminneloven § 20, utgjør totalt et areal på 489,7 dekar inkludert vannflater. Det sentrale fredningsområdet med kraftverk, industri og boliger utgjør 372,8 dekar inkludert vannflater. I tillegg kommer et mindre, avgrenset område ved Kloumannsjøen på åtte dekar. De to områdene bindes sammen av en 4,2 km lang tømmerrenne. Arealet som tømmerrenna står på, samt en smal stripe tilliggende areal, utgjør til sammen 108,9 dekar.

Interiøret på kraftstasjonen Tinfos 2, med tilhørende ventilhus, gnr 242, bnr 2 fredes etter lov om kulturminner § 15.

Kulturmiljøfredningen omfatter hele eller deler av følgende gnr/bnr samt de offentlige arealene mellom disse, i Notodden kommune: 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/71, 92/1, 240/2, 240/214, 240/216, 240/276, 240/282, 240/297, 240/378, 240/549, 240/577, 240/677, 240/678, 240/679, 240/680, 240/688, 240/691, 240/692, 240/698, 242/2, 242/7, 242/38, 242/64, 242/66, 242/67, 242/124, 242/146, 242/178, 242/194, 242/208, 242/210, 242/211, 242/212, 242/213, 242/214, 242/215, 242/216, 242/217, 243/129, 243/509, 243/513, 243/514, 243/515, 243/517, 243/519, 243/521, 243/522, 243/527 244/40, 244/104, 244/134, 244/209, 244/534 og 244/589.

Kulturmiljøet som foreslås fredet etter kulturminneloven § 20 ligger ved Tinnefossen rett nord for Notodden sentrum. Fredningsforslaget omfatter kulturmiljøet primært knyttet til bedriften Tinfos Papirfabrikk (nå Tinfos AS) med bygninger og anlegg fra slutten av 1800-tallet og frem til i dag. Industribygninger, kraftstasjoner og tekniske anlegg ligger i det trange landskapsrommet på begge sider av fossen. Sør for fossen

åpner landskapet seg ved Tinnesøyren med nyere idrettsanlegg. Nord for Tinnefossen ligger Sagafossdammen med Holtakanalen og tømmerrenna. Det største boligområdet ligger langs østsiden av Sagafossdammen. Fredningsområdet fortsetter nordover med et smalt areal på begge sider av tømmerrenna til Kloumannsjøen. Ved Kloumannsjøen inkluderer fredningen et lite område syd for veien. På dette området er det noen få bygninger og tekniske anlegg knyttet til tømmerfløtingen.

Kulturmiljøfredningen omfatter elven, fossen, vannspeilet, kraftstasjoner, industribygg og -anlegg, kanal og tømmerrenne med tilhørende installasjoner, administrasjonsbygg, direktør-, funksjonær-, og arbeiderboliger med hager, grønnstruktur med mer, samt nyere idrettsanlegg. Kulturmiljøfredningen omfatter byggverkene og anleggenes eksteriør.

Forslaget om fredning etter kulturminneloven § 15 omfatter alt interiøret i kraftstasjonen Tinfos 2 med tilhørende ventilhus.

Kulturmiljøet er inndelt i tre vernesoner: A, B, og C, jf fredningskartet datert 9.4.2014.

Sone A inneholder industri-, kraft- og boligbebyggelse fra starten av utbyggingen på slutten av 1800-tallet og de to første tiårene av 1900-tallet, inkludert de nedre delene av tømmerrenna. Dette er kjernen i kulturmiljøet og omfattes av forskriftens strengeste restriksjonsnivå.

Vernesone	A 1	Kanalveien 2, 4, 6, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, og 29.
	A 2	Hyttebyen/Kanalbyen og Kanalveien 57.
	A 3	Tinnesgata 49, 51 og 53. Oppført i ca 1890.
	A 4	Kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus, rørgate, demninger, flomløp og Holtakanal med demning og vanninntak. Bygd mellom 1911 og 1912.
	A 5	Industri- og kraftverksbygg og anlegg fra 1880-1937.
	A 6	Tømmerrenna med konstruksjoner, broer med mer fra Tinnefossen og opp til nordgrensen av Hyttebyen/Kanalbyen.

Sone B inneholder i hovedsak anlegg som viser utviklingen av kraftproduksjonen og boligbyggingen fra midten av 1900-tallet og fremover, området ved Kloumannsjøen, tømmerrenna nord for Hyttebyen/Kanalbyen til Kloumannsjøen samt trafikkarealet, elven, landskapet og friarealet som rammer inn kulturmiljøet. I disse områdene gis det rom for endringer, men endringene må tilpasse seg det homogene uttrykket og den tradisjonelle materialbruken og ikke forringe opplevelsen av området som helhet.

Vernesone	B 1	Tinnelven og vannspeilet med restene av tekniske anlegg under overflaten, skråninger og naturareal. Boliger i O.H. Holtasgate og Stallbakken. Tennishallen, nytt administrasjonsbygg, kontrollsentralen og koblingsanlegget i Tinnesgata.
	B 2	Kanalveien 33-41 og Lienveien 30-32. Oppført mellom 1945 til 1950.
	B 3	Tømmerrenna med konstruksjoner, broer, tunneller med mer fra nordgrensen av Hyttebyen/Kanalbyen til Kloumannsjøen (ny).
	B 4	Fløterbu og uthus rett sør for Kloumannsjøen, vannverksbygg, område for opprinnelig inntak for Svelgfoss 1 og areal syd for veien ved Kloumannsjøen og frem til innslag for tunnel.
	B 5	Nye Tinfos 1, betongplatedam og flomluker fra 1955.

Sone C inneholder idrettsanlegg oppført av Tinfos AS, arealet langs tømmerrenna nord for Hyttebyen/Kanalbyen. I sone C er det muligheter for mer omfattende utvikling dersom en slik utvikling ikke visuelt skjemmer kulturmiljøet som helhet.

Vernesone	C 1	Tinnesøyren med svømmehall, fotballstadion og park- og grøntareal (opprinnelig C3).
	C 2	Grunnen som tømmerrenna står på fra tunnelinnslaget sør for Kloumannsjøen til Hyttebyen/Kanalbyen (opprinnelig C4).

1.1 Hjemmelsgrunnlag

Fredningen av Tinfos kulturmiljø er hjemlet i lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50, § 20. Et kulturmiljø kan fredes av Kongen for å bevare områdets kulturhistoriske verdi.

Fredningen av interiørene i Tinfos 2 med tilhørende ventilhus er hjemlet i lov om kulturminner av 9. juni 1978, nr. 50, § 15. Departementet eller Riksantikvaren kan frede et byggverk, anlegg eller deler av dem som har kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi.

1.2 Formål

Formålet med fredningen etter kulturminneloven § 20 er å sikre og bevare et særpreget og godt bevart industri- og boligområde med omgivelser, et område som er representativt for industribyggingen og samfunnsutviklingen på slutten av 1800-tallet og fremover.

Fredningen skal sikre at helheten og sammenhengen i området blir tatt vare på. Fredningen skal sikre tekniske anlegg, de kulturhistoriske verdiene knyttet til bygningenes eksteriør samt hovedstrukturen i hager og grøntanlegg.

Formålet med fredningen etter kulturminneloven § 15 av interiørene i kraftstasjonen Tinfos 2 med tilhørende ventilhus, er å sikre de meget godt bevarte interiørene med turbiner, ventiler, tekniske installasjoner, arkitektoniske detaljer og fast inventar.

1.3 Historikk og beskrivelse av området

Vannkraft og skog er naturressursene som lå til grunn for etableringen av virksomhet ved Tinnfossen. En forsiktig utnyttelse av ressursene startet på slutten av 1700-tallet, men først på slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet ble industrimiljøet etablert med kraftstasjoner, tresliperi, papirfabrikk, administrasjonsbygninger og boliger. På denne tiden var det vanskelig å føre kraften over lange avstander. Industrien etablerte seg derfor der kraften fantes, og dette ble bakgrunnen for fremveksten av kraftkrevende kjemisk industri og treforedling i Norge. Dette kalles ofte *"den andre industrielle revolusjonen"* der Norge fikk en viktig rolle i internasjonal sammenheng på grunn av den rike tilgangen på vannkraft.

Tinnfoss ligger nord for Notodden sentrum, langs Tinnelven. Terrenget er bratt og trangt. Bebyggelsen og de tekniske anleggene er presset sammen på det tilgjengelige arealet rundt Tinnfossen og Sagafosdammen. Stedet fremstår som oversiktlig og kompakt. Industristedets historie og utvikling, både teknisk og sosialt, er lett lesbart i kulturmiljøet.

Ved fossen ligger tre generasjoner kraftverk. For Tinfos 1, fra 1900, står bygningen og Myrens dam igjen, men turbiner og annet innvendig utstyr er fjernet fra bygningen. Tinfos 2 fra 1911, tegnet av arkitektene Finn og Sverre Knudsen, er bevart komplett med rørgater og ventilhus. Bygningens overdådige arkitektoniske utforming som en middelalder borg, viser overskudd og optimistisk tro på kraftproduksjonens betydning. En tilsvarende holdning viser seg også i andre kraftverk fra samme tid. Interiøret med turbiner, annet teknisk utstyr og inventar er bevart med usedvanlig stor grad av autentisitet, og en av de opprinnelige turbinene er fortsatt i bruk. Sammen med ventilhuset, er dette de eneste interiørene som er foreslått fredet etter kulturminneloven § 15. Holtakanalen, som fører vannet fra Sagafossen frem til Tinfos 2, var teknologisk meget avansert da den ble bygget, og den er et av særtrekkene ved Tinfos kulturmiljø. Det tredje kraftverket, Nye Tinfos 1, ble oppført i 1955 som erstatning for den eldste kraftstasjonen, Tinfos 1.

Kraftverkene i Tinnelven ble en hindring for tømmerfløtingen ned vassdraget. Det ble derfor bygget flere tømmerrenner for å frakte tømmeret forbi inntaket til kraftstasjonene i elven. I 1959 ble disse koblet sammen av en tømmerrenne, ca. 4,2

km lang, fra Kloumannsjøen til Tinfos. Den går gjennom fire tunneller, hvorav den ene er 493 meter lang, gjennom to stengeluker og over to hengebroer.

Rundt kraftanleggene og fossen ligger industribygninger som er fra slutten av 1800-tallet og fra tidlig på 1900-tallet, oppført i rød tegl. Tresliperiet, papirfabrikken og materialtørken er bevart. Maskinene er fjernet, og bygningene har fått ny bruk. I det gamle tresliperiet er det gjennomført en vellykket ombygging til utstillingslokale for Telemarksgalleriet. I september 2013 åpnet et nytt industrimuseum i annen etasje med Norsk Hydros *Lysbuen-samlingene*. Tinfos' eldste bevarte kontorbygning fra 1898 inngår også som en del av dette miljøet. På den andre siden av elven ble det i 1908 bygget en ny administrasjonsbygning, Admini, tegnet av arkitekt Finn Knudsen. Også her er det lagt vekt på å gi bygningen en arkitektonisk kvalitet i samtidens formspråk.

I 2011 flyttet Tinfos AS over i en ny administrasjonsbygning, tegnet av arkitekt Bjørn Aase, Ljøterud-Ødegård Kongsberg AS. Bygningen er plassert der det tidligere sagbruket lå, og den inngår nå som del av det sentrale industriområdet. Plasseringen og utformingen er gjort i samarbeid med fylkeskommunen og føyer seg godt inn i kulturmiljøet.

Den eldste boligbebyggelsen med arbeiderboliger (fra 1890-tallet) ligger i Tinnegata, på et platå i den bratte skrenten på vestsiden av industriområdet. På østsiden av industriområdet og fossen grenser kulturmiljøet delvis mot den fredete Tinnosbanen. I det trange området mellom jernbanelinjen og Holtakanalen ligger direktørboligen og funksjonærboliger med store hager, oppført i løpet av flere utbyggingsperioder. Lengst nord ligger arbeiderboligene i den unike Hyttebyen/Kanalbyen som består av 27 små én-families hus (to rom og kjøkken) i hver sin hage. Kontrasten mellom de små, ensartede arbeiderboligene, de større funksjonærboligene som har fått individuell utforming, og direktørboligen viser tydelig de sosiale skillelinjene i Tinfossamfunnet.

Hagene er i dag til dels endret og gjengrodd, men elementer som murer, gjerder, trapper og singelganger som viser den opprinnelige strukturen, er bevart. Det samme gjelder en del vegetasjon i form av eldre busker, trær og stauder. Hagenes struktur og plantevalget representerer forskjellige hagehistoriske perioder, som følger tidspunktet for når bygningen på eiendommen ble oppført. De eldste hagene i Tinnegata er i stor grad gjengrodde, men har elementer som hører til i en romantisk 1800-talls hage. De best bevarte hagene finnes ved funksjonærboligene i Kanalveien. Disse har nyformalistisk karakter med rette linjer og fast struktur, typisk for perioden 1910-30. Mens funksjonærboligene fra 1950-tallet er omgitt av hager i funksjonalismens enkle, åpne hagestil.

Fellesarealene har skiftet karakter opp gjennom tidene, fra røffe industriområder med svære plankestabler, til dagens velpleiede plasser med asfalt, grus, brostein og heller. I industriområdet på østsiden av fossen er mengder av gamle møllesteiner brukt som gjerde, og her finnes også karakteristiske rullesteinmurer. Med noen unntak er vegetasjonen i fellesområdene selvgrodd. En del enkelttrær er bevisst ivaretatt som del av miljøet. Skråningene på begge sider av elven har blandet vegetasjon med gran, furu, bjørk og andre løvtrær.

Tinfos har aldri vært en komplett "company town". For eksempel mangler tettstedet en kirke. Men i 1938 sørget O. H. Holta, direktør for Tinfos AS, for å få bygget Notodden kirke – et tydelig tegn på bedriftens brede samfunnsengasjement.

Fredningsforslagets omfang viser utviklingen av bedriften som nå heter Tinfos AS. Med noen få unntak har alle eiendommene vært eid og bebygget av bedriften. Bedriften har hatt ansvaret både for industrivirksomheten og for de ansattes ve og vel. Det seneste tiltaket i denne sammenhengen er etableringen av idrettsparken på Tinnesøyren med svømmehallen (fra 1975, utvidet i 2005) og Notodden stadion (fra 1975, med senere bygging av tribuner med mer). Anleggene på Tinnesøyren viser hvordan den tradisjonsrike bedriften fortsatt tar samfunnsansvar ved å stille deler av sin eiendom til disposisjon for fellesskapet. Rundt idrettsanleggene er det i senere årene anlagt en landskapspark med en stedegen skog, som er tynnet ut, gressplen og gangveier.

For ytterligere utdypninger og nærmere beskrivelser av kulturmiljøet vises det til utkastet til forvaltningsplan, der verneverdiene er belyst. Forvaltningsplanen vil bli revidert i tråd med endringene som fremgår gjennom vedtaket av denne kongelige resolusjonen.

1.4 Verneverdier

Tinfos er et kompakt og helhetlig kulturmiljø, oppstått med utgangspunkt i den vannkraftbaserte industrietableringen som fant sted i Norge på slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet. Stedet viser overgangen fra den eldre typen vannkraftbasert industri på 1800-tallet, der kraftbehovet var mer beskjedent, til den såkalte "andre industrielle revolusjonen" med stor, kraftkrevende industri. Ingen andre steder i Norge kan denne overgangen sees så tydelig. Tre generasjoner kraftverk innenfor et lite område viser den teknologiske utviklingen i kraftproduksjon gjennom mer enn hundre år. Fra det tidspunktet Tinfos 1 med Myrens dam sto ferdig (1900), økte behovet for mer kraft raskt og kontinuerlig. Tinfos 2 med ventilhuset (fra 1911) med en eventyrlig borgarkitektur, representerer det neste trinnet i utviklingen. Kraftstasjonen er bevart uendret, både utvendig og innvendig, med turbiner, steinornamenter og malt dekor. Den står som et tydelig minne om tidens optimistiske fremtidstro og prestisjen knyttet til vannkraftressurser og

industrietasling. Det at en av de opprinnelige turbinene fortsatt er i funksjon, er eksepsjonelt for kraftstasjoner fra denne tiden. Holtakanalen som fører vannet frem til Tinfos 2, var i sin tid et unikt stykke ingeniørarbeid. Denne typen inntakskanal er den eneste av sitt slag i Norge og vakte også interesse utenfor landets grenser. Nye Tinfos 1 fra 1955, med senere kontrollsentral, er et moderne anlegg som kompletterer de to andre, og trekker historien om kraftproduksjonen frem til vår egen tid.

Tømmerrenna med den tilhørende fløterbua ved Kloumannsjøen, er viktig for å forstå samspillet mellom skogressursene og kraftressursene. Lengden og alle installasjonene som var nødvendige for å fløte tømmeret forbi kraftstasjonene gjennom det kuperte landskapet, gjør tømmerrenna til et unikt kulturminne i norsk sammenheng. Ved Tinnfoss utgjør renna et visuelt markant element i kulturmiljøet, der den slynger seg frem over Sagafosdammen.

Rundt kraftstasjonene ligger industribygningene i rød tegl fra slutten av 1800-tallet, med godt bevarte eksteriører. De har i dag fått ny funksjon. Bygningene utgjør hoveddelen av kulturmiljøet i de sentrale delene av Tinnfoss. Også når det gjelder administrasjonsbygninger, kan Tinnfoss fremvise tre generasjoner. Den første, lille administrasjonsbygningen er bevart. Den neste administrasjonsbygningen, Admini fra 1908, viser en bedrift med selvtillit og ambisjoner i konkurransen med Norsk Hydro, som nå var etablert på Notodden. Da bedriften i senere tid fikk behov for en ny administrasjonsbygning, valgte den fortsatt å være på Tinnfoss. Den nye administrasjonsbygningen inngår som en godt tilpasset del av det sentrale industriområdet og viser både tradisjon og fornyelse.

Viktig i stedets historie er boligområdene. De viser hvordan folk levde, og hvordan samfunnet fungerte. Den lagdelte samfunnsstrukturen er lett lesbar med direktørens storslåtte villa, funksjonærenes individuelle hus og den tette Hyttebyen/Kanalbyen.

I januar 2014 oversendte Norge forslag om å nominere industrimiljøet Rjukan og Notodden til Unescos verdensarvliste. Temaet for nominasjonen er primært Norsk Hydros virksomhet, med fire undertemaer; vannkraft, kunstgjødselproduksjon, transport og tettstedsutvikling. Muligheten for kjøp av kraft fra Tinfos 1 var hovedårsaken til at Sam Eyde startet sin første prøveproduksjon for fremstilling av kunstgjødsel i industriell målestokk i Notodden. Under den første verdenskrigen kjøpte Norsk Hydro også kraft fra Tinfos 2. Hydro fremsto som en konkurrent til Tinfos AS når det gjaldt arbeidskraft, og bidro til å løfte bedriften både teknologisk og som samfunnsansvarlig arbeidsgiver. Hele Tinfos kulturmiljø inngår i det nominerte verdensarvområdet, og er gitt en støttende rolle til nominasjonen. Kraftstasjonene Tinfos 1, med Myrens dam, og Tinfos 2 med ventilhuset samt Holtakanalen er beskrevet som signifikante objekter i nominasjonen, dvs. at de bidrar vesentlig til fortellingen om Norsk Hydro og det store, norske industrieventyret som er

grunnlaget for hele nominasjonen. Fra Svelgfoss og nordover til Kloumannsjøen ligger tømmerrenna i buffersonen for verdensarvnominasjonen. Området fra Tinnfoss til Svelgfoss er inkludert i verdensarvens "kjerneområde".

1.5 Konsekvenser for ulike interesser

Innenfor fredningsområdet ligger både industri og kraftverk med tilhørende infrastruktur og anlegg. Fortsatt eier Tinfos AS de fleste industribygningene i kulturmiljøet, i tillegg til kraftstasjonene, mens boligene er solgt til private. Hyttebyen/Kanalbyen er etablert som et borettslag. Tinfos AS er for tiden inne i en prosess med salg av en del eiendommer. I dag brukes industribygningene til kontorer, gallerier, kraftverk, selskapslokale i den tidligere direktørboligen, samt som idrettsanlegg med svømmehall, ballbaner og friareal/parkanlegg på Tinnesøyren.

1.5.1 Næringsutvikling

Kulturmiljøfredningen av industribygningene omfatter eksteriøret, inkludert materialene og andre ytre detaljer, som for eksempel vinduer, dører, trapper og annen ytre utsmykking. Vanlig vedlikehold med de samme materialene og teknikkene kan gjennomføres uten søknad, jf forskriften § 6. Endringer utover dette må det søkes om. Det er ikke adgang til å rive eller fjerne bygninger og anlegg.

Fredningen er ikke til hinder for å videreføre den eksisterende næringsvirksomheten, jf forskriften § 6. Fredningen legger ikke restriksjoner på dagens bruk av bygninger og uteareal.

Ny næringsvirksomhet kan etableres i de eksisterende bygningene uten dispensasjonsbehandling, så lenge det ikke medfører endringer av bygningenes eksteriør.

Forskriften § 7 åpner for å gi dispensasjon til bygging av nye næringsanlegg som ikke medfører vesentlige inngrep i kulturmiljøet eller er i strid med formålet med fredningen. I løpet av fredningsprosessen har fylkeskommunen godkjent byggingen av en ny administrasjonsbygning for Tinfos AS. Bygningen ligger på grensen mellom sone A5, det industrielle kjerneområdet, og sone B1. Det nye bygget har en størrelse, en materialbruk og et formspråk som er tilpasset det industrielle kulturmiljøet.

1.5.2 Kraftproduksjon og tekniske anlegg

For kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus, er i tillegg interiøret foreslått fredet etter kulturminneloven § 15. Interiøret skal bevares slik det står i dag med veggfast inventar og fastmonterte maskiner med verktøy og utstyr. Tinfos 2 er fortsatt i bruk, og forskriften § 8 har derfor bestemmelser om nødssituasjoner som gjelder elektrisk utstyr og anlegg, sikring ved flom osv.

Alle de tekniske anleggene knyttet til kraftproduksjonen innenfor kulturmiljøet, skal bevares. Dette gjelder også anlegg som er gått ut av bruk eller deler av slike. Det er derfor ikke anledning til varig å tørrlegge eller senke vannspeilet i Sagafossdammen eller Holtakanalen. Fredningen vil ikke være til hinder for dagens drift og vedlikehold av kraftverket og det pålegges ikke nye forpliktelser på regulanten/kraftverkseierne med betydning for kraftproduksjonen.

Tømmerrenna fra Kloumannsjøen til Tinnfoss er et unikt element i det industrielle kulturmiljøet. Mens det meste av bygninger og anlegg på Tinnfoss er godt vedlikeholdt, er tømmerrenna et unntak. Den har ikke vært vedlikeholdt siden 1980-tallet. Renna var i utgangspunktet eid av Skiensvassdragets Fellesfløtningsforening, Norsk Hydro og Øst-Telemarkens Brukseierforening. Fellesfløtningsforeningen er oppløst, og eierandelene overført til Øst-Telemarkens Brukseierforening. Renna eies i dag av Norsk Hydro med 43,9 % og Øst-Telemarkens Brukseierforening med 56,1 %. Sistnevnte andeler skal internt fordeles på fem kraftprodusenter, der Norsk Hydro er den største med 48,1 %.

Det foreligger to utredninger om kostnadene ved å sette i stand renna. Begge konkluderer med at det er rimeligere å sette renna i stand enn å rive den. Eierne og Riksantikvaren har kommet frem til at det foreløpig ikke er aktuelt å sette hele tømmerrenna i brukbar stand. Eierne er innstilt på et langsiktig vedlikehold av nedre del av renna, fra Tinnfoss og opp til nordgrensen av Hyttebyen/Kanalbyen. Når det gjelder de øvrige delene av renna, er eierne innstilt på å sette i verk tiltak som kan forsinke forfallet, som for eksempel å rydde vegetasjon inntil renna.

1.5.3 Privatboliger med hager

Kulturmiljøfredningen av alle bolighusene gjelder eksteriøret, herunder ytterkledningen, taktekkingen og de øvrige kulturhistoriske verdiene som vinduer, dører og utvendige trapper. Vedlikehold av bygningene, med bruk av tradisjonelle metoder og materialer, kan gjennomføres uten søknad. For tiltak utover vanlig vedlikehold, må eiere søke om dispensasjon, jf forskriften §§ 6 og 7. Fredningen er ikke til hinder for innvendige endringer og moderniseringer.

Innenfor et lite område viser hagene på Tinfos forskjellige hagestiler avhengig av når huset på eiendommen ble bygget. I vår tid endrer hagemotene seg raskt, både når det gjelder utvalg av planter og fysiske anlegg. For å bevare det historiske særpreget, gir forskriften § 5 ikke anledning til å endre hagenes hovedkarakter med unntak for tilbakeføring. Det er derfor ikke anledning til å fjerne eller endre elementer som gjerder, murer, rekkverk med mer da dette inngår i kulturmiljøfredningen. Det er heller ikke anledning til å plante moderne leplantinger med eviggrønne vekster som for eksempel tuja. Det samme gjelder oppsetting av leegger og bygging av store treplattinger/verandaer i tilknytning til bolighuset. Slike tiltak er fremmed for alle de representerte hagestilene og vil endre hovedkarakteren. I rapporten "*Hagar og*

uteareal” som var vedlagt utkastet til forvaltningsplan, blir det anbefalt hva slags planter og fysiske strukturer som bør velges for de forskjellige hagestilene.

Vanlig stell og skjøtsel av hagene kan gjennomføres uten søknad. Det er også anledning til å fjerne vegetasjon for å hindre gjengroing uten å måtte søke om det. Det er heller ikke nødvendig å søke om dispensasjon for å erstatte busker og trær som må fjernes, om nyplantingen blir gjort med tradisjonelle og stedegne arter.

1.5.4 Grøntområder og idrettsanlegg

Veiene, plassene, parkene, og restarealet rundt industrianleggene er eid og blir skjøttet av Tinfos AS. Elementer som gjerder, murer, rekkverk med mer skal ikke fjernes eller endres, da de inngår i kulturmiljøfredningen. Det er ikke anledning til å endre hovedkarakteren og annen grønnstruktur, med unntak for tilbakeføring. Selv om området er blitt forfinet etter at den industrielle produksjonen opphørte, er det viktig å beholde så mye som mulig av det enkle, grove, industrielle preget. Ved nyplantinger der busker og trær dør ut, skal vegetasjonen være stedegen. Vegetasjonen kan fjernes der gjengroing er uønsket.

Idrettsanleggene på Tinnesøyren kan brukes som før. Videre utvikling av området med endringer og eventuelle nybygg er tillatt så lenge tiltakene ikke endrer opplevelsen av kulturmiljøet som helhet, eller strider mot formålet med fredningen.

1.5.5 Andre interesser

Fredningen er ikke til hinder for å gjennomføre militære operasjoner, redningsaksjoner eller sikringstiltak i tilknytning til de elektriske anleggene og det elektriske utstyret ved flom eller i andre nødssituasjoner.

1.6 Annet lovverk

1.6.1 Kulturminneloven og plan- og bygningsloven

Kulturminneloven er en særlov. Den gjelder derfor foran generelle lover, som for eksempel plan- og bygningsloven. Dette innebærer at det med hjemmel i plan- og bygningsloven ikke kan vedtas bestemmelser som er i strid med kulturminneloven. Dersom det er motstrid mellom bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og kulturminneloven, vil bestemmelsene i kulturminneloven gå foran.

En fredning av Tinfos kulturmiljø har ikke til hensikt å stoppe den videre utviklingen av området. Den bruken av landskapet og bebyggelsen som har formet det verdifulle miljøet, må ikke bare kunne fortsette, men også videreutvikles. Dette er en forutsetning for at miljøet skal kunne bevares for ettertiden. Mens en reguleringsplan for området vil fastsette hvilken bruk de forskjellige arealene kan ha, vil fredningen sette grenser for hva slags endringer denne bruken kan påføre kulturmiljøet.

Boligområdet øst for Holtakanalen, med funksjonær- og arbeiderboliger, er uregulert, men avmerket som "Område hvor båndlegging etter annet lovverk kan være aktuelt", jf kommuneplanens arealdel av 2004. Tømmerrenna fra Tinnfoss til Kloumansjøen går gjennom områder som stort sett er uregulert og markert som LNF-område i kommuneplanens arealdel. I område B4, syd for Kloumannsjøen, er deler av området avsatt til boligbygging, med plankrav i kommuneplanens arealdel. Fløterbua med uthus ligger her. Om det blir aktuelt med boligbygging i dette området, vil det bli tillatt så lenge det tas hensyn til de eksisterende bygningene, jf forskriften § 4.

Det er utarbeidet en reguleringsplan for Tinnesøyren og Tinfos (reg. plan 308 Tinfos, vedtatt 11. februar 2010). Forslaget til kulturmiljøfredning er lagt inn som en forutsetning i planen. Hovedhensikten med planen har vært å skaffe tilfredsstillende adgangsforhold til Tinnesøyren med fotballbane, svømmehall og park, samt til nye virksomheter i de gamle industribygningene på Tinnfoss. Fylkeskommunen har fulgt planprosessen, og har, sammen med veimyndigheter og kommunen, kommet frem til løsninger som ivaretar hensynet til kulturmiljøet.

1.6.2 Diverse lover om kraftproduksjon

Hele Tinfos kulturmiljø er bygget opp rundt kraftproduksjonen. Fra Klima- og miljødepartementets side er det ønskelig at kraftproduksjonen fortsetter og at det blir mulig å følge med i den tekniske og sikkerhetsmessige utviklingen innen feltet.

Kraftproduksjon er regulert gjennom *lov om vassdrag og grunnvatn av 2000, lov om erverv av vannfall av 1917, lov om vassdragsreguleringer av 1917, lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr av 1929* samt *lov om produksjon, omforming, overføring, omsetjing, fordeling og bruk av energi av 1990* med tilhørende forskrifter. Som særlover, er disse lovene sidestilt med kulturminneloven. I forskrift om fredning av Tinfos kulturmiljø §§ 6, 7 og 8 er det lagt inn bestemmelser som sikrer at de tekniske kravene etter de nevnte lovene kan gjennomføres, så fremt de ikke er i strid med formålet med fredningen. Hvis det likevel skulle være motsetning mellom formålet med fredningen og en særlov, må dette løses etter alminnelige rettskildeprinsipper. Valg av tiltak etter disse lovene bør, så langt det er mulig, ta hensyn til formålet med fredningen og utformes i samarbeid med kulturminnemyndigheten.

1.6.3 Naturmangfoldloven

Etter § 8 i naturmangfoldloven skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om artenes bestandssituasjon, naturtypenes utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Riksantikvaren har kontaktet ressursmiljøer og frivillige organisasjoner innenfor biologi/naturfag for å supplere kunnskapsgrunnlaget fra Naturbase og fra Artsdatabanken. Det er ikke registrert rødlistede arter eller naturtyper innenfor fredningsområdet.

Fredningsbestemmelsene medfører at kulturmiljøet skal bevares som det er eller eventuelt tilbakeføres på et godt dokumentert grunnlag. Bestemmelsene åpner imidlertid også for en del endringer og videre utvikling som ikke medfører vesentlige inngrep. Dette gjelder de bebygde arealene på Tinfos, og vil etter det departementet kjenner til, ikke ha negativ effekt på naturmangfoldet. Klima- og miljødepartementet mener det foreligger nok kunnskap om effekten av fredningen, slik at føre-var-prinsippet (jf § 9 i naturmangfoldloven) ikke får særlig vekt i denne saken.

Den gjennomførte registreringen av hagene omfatter både hagenes struktur og vegetasjon. Det er registrert tradisjonelle norske hageplanter knyttet til den tiden hagene ble anlagt. Noen av plantene er i dag svartelistet, som syrin, platanlønn, rynkerose, gullris m.v. Disse har vært alminnelig brukt i norske hager siden 1800-tallet. Tradisjonelle stauder og busker som nå er svartelistet, skal kunne opprettholdes i de hagene der de finnes i dag, og kan erstattes med nye om nødvendig. Det må utvises aktsomhet i tråd med naturmangfoldloven. Utsetting av fremmede organismer vil bli regulert av kommende forskrifter under naturmangfoldloven kapittel IV og forskrift om fremmede organismer, når regelverket trer i kraft. Svartelistede, trær, stauder og busker skal ikke introduseres til nye steder, og en skal unngå uønsket spredning utenfor hagene.

Klima- og miljødepartementet anser at effekten av kulturmiljøfredningen på arter og naturtyper står i et rimelig forhold til sakens karakter og konkluderer med at fredningen ikke medfører tiltak som kan føre til miljøforringelse om de svartelistede artene ikke blir spredt utenfor hagene. Departementet mener at kulturmiljøfredningen ikke vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning.

1.7 Forvaltningsplan

En forvaltningsplan er en oversiktsplan som skal være til hjelp i arbeidet med å følge opp fredningen i praksis, forebygge misforståelser og unødige interessemotsetninger, bidra til et godt samarbeid mellom de berørte partene og legge opp til en god samordning av skjøtselen innenfor kulturmiljøet.

Forvaltningsplanens rettsvirkning er veiledende. De berørte partene vil bli invitert til å delta i arbeidet med planen, og til å uttale seg til planforslaget. For de enkelte delområdene skal det utarbeides detaljerte skjøtsels- og vedlikeholdsplaner der det er påkrevd. Både forvaltningsplanen og skjøtsels- og vedlikeholdsplanene skal oppdateres når det er nødvendig, basert på praktiske erfaringer og eventuell ny teoretisk kunnskap.

Fylkeskommunen har utarbeidet et utkast til forvaltningsplan for Tinfos kulturmiljø. Utkastet inneholder en historisk gjennomgang av kulturmiljøet og en inngående beskrivelse av verneverdiene. Planen inneholder også forslag til skjøtsels- og

vedlikeholdsplaner for bygninger og tekniske anlegg, samt for hager og uteareal. Planene skal gi utfyllende retningslinjer for forvaltningen av fredningsbestemmelsene og vise hvordan fredningen skal følges opp i praksis. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Riksantikvaren. Forvaltningsplanen skal ajourføres når den kongelige resolusjonen for Tinfos kulturmiljø med tilhørende forskrift, er vedtatt.

2 SAKSGANGEN

2.1 Bakgrunn

I 1995 publiserte Telemark fylkeskommune sin *Fredningsplan for etterreformatoriske kulturminner i Telemark*. I denne planen ble Tinfos kulturmiljø foreslått fredet. På dette tidspunktet var området allerede avmerket som verneverdig i kommuneplanen. Telemark fylkeskommune sendte ut varsel om oppstart av fredningssaken 2. januar 1996. Av kapasitetsmessige grunner ble fredningsprosessen ikke videreført før våren 2003. Fordi det var gått så lang tid, ble det sendt ut nye varsler om oppstart av fredningssaken etter henholdsvis kulturminneloven §§ 15 og 20 i 2005 og 2006.

2.2 Saksbehandlingen

Telemark fylkeskommune og Riksantikvaren har gjennom flere år arbeidet med fredning av Tinfos. Den lange saksbehandlingstiden har ført til at konflikter underveis har blitt løst og at omfanget av fredningen blitt endret. Fredningsforslaget er nå godt forankret lokalt.

Det har vært et omfattende samarbeid med de berørte partene både når det gjelder kulturmiljøfredningen etter kulturminneloven § 20 og interiørfredningen av Tinfos 2 med tilhørende ventilhus, etter kulturminneloven § 15. Telemark fylkeskommune har utarbeidet et utkast til forskrift og forvaltningsplan i samarbeid med Tinfos AS, som eier storparten av fredningsområdet, samt med private huseiere, Riksantikvaren, Notodden kommune, NVE Øst, Øst-Telemarkens Brukseierforening og Skienvassdragets Fellesfløtningsforening (som er oppløst, og andelene er overført til Øst-Telemarkens Brukseierforening og Norsk Hydro).

Fylkeskommunen har brukt mye ressurser for å få til kunnskapsoverføring mellom partene, avdekket problemstillinger knyttet til utviklingen og vedlikeholdet av området og har fått dette nedfelt som bestemmelser i forskriften. Parallelt har utkastet til forvaltningsplan som skal utdype forskriften, blitt utarbeidet. Dette har bidratt til en mer presis, praktisk og konkret forskriftstekst.

Varslet om oppstart av fredningssak etter kulturminneloven § 15 og 20 ble sendt ut høsten/vinteren 2005 og i mai og oktober 2006. Det kom inn syv skriftlige og én muntlig merknad til varselet.

Det er blitt holdt møter med de berørte partene og ressurspersonene underveis i prosessen. Utover tre åpne folkemøter (mai 2003, oktober 2005 og april 2007) er det blitt holdt åpne møter om hagene i august 2006 og januar 2007, møte om tømmerrenna i november 2006 og et eget møte med Tinfos AS i januar 2007. I forbindelse med den lokale høringen ble det holdt et siste og tredje folkemøte i april 2007. I tillegg har det vært avholdt 50-60 andre særmøter.

I desember 2005 ble det opprettet en samarbeidsgruppe for kulturmiljøfredningen, bestående av boligeierne, Notodden kommune, Tinfos AS, NVE, Telemark fylkeskommune og Riksantikvaren. Gruppens mandat var *"å sørge for at det vert oppretta dialog og samarbeidsrutiner mellom forvaltninga og eigarar og andre interessantar. Kome med innspel og kvalitetssikre arbeidet med å utarbeide fredningsplanen med bestemmelser og forvaltningsplan."* Samarbeidsgruppen har hatt fire møter og gjennomførte en studietur til Sogndalstrand kulturmiljø i januar 2006.

I perioden frem til den lokale høringen i mars 2007, samarbeidet fylkeskommunen med Tinfos AS, private eiere, Notodden kommune, NVE Øst, Telemarkens Brukseierforening, Skiensvassdragets Fellesfløtningforening og Riksantikvaren om å utarbeide forvaltningsplanen.

Vinteren 2013/2014 hadde Riksantikvaren flere møter med Norsk Hydro og Øst-Telemarkens Brukseierforening om vedlikehold og istandsetting av tømmerrenna.

Interiørfredning av bolighusene etter kulturminneloven § 15

Parallelt med varselet om kulturmiljøfredning etter kulturminneloven § 20, varslet fylkeskommunen også om fredningen av interiørene, etter kulturminneloven § 15, for flere av bolighusene i Hyttebyen/Kanalbyen. Dette ble begrunnet med at de var representative for den opprinnelige bruken, og ga et godt bilde av de sosiale kårene, fra direktørboligen, via funksjonærboligene til arbeiderboligene. Det var sterk motstand mot disse fredningene, både fra enkeltpersoner og fra kommunens side. Etter en helhetsvurdering frafalt Riksantikvaren alle interiørfredningene og eierne ble varslet om dette i brev av 29. september 2009.

Klima- og miljødepartementet har i det videre valgt ikke å gjengi kommentarene og merknadene knyttet til interiørfredningene og prosessen til kulturmiljøfredningen. De negative holdningene til kulturmiljøfredningen lokalt, skyldtes i all hovedsak interiørfredningene. I og med at interiørfredningene er tatt ut av kulturmiljøfredningen, anser vi saken som løst.

Midlertidig fredning av Kanalveien 49

Kanalveien 49 ble fredet midlertidig av Telemark fylkeskommune den 15. desember 2006, med hjemmel i kulturminneloven § 22.4. Vedtaket ble påklaget av eieren i brev av 15. januar 2007. I brev av 29. juni 2007 tok ikke Riksantikvaren klagen til følge. Imidlertid revurderte Riksantikvaren dette og tok senere ut av fredningen alle interiørene i bolighusene. Fylkeskommunen opphevet dermed sitt vedtak om midlertidig fredning av Kanalveien 49, den 2. desember 2009.

Denne saken gjengis heller ikke i den videre saksfremstillingen. Departementet anser også denne saken som løst.

Lokal og sentral høring

12. mars 2007 sendte fylkeskommunen forslaget om å frede Tinfos kulturmiljø og Tinfos 2 med ventilhuset, på lokal høring sammen med utkastet til forskrift og forvaltningsplan.

Det kom inn ti merknader til den lokale høringen.

Kommunestyret behandlet fredningssaken i møtet 22. november 2007. Kommunestyret anbefaler ti endringer i "*reglene for kulturmiljøfredningen*". Kommunestyrets vedtak gjenspeiler i stor grad høringsuttalelsene fra den lokale høringsrunden.

Telemark fylkeskommune oversendte fredningssaken til Riksantikvaren til sluttbehandling 19. februar 2007. Riksantikvaren befarte fredningsområdet 12. mai 2009 og tok initiativ til et møte med Kanalveien Vel og Kanalbyen borettslag i august 2009.

Riksantikvaren besluttet å konsentrere formålet med fredningen om selve kulturmiljøet knyttet til bedriften Tinfos AS, det vil si det industrielle kulturlandskapet som virksomheten rundt elven og fossen har skapt, med industribygninger og boliger, tekniske anlegg, murer, veier, hager med mer. Riksantikvaren tok derfor ut interiørfredningen av bolighusene. Den eneste interiørfredningen som inngår i fredningsforslaget er de godt bevarte interiørene med tekniske installasjoner i kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus.

Av samme årsak ble også Tinnesgata 35-45 tatt ut. Bygningene på disse eiendommene er oppført privat og har aldri tilhørt bedriften Tinfos AS.

Forslaget om kulturmiljøfredning ble sendt på sentral høring med frist 25. juni 2010. Ved høringsfristens utløp var det kommet inn fem svar. Ingen av uttalelsene var negative til fredningen.

Sluttbehandling i Klima- og miljødepartementet

Klima- og miljødepartementet mottok saken fra Riksantikvaren 16. januar 2013. Det har blitt avholdt flere arbeidsmøter med Riksantikvaren underveis i departementets behandling av saken. Som ledd i departementets saksbehandling ble det foretatt en befaringsreise av området 25. oktober 2013.

Følgende instanser har hatt saken til uttalelse

Lokal høring: Asgeir Drugli og Inger Lise Ophus, Merete F. Nesholen og Anders P. Laukvik, Rita Jonassen, Jan Heggenes og Liv Fagertun, Dag Kåre Borgen, Antoni Antczak og Marit S. Halvorsen, Jeanette Nina Steinmoen Hartvedt og Haakon Hartvedt, Ingrid Skinnarland og Runar Lia, Jørn Thorgny Pedersen, Jens J. Jensen og Åse Solfrid Streitlien, Vibeke Gullner og Steinar Klasbu, Dag Bratsbergsengen, Hanne Kathrine Magnus, Ann Kristin Venås, Erna Christensen, Vegard Wæhle, Stian Christensen, Jostein Ruud, Ingjerd Skau, Signy og Olav Mogen, Terje Karlsson, Aina Surtevu, Anette Sollid, Roar Jørgensen, Øyvind Øverbø, Ragnhild Kraugerud, Maliheh Amari, Kathrine Græsdal, Arild Støa, Ragnhild Koslung, Madeleine Gjerde og Tove Gjerde Andersen, Ann Elin Lonar, Eli Kivle, Kari Buen, Ingeborg Greve, Solveig Steen, Anne Lise Gisleson, Unni Margrethe Storlid Larsen, Karen Johanne Lia, Torstein Norhei, Elin Børve, Øystein Wahle, Ingvild Finnekåsa, Gudrun Gundersen, Mathias Kleppen, Heidi Schia Bjørndalen og Pål Espen Dahlskås, Anne og Gerhard Bolstad, Mary Helene Sauar, Hilde Hem, Anniken Bugge Moe og Tor Olav Seltveit, Andreas og Mildred Louise Roland, Bjørn Gundersen, Nina Sagafoss og Halvor Beck Sælebakke, Tinfos AS, Notodden kommune, Det kommunale råd for funksjonshemmede v/ Notodden kommune, Øst-Telemarkens Brukseierforening, Jes Eiendom, Jernbaneverket, Sveinung O. Flaaten, Gunnar Hordvei, Hege Tveiten Kolsung, Skiensvassdragets Fellesfløtningsforening, Hydro Oil & Energy og Notodden kommune.

Sentral høring: ABM-utvikling (nå Norsk kulturråd), Bergvesenet, Den Norske Turistforening, Direktoratet for naturforvaltning (nå Miljødirektoratet), Fortidsminneforeningen, Friluftsrådernes Landsforbund, Innovasjon Norge, Klima- og forurensningsdirektoratet (nå Miljødirektoratet), Norges forskningsråd, Norges fotballforbund, Norges geologiske undersøkelse, Norges Idrettsforbund, Norsk institutt for kulturminneforskning, Norges Museumsforbund, Norges Naturvernforbund, Norges Miljøvernforbund, Norges vassdrags- og energidirektorat, Norsk institutt for vannforskning, Norske arkitekters landsforbund, Norsk institutt for naturforskning, Norsk institutt for skog og landskap, Norsk Kulturminnefond, Norsk Kulturarv, Politidirektoratet, Statens Kartverk, Statens naturoppsyn, Statens landbruksforvaltning, Statskog SF, Tinfos AS og Vegdirektoratet.

3 VIKTIGE ENDRINGER I LØPET AV FREDNINGSPROSESSEN

3.1 Navn

Kanalbyen har endret navn til Hyttebyen/Kanalbyen.

3.2 Forskrift

Forskriften er noe endret. Under § 6 er det presisert at kulturminneloven ikke har forrang foran andre særlover knyttet til kraftproduksjon. Listen over aktuelle lovverk som regulerer kraftproduksjon er blitt korrigert. Det har også, som nytt kulepunkt under § 6, blitt føyd til en presisering når det gjelder svartelistede organismer. § 7 har blitt mer generell for tiltakene i sone C, og bestemmelsene om hagene er forenklet og gjort mer generelle.

3.3 Grensejusteringer - soneinndeling

Nordre grense for verneområdet A5 er justert. Tinnegata 35-45, som opprinnelig lå i vernesone C1, er tatt ut. Departementet har tatt ut et lite boligområde og et grøntareal nordøst for Hyttebyen/Kanalbyen samt et mindre område nord for veien ved Kloumannsjøen. Tømmerrenna fra Hyttebyen/Kanalbyen og nordover har fått en annen soneinndeling og inngår i vernesone B3.

3.4 Forvaltningsplan

Utkastet til forvaltningsplan er blitt endret og korrigert, herunder tatt inn at fylkeskommunen er første instans for henvendelser fra publikum.

3.5 § 15 fredninger

Interiørfredningene etter kulturminneloven § 15, for Kanalveien 15 (funksjonærbolig), Kanalveien 29 (direktørboligen) samt Kanalveien 49 og 63 (arbeiderboliger i Hyttebyen/Kanalbyen) er tatt ut. Den midlertidige fredningen av Kanalveien 49 er opphevet.

Kartene og soneinndelingene er justert i tråd med disse endringene. Øvrige endringer utover de ovennevnte er av mindre, språklig karakter.

4 FORVALTNING – ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

Forvaltningen av fredningsforskriften er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt. I samsvar med vanlig praksis i slike saker, blir det lagt opp til at myndigheten overføres til Telemark fylkeskommune. Utgifter til grensemerking, forvaltning m.m. dekkes innenfor ordinære budsjett poster.

Det foreligger to utredninger om kostnadene ved å sette i stand renna. Begge konkluderer med at det kostnadmessig er rimeligere å sette renna i stand enn å rive den. Eierne er villige til å påta seg et langsiktig vedlikehold av de nedre delene av tømmerrenna og sette i verk tiltak for å forsinke forfallet for de øvrige delene av renna.

5 HØRINGSUTTALELSER

ABM-utvikling (nå Norsk kulturråd), Direktoratet for mineralforvaltning, Jernbaneverket Region Øst, Notodden Energi AS, Politidirektoratet og Statens vegvesen har ingen vesentlige kommentar til fredningsforslaget.

5.1 Generelle positive merknader til fredningsforslaget
Fortidsminneforeningen Telemark avdeling mener at arbeidet som er gjort med fredningssaken er omfattende, viktig og banebrytende på nasjonalt plan. Tinfos kulturmiljø er av nasjonal verdi, gir karakter og identitet til kommunen og er en stor ressurs for kommunen.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) ser meget positivt på fredningsforslaget. De forutsetter at begrepet "kraftproduksjon" i den sentrale høringen også omfatter de tilhørende damanleggene og vannveiene.

Fylkeskommunen tar forslaget til orientering og setter pris på at Fortidsminneforeningen støtter opp under arbeidet som er gjort med fredningsdokumentene og det som kommer frem av disse.

Riksantikvaren understreker at hele Tinfos kulturmiljø er bygget opp rundt kraftproduksjonen. Fra Riksantikvarens side er det ønskelig at kraftproduksjonen fortsetter og at det blir mulig å følge med i den tekniske og sikkerhetsmessige utviklingen innen feltet. Dette vil også gjelde de tilhørende damanleggene og vannveiene. Forskriften §§ 6 og 7 legger opp til dette. Riksantikvaren tar kommentaren fra NVE til etterretning.

Klima- og miljødepartementet merker seg de positive synspunktene til fredningen.

5.2 Særskilte merknader knyttet til ulike sider ved fredningsforslaget

5.2.1 Avgrensningen av fredningsområdet

En privatperson foreslår å registrere og gi vernestatus til restene etter flere kraftverk som har vært plassert i vassdraget mellom Kloumansjøen og Sagafossdammen.

Fylkeskommunen vil ikke utvide fredningen til å gjelde ruinene av kraftverkene Svelgfoss 1 og 2 da disse ikke faller inn under formålet med fredningen.

Riksantikvaren viser til at kulturmiljøfredningen konsentrerer seg om bygninger og anlegg knyttet til bedriften Tinfos AS. Av samme årsak har Riksantikvaren også tatt Tinnesgata 35-45 ut av fredningen.

Klima- og miljødepartementet konstaterer at forslaget om å utvide kulturmiljøfredningen til å inkludere kraftverkene Svelgfoss 1 og 2 faller utenfor formålet med fredningen. Departementet har på eget initiativ tatt ut et mindre areal nordøst for Hyttebyen/Kanalbyen, et boligområde (opprinnelig soneinndeling C2) som ikke var tilknyttet Tinfos AS, og en vegetasjonskledd skråning (opprinnelig soneinndeling B2) som lå som en kile mellom Hyttebyen/Kanalbyen og boligområdet. Etter departementets oppfatning faller disse to arealene utenfor formålet med fredningen.

Videre har departementet tatt ut et mindre område sør for Kloumannsjøen og nord for veien (opprinnelig soneinndeling C 4). Departementet mener dette arealet faller utenfor formålet med fredningen.

Fredningskartene er revidert i henhold til disse endringene.

5.2.2 Inndeling av vernesoner

Kanalbyen borettslag, en privatperson og Notodden kommune mener at Hyttebyen/Kanalbyen bør plasseres i vernesone B og ikke i vernesone A2.

Tinfos AS ber om at Holtakanal, demninger, flomløp og voll, justeres og legges inn under vernesone B5 og ikke ligge under A4.

Fylkeskommunen viser til at vernesone A for Hyttebyen/Kanalbyen er valgt ut fra formålet med fredningen og har fått det strengeste vernet fordi dette området tilhører kjerneområdet til fredningen. Sammen med funksjonærboligene langs Kanalveien, er Hyttebyen/Kanalbyen det området som klart viser kontrastene i levekår. Fylkeskommunen opprettholder status i vernesone A for dette området. Området er

svært sårbart for endringer og det blir derfor vurdert at det er svært viktig ikke å tillate endringer utover det som fredningsforskriften gir anledning til.

Når det gjelder forslaget om å flytte vernesone A4 som omfatter Holtakanal, demninger, flomløp og voll, til vernesone B, blir det overlatt til Riksantikvaren å vurdere dette etter at den endelige merknaden fra Tinfos AS foreligger i forbindelse med den sentrale høringen.

Riksantikvaren slutter seg til fylkeskommunens vurderinger. Hyttebyen/Kanalbyen er, etter det Riksantikvaren kjenner til, unik med sine små én-familieshus for bedriftens arbeidere. Vernesone A blir opprettholdt for Hyttebyen/Kanalbyen. Holtakanalen (A4), hører til de viktigste tekniske kulturminnene på Tinnfoss, og den foreslåtte statusen i område A4 blir opprettholdt.

Klima- og miljødepartementet understreker at Hyttebyen/Kanalbyen er en sentral del av kulturmiljøet og på en god og pedagogisk måte forklarer de sosiale skillelinjene i industrisamfunnet. Kulturmiljøet vil bli vesentlig forringet om det blir tillatt store, ytre endringer på det enhetlige miljøet som Hyttebyen/Kanalbyen utgjør. Departementet beholder derfor Hyttebyen/Kanalbyen i vernesone A. Departementet presiserer at fredningen ikke legger noen restriksjoner på endringer av boligene innvendig, slik at eierne kan foreta endringer som modernisering, bedre komforten m.v. Se også departementets merknader under 5.2.4.

Departementet merker seg at Tinfos AS ikke har uttalt seg i den sentrale høringsrunden. Departementet legger derfor til grunn at endringene som er blitt gjort med fredningsforslaget i løpet av prosessen, imøtekommer behovene Tinfos AS har for sin eiendom og utviklingsmulighetene bedriften ønsker seg.

Tømmerrenna fra Hyttebyen/Kanalbyen og nordover til Kloumannsjøen har fått endret status og inngår nå i vernesone B, jf pkt. 5.2.6. Departementet har derfor flyttet vernestatusen for fløterbua med uthus, fra vernesone A til vernesone B.

Fredningskartene og soneinndelingen er revidert i henhold til disse endringene.

5.2.3 Navn innenfor fredningsområdet

Kanalbyen borettslag og en enkeltperson ber om at navnet Kanalbyen endres til Hyttebyen. Det vises også til at navn på broer og steder bør være i tråd med navn som det er tradisjoner for i området og som har historisk kontekst.

Notodden kommune mener at arbeiderboligene i Hyttebyen, område A2 skal kalles Hyttebyen/Kanalbyen.

Fylkeskommunen forholder seg til navnene som eierne og de juridiske enhetene selv kaller seg. Borettslaget heter Kanalbyen borettslag, og det må derfor brukes som betegnelse på borettslaget inntil det eventuelt endrer navn. For øvrig viser fylkeskommunen til at navnene Kanalbyen og Hyttebyen har blitt brukt parallelt av ulike lag i befolkningen på Notodden. Hyttebyen er den mest folkelige navnevarianten for området, og Kanalbyen er det navnet som Tinfos AS offisielt har brukt og har ønsket skal bli brukt for området. I utarbeidelsen av fredningsdokumentene, er Kanalbyen blitt brukt. Fylkeskommunen viser til at fredningsdokumentene og kartene vil bli oppdatert/revidert slik at begge navnene blir brukt med skråstrek mellom. Fylkeskommunen viser til at både Notodden kommune og enkeltpersoners innspill er tatt til følge i den grad det er praktisk mulig.

Riksantikvaren støtter et slikt lokalt ønske.

Klima- og miljødepartementet er enig i fylkeskommunens vurdering og har ingen ytterligere tilføyelser.

5.2.4 Merknader til forskriften

Flere enkeltpersoner og Kanalbyen borettslag peker på at det er uklart hva som kan tillates når det gjelder oppsetting av tilbygg, terrasser og gjerder ved de private boligene og ber om at det blir mulig å endre boligene og bygge på dem utover det som forskriftene angir. Flere viser også til at formålet i § 2 bør endres eller presiseres og at forskriften §§ 5 og 6 er for detaljerte og at det heller bør vises til forvaltningsplanen.

Tinfos AS har noen generelle betraktninger knyttet til sikkerheten og driften av kraftanleggene og foreslår å endre formålet med fredningen. Kraftverkene og sikkerheten knyttet til disse anleggene må kunne ivaretas. Bedriften foreslår også å endre forskriften slik at annet lovverk gis forrang fremfor kulturminneloven. Tinfos AS er også opptatt av at fredningsbestemmelsen gir rom for en del praktiske og konkrete tiltak for vedlikehold og ivaretagelse av fredningsområdet, blant annet rullesteinsmurene i området.

Notodden kommune ber om at bestemmelsene endres slik at rullesteinsmurer kan settes opp med moderne metoder, slik at man ikke risikerer at de raser ut. Kommunen ber også om at bestemmelsene blir endret slik at det åpnes for å kunne utvikle fotballstadionet på Tinnesøyren med tribuner, tekniske anlegg og tilhørende lokaler og at det blir mulig å utvikle et gangsystem med broer slik det er vedtatt i den gjeldende kommuneplanen for sentrum. Det er ønskelig at reglene for private hager blir gjennomgått på nytt med tanke på at kun det mest nødvendige bestemmes og at fremtidig saksmengde dermed blir redusert.

Fylkeskommunen viser til at Hyttebyen/Kanalbyen tilhører kjerneområdet til kulturmiljøfredningen og at området faller inn i den strengeste vernekategorien, vernesone A. Området er svært sårbart for endringer, og det blir derfor sett på som viktig ikke å tillate endringer utover det som fredningsforskriften gir anledning til. Det er derfor ikke anledning til å sette opp påbygg eller tilbygg i dette området. Når det gjelder isolering, skifte av kledning og mindre vesentlige endringer, tar forskriftsbestemmelsene høyde for at dette kan gjøres og tillater slike mindre tiltak.

Fylkeskommunen viser til at bestemmelsene som er nedfelt i forskriften, er fremkommet etter en lengre prosess, og fylkeskommunen kan ikke se at det er kommet konkrete innspill som skulle medføre behov for endringer for de private hagene. Dog har fylkeskommunen presisert enkelte forhold vedrørende hagene i utkast til forvaltningsplan.

Endringer av forskriftens formål, slik to privatpersoner foreslår, og endringer i §§ 5 og 6, medfører etter fylkeskommunens vurdering, ikke noen presisering eller gir større forutsigbarhet. Telemark fylkeskommune tar på denne bakgrunnen ikke merknaden til følge og mener de har imøtekommet beboernes krav om forutsigbarhet.

Formålsparagrafen i forskriften er utformet på en slik måte at det gis rom for å videreføre og utvikle kraftproduksjonen. Fylkeskommunen peker også på at hensynet til sikkerhet er ivaretatt i fredningsforskriften. Forskriften gir rom for å videreføre næringsvirksomhet og industrivirksomhet dersom dette ikke i vesentlig grad forringer eller ødelegger kulturmiljøverdiene. Endringen av formålsparagrafen som Tinfos AS foreslår, vil medføre at det er Tinfos AS sitt skjønn som avgjør kulturminneverdiene. Det er kulturminnemyndigheten som skal vurdere hvilke verneverdier som skal ivaretas og hvordan de best kan ivaretas. Fylkeskommunen slår fast at annet lovverk ikke skal ha forrang fremfor kulturminneloven. Endringen av formålsparagrafen som Tinfos AS foreslår, blir derfor ikke imøtekommet.

Fylkeskommunen viser til flere enkeltobjektene som Tinfos AS vil ha fjernet, men som etter fylkeskommunens oppfatning utgjør en del av strukturen man ønsker å bevare og som inngår i kulturmiljøfredningen. Fylkeskommunen tar ikke merknaden fra Tinfos AS til følge.

Fylkeskommunen peker på at forskriften åpner for dispensasjon for utvikling av fotballstadionet i vernesone C, og at det dermed ikke er behov for endring i forskriften.

Når det gjelder de konkrete tiltakene som Tinfos AS ønsker å iverksette knyttet til sikkerheten er dette blitt løst i løpet fredningsprosessen, i et samarbeid mellom fylkeskommunen, Riksantikvaren og Tinfos AS. Det samme gjelder Notodden

kommunes forslag om å utvikle et gangsystem med broer på Tinnesøyren i tråd med den vedtatte, gjeldende kommuneplanen.

Riksantikvaren viser til at det er utarbeidet en rapport med registrering av hagene og uteareal. I denne inngår eksempler på hvordan forskjellige typer hager kan restaureres, samtidig som de blir tilpasset dagens bruk på en hensynsfull måte. Sammen med forvaltningsplanen gir denne rapporten råd og retningslinjer for hvordan hagene skal pleies. I Riksantikvarens reviderte utgave av forskriften er bestemmelsene om hagene forenklet og gjort mer generelle. Hagene er en del forandret i senere år, og hovedhensikten blir å bevare det som er igjen av de eldre strukturene, hagenes hovedkarakter og eldre plantemateriale.

Riksantikvaren viser til det konkrete samarbeidet med fylkeskommunen og Riksantikvaren om rullesteinsmuren i O. H. Holtas gate. Riksantikvaren mener det ikke er behov for en spesifikk bestemmelse om rullesteinsmuren i forskriften.

Riksantikvaren konstaterer at både fotballstadionet og gangveisystemene med broer er etablert i samarbeid med fylkeskommunen. Det er derfor ikke nødvendig med egne dispensasjonsbestemmelser for disse forholdene. Den fremtidige utviklingen av disse arealene vil falle inn under den generelle bestemmelsen for vernesone C i § 7.

Riksantikvaren peker på at fredningssaken har tatt lang tid. I mellomtiden har fylkeskommunens utkast til forskrift og forvaltningsplan vært brukt som et grunnlag for forvaltningen av området. Erfaringene viser at utkastet til fredningsforskrift er for detaljert og at det er for komplisert i praktisk bruk. En rekke av punktene som var tatt inn i utkastet til fredningsforskrift, hører, etter Riksantikvarens vurdering, mer hjemme i en forvaltningsplan. En del andre punkter var direkte knyttet til den pågående saksbehandlingen som nå er fullført. Riksantikvarens utkast til forskrift fremstår derfor som mer generell enn fylkeskommunens. Endringene medfører ingen skjerpelser i vernet av kulturmiljøet, og Riksantikvaren fant det derfor ikke nødvendig med ny lokal høring. Forvaltningsplanen vil bli justert etter endringene.

Olje- og energidepartementet mener det ikke går klart nok frem hvilken betydning fredningen vil ha for driften av kraftverket. Departementet forutsetter at fredningen ikke vil være til hinder for dagens drift og vedlikehold, og at eieren heller ikke blir pålagt noen nye forpliktelser som får betydning for kraftproduksjonen. Olje- og energidepartementet foreslår en tilføyelse under kapittel 1.5.2 *Kraftproduksjon og tekniske anlegg* for å tydeliggjøre dette.

Olje- og energidepartementet peker på at opplistingen av lovene knyttet til kraftproduksjon i forskriften § 6 ikke er fullstendig. Det er flere lover som regulerer dette enn de som er listet opp. Olje- og energidepartementet ber om at disse blir tatt med i opplistingen. Departementet viser også til at særlover, for eksempel om

kraftproduksjon er sidestilt med kulturminneloven. Departementet peker på at det ikke kan stå i forskriften at krav som følger av de nevnte lovene ikke kan gjennomføres dersom disse er strid med fredningsformålet fastsatt i forskriften. Dette må gå frem tydeligere i fredningsforskriften slik at denne ikke automatisk går foran et pålegg etter annet sektorlovverk. Imidlertid ser Olje- og energidepartementet det som lite sannsynlig at det vil oppstå noen motsetning mellom fredningsformålet og krav etter disse lovene. Hvis dette likevel skulle skje må motstriden løses etter alminnelige rettskild prinsipp. Departementet foreslår derfor en presisering av dette i forskriftens § 6.

Klima- og miljødepartementet merker seg Riksantikvarens endringer i forskriften og at den løpende forvaltningen av området har ført med seg gode løsninger for de ulike tiltakene som har dukket opp underveis i prosessen. Endringene i forskriften har gjort at den er blitt tydeligere samtidig som det er ryddet opp i hva som faller inn under en forskrift og hva som naturlig hører hjemme i en forvaltningsplan. De innkomne merknadene er dermed i all hovedsak tatt til følge.

Departementet understreker at det enhetlige preget i Hyttebyen/Kanalbyen utgjør en sentral del av kulturmiljøet. Departementet er enig i fylkeskommunens vurdering at tilbygg og vesentlige store endringer av bolighusene i Hyttebyen/Kanalbyen ikke bør tillates, jf departementets merknader om det samme under 5.2.1.

Klima- og miljøverndepartementet viser til at det aldri har vært intensjonen å legge restriksjoner på driften og vedlikeholdet av kraftverket, selv om Tinfos kulturmiljø blir fredet. Men for å rydde all tvil av veien, har departementet skrevet inn forslag til ytterligere presiseringer av dette under kapittel 1.5.2 *Kraftproduksjon og tekniske anlegg*, i tråd med forslagene fra Olje- og energidepartementet. Klima- og miljødepartementet er enig i Olje- og energidepartementets presiseringer når det gjelder fredningsforskriftens § 6. Departementet har ajourført opplistingen av lovene som regulerer kraftproduksjon under § 6, kulepunkt 1 og føyd til en presisering. Alle merknadene fra Olje- og energidepartementet er dermed tatt til følge.

5.2.5 Merknader til forvaltningsplanen

Kanalbyen borettslag og flere enkeltpersoner er opptatt av hvilke konsekvenser fredningen får for de private eierne og da særlig når det gjelder parkeringsmulighetene i Hyttebyen/Kanalbyen. De peker også på at den historiske beskrivelsen i forvaltningsplanen må korrigeres, og at flere installasjoner knyttet til tømmerfløtingen, ikke er registrert eller omtalt i forvaltningsplanen. Tilslutt foreslår de at forvaltningsplanen blir mer forståelig og oversiktlig og mener at den må inneholde en definisjonsliste der ord og uttrykk blir forklart.

Notodden kommune anbefaler at saksbehandlingsreglene i forvaltningsplanen kapittel 5.2 endres, slik at fylkeskommunen som hovedregel er første instans for henvendelser fra publikum om saker i området.

Fylkeskommunen viser til at parkering i området er diskutert i et møte med representanter for borettslaget og Notodden boligbyggelag. De ble enige om hvilke parkeringsmuligheter det skal legges til rette for innenfor området.

Fylkeskommunen vil korrigere den historiske beskrivelsen i tråd med de innkomne merknadene. Fylkeskommunen viser også til at alle de tekniske installasjonene ikke er beskrevet nøyaktig. Dette gjelder spesielt de tekniske installasjonene under vann og andre installasjoner knyttet til tømmerrenna. Registreringsskjemaet for tømmerrenna, og eventuelt forskriften § 1 *Avgrensing*, vil bli supplert og korrigert i tråd med opplysningene som er fremlagt. Fløtningsinstallasjonene under vann er tatt med som del av fredningsomfanget. En definisjonsliste eller ordforklaring vil bli lagt inn i forvaltningsplanen.

Når det gjelder Notodden kommunes forslag om endring av saksbehandlingsreglene ønsker ikke fylkeskommunen å endre forvaltningsplanen eller å legge dette inn i forskriften. Imidlertid ser fylkeskommunen at det i en del tilfeller kan være fornuftig å henvise tiltakshaveren direkte til fylkeskommunen.

Riksantikvaren viser til at når det gjelder rådgivning om hvordan man skal sette i stand bygninger og anlegg, har fylkeskommunen kulturminnekompetansen. Når det gjelder spørsmål om endringer og eventuelle dispensasjoner, er det viktig at fylkeskommunen har avgitt sin uttalelse, eventuelt gitt dispensasjon, før byggesaken blir behandlet i kommunen. Riksantikvaren er derfor enig med kommunen i at det i de fleste tilfeller vil være mest praktisk at publikum henvender seg direkte til fylkeskommunen. Kapittel 5.2 i forvaltningsplanen vil bli revidert slik at dette kommer tydeligere frem.

Klima- og miljødepartementet merker seg at fylkeskommunen har innarbeidet de konkrete innspillene til det historiske vedlegget i forvaltningsplanen og laget en definisjonsliste. Når det gjelder parkeringsmulighetene viser departementet til den enigheten som i sin tid fremkom i møtet med representantene for Kanalbyen borettslag, Notodden boligbyggelag og Telemark fylkeskommune.

Klima- og miljødepartementet er enig i Riksantikvarens vurdering av at det er fylkeskommunen som har kulturminnekompetanse, og at det er mest praktisk at publikum henvender seg direkte til fylkeskommunen. Dette må komme tydeligere frem i forvaltningsplanen. Kommunens merknad tas dermed til følge.

5.2.6 Tømmerrenna

Fortidsminneforeningen Telemark avdeling er tilfreds med at hele tømmerrenna omfattes av fredningen. Foreningen ber om at det blir lagt til en bestemmelse om at tømmerrenna skal tilbakeføres og restaureres til den stand den var i mens den var i bruk.

To privatpersoner er opptatt av tømmerrenna. Den ene ber om at forvaltningsplanen må legge føringer for at tømmerrenna skal spyles/rengjøres ved behov. Vedkommende mener også at det ikke bør bli tillatt å mellomlagre en del av tømmerrenna ved Tinfos 1, men at det kan finnes andre løsninger for å ivareta sikkerheten. Den andre mener at tømmerrenna bør knyttes til et landsdekkende museum.

Notodden kommune mener det må frigis vann for spyling av tømmerrenna med tanke på fremtidig vedlikehold.

Fylkeskommunen forutsetter at det skal sendes vann og eventuelt tømmer gjennom tømmerrenna i perioder, etter avtale med de berørte partene. Når det gjelder forskriftens bestemmelse knyttet til at del av tømmerrenna kan mellomlagres, blir behovet for dette begrunnet med sikkerhet og problem knyttet til brannutrykninger med biler og liknende for kraftstasjonen og kontrollsentralen for Tinfos 1.

Fylkeskommunen viser til at den i oktober 2007 ga Tinfos AS tillatelse til å fjerne midlertidig og lagre av ca 20 meter av tømmerrenna ved Tinfos I. Tillatelsen ble gitt for at brannbiler skulle komme frem. Det ble forutsatt at delen skulle settes på plass ved behov. Delen ligger fortsatt lagret, og det vil ikke være mulig å slippe vann på hele tømmerrenna før denne delen settes på plass.

Fylkeskommunen tar til etterretning at forvaltningsplanen tydeliggjøres når det gjelder å tilbakeføre tømmerrenna til en mer opprinnelig tilstand, og at en eventuell mellomlagring av en del av tømmerrenna betinger dispensasjonsbehandling.

Fylkeskommunen påpeker at den ikke har myndighet til å frigi vann med tanke på fremtidig vedlikehold av tømmerrenna. Fylkeskommunen viser til kulturminneloven § 17 om at eieren kan pålegges vedlikehold dersom et fredet kulturminne forfaller. Forvaltningsplanen inneholder anbefalinger om vedlikeholdet av tømmerrenna.

Riksantikvaren understreker at tillatelsen ble gitt til midlertidig å fjerne tømmerrenna, og at disse delene bør settes opp igjen. Det er samtidig behov for å vedlikeholde hele tømmerrenna og å rydde krattskogen rundt denne.

Riksantikvaren har hatt flere møter med eierne av tømmerrenna, Norsk Hydro og Øst-Telemarkens Brukseierforening. De er enige om at det ikke er aktuelt å sette

hele tømmerrenna i fullt brukbar stand. Eierne er villige til å vedlikeholde strekningen fra Tinnfoss til øvre grense for Hyttebyen/Kanalbyen. Når det gjelder den resterende delen, vil det bli gjennomført tiltak for å forsinke forfall, som for eksempel å rydde krattskog inntil renna. Hvis forfallet går så langt i den øvre delen av renna at det kan oppstå fare for mennesker som ferdes i området, kan eierne søke om dispensasjon fra fredningen for den aktuelle delen av tømmerrenna. Dette er tatt inn i forskriftens bestemmelser.

Klima- og miljødepartementet konstaterer at det å ivareta og vedlikeholde tømmerrenna i sin fulle lengde er kostnadskrevenende. Det er derfor svært positivt at Riksantikvaren og eierne av tømmerrenna, Øst-Telemarkens Brukseierforening og Norsk Hydro, har blitt enig om hvilket vedlikeholds nivå man skal legge seg på. Dette betyr at vesentlige deler av tømmerrenna vil inngå som et sentralt element i kulturmiljøfredningen og bidra til forståelsen og opplevelsen av det industrielle kulturmiljøet.

5.2.7 Andre kostnader knyttet til fredningen

Klima- og miljødepartementet viser til at en fredning av Tinfos kulturmiljø ikke er til hinder for en videre utvikling av området, heller ikke for en fortsatt bruk av bygninger og anlegg. Tvert imot, så skal den bruken av landskapet og bebyggelsen som har formet det verdifulle kulturmiljøet, kunne videreutvikles. Det legges derfor ingen restriksjoner på bruken av de eksisterende bygningene eller på hvordan de utformes innvendig. Dette gjelder både næringsbyggene og privatboligene.

I dag fremstår de aller fleste bygningene og anleggene på Tinnfoss som godt vedlikeholdt. På grunn av det gode vedlikeholds nivået kjenner ikke departementet til at det er noen akutte behov for istandsettningstiltak. I den grad kulturminnemyndigheten setter vilkår for å gjennomføre tiltak som innebærer en fordyrelse av det ordinære vedlikeholds nivået, vil eieren helt eller delvis få dekket merkostnadene til dette, gjennom tilskuddsordninger over Riksantikvarens til enhver tid gjeldende budsjetttrammer.

6 ENDRINGER I FORSKRIFTEN

Klima- og miljødepartementet har foretatt noen språklige endringer og enkelte mindre presiseringer i fredningsforskriften. Disse endringene og presiseringene har i all hovedsak dreid seg om å tydeliggjøre eventuelle uklarheter og skape minst mulig skjønsmessig tvil, og endrer ikke realitetene i saken.

Klima- og miljødepartementet

tilråd

Forskrift om fredning av Tinfos kulturmiljø fastsettes i samsvar med vedlagte forslag
(vedlegg 1)

FORSKRIFT OM FREDING AV TINFOS KULTURMILJØ NOTODDEN KOMMUNE, TELEMARK

Fastsett ved Kongelig resolusjon av 20. juni 2014 med heimel i lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne §§ 20 og 15, jf. § 22

DEL 1 AVGRENSING OG FORMÅL

§ 1 Avgrensing

Det freda kulturmiljøet omfattar heile eller deler av følgjande gnr/bnr i Notodden kommune: 90/1, 90/2, 90/3, 90/4, 90/5, 90/71, 92/1, 240/2, 240/214, 240/216, 240/276, 240/282, 240/297, 240/378, 240/549, 240/577, 240/677, 240/678, 240/679, 240/680, 240/688, 240/691, 240/692, 240/698, 242/2, 242/7, 242/38, 242/64, 242/66, 242/67, 242/124, 242/146, 242/178, 242/194, 242/208, 242/210, 242/211, 242/212, 242/213, 242/214, 242/215, 242/216, 242/217, 243/129, 243/509, 243/513, 243/514, 243/515, 243/517, 243/519, 243/521, 243/522, 243/527, 244/40, 244/104, 244/134, 244/209, 244/534 og 244/589 samt dei offentlege areala mellom dei.

I tillegg er interiøra på kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus, gnr 242 bnr 2 freda etter lov om kulturminne § 15.

Omfanget av fredinga går fram av vedlagde kart datert 9.4. 2014.

Hovudområdet dekkjer eit areal på 372,8 dekar. Området ved Kloumannsjøen er på 8 dekar. Tømmerrenna mellom dei to områda utgjer eit areal på 108,9 dekar og er totalt 4,2 km lang. Samla areal for fredinga er 489,7 dekar.

Fredinga etter kulturminnelova § 20 omfattar:

Kraftverka, demningar, kanal, installasjonar frå fløtinga og tidlegare nåledam under vatn, vasspegelen, fossen, elvelaupet, industribygg og -anlegg, administrasjonsbygg, direktør-, funksjonær- og arbeidarbustadar, faste konstruksjonar i terrenget som murar, gjerder, trapper, dessutan hagar og anna grønstruktur. Fredinga omfattar også idrettsanlegg og friareal knytt til desse. Fredinga omfattar eit område ved Kloumannsjøen med fløytingsbu, uthus og vassverksbygg.

For tømmerrenna omfattar fredinga heile tømmerrenna frå Tinfos til Kloumannsjøen og gjeld renneleikam, konstruksjon med mellom anna to hengebruer, fire tunnelar, tilførselskanal og to luker. I tillegg omfattar fredinga grunnen tømmerrenna står på frå Hyttebyen/Kanalbyen og fram til søndre

tunnelinnslag ved den 493 meter lange tunnelen nord i området, med 30 meter til sides for tømmerrenna, vinkelrett på tømmerrenna eller til elvebredde.

Fredinga etter kulturminnelova § 15 omfattar:

Alle interiør i kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus. I begge bygningar inngår og fastmonterte maskiner med tilhøyrande verkty og utstyr, veggfast inventar som skilt, lysarmatur med meir i fredinga.

Kart og forskrift om freding skal oppbevarast hos Notodden kommune, Telemark fylkeskommune og Riksantikvaren.

§ 2 Formål

Hovudformålet med fredinga av Tinfosområdet er å sikre og bevare eit særmerkt og godt bevart industri- og bustadmiljø med omgivnader, som er representative for industrireiseinga og samfunnsutviklinga på slutten av 1800-talet og framover.

Fredinga skal sikre at heilskap og samanheng i området blir verna.

Fredinga skal sikre tekniske anlegg samt dei kulturhistoriske verdiane ved eksteriøret på bygningar.

Fredinga skal sikre hovudstruktur i hagar og anna grønstruktur.

Formålet med freding av interiøra på kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus er å sikre vern av ein kraftstasjon som er nesten uendra sidan oppføringa i 1912 med turbinar, tekniske installasjonar, arkitektoniske detaljar og fast inventar.

§ 3 Automatisk freda kulturminne

Fredinga inneber ingen endring av status til eventuelle automatisk freda kulturminne i området.

DEL 2 FREDINGS- OG DISPENSASJONSFØRESEGNER ETTER KML § 20

§ 4 Sonedeling av kulturmiljøet

Innafor området er det variasjonar med omsyn til verneverdiar for enkeltbygningar og område. Forvaltninga av dei freda kulturminna skal ta omsyn til dette. Kulturmiljøet er delt inn i vernesoner A, B og C og gitt føresegner etter verneverdi og kor mykje endringar dei tåler.

Vernesone A: Vernesona inneheld kjernen av industri-, kraft- og bustadbebyggelsen frå starten av industrireisinga på slutten av 1800-talet og dei første to tiåra av 1900-talet samt tømmerrenna frå Tinnfoss til og med Hyttebyen/Kanalbyen. Her skal strenge antikvariske omsyn leggst til grunn.

Vernesone B: Vernesona inneheld i hovudsak, utviklinga av kraftproduksjonen og bustadbygginga på midten av 1900-talet og framover, området ved Kloumannsjøen, tømmerrenna ovafor Hyttebyen/Kanalbyen til Kloumannsjøen samt trafikkareal, elva, landskap og friareal som rammar inn kulturmiljøet samt. I vernesone B kan det i nokon grad gis rom for endringar som ikkje endrar opplevinga av området som heilskap, det homogene uttrykket, materialbruk eller på anna vis strider mot formålet med fredinga.

Vernesone C: Vernesona inneheld idrettsanlegg oppført av Tinfos samt arealet rundt tømmerrenna. I vernesone C er det moglegheit for utvikling dersom dette ikkje i vesentleg grad endrar opplevinga av kulturmiljøet som heilskap, skjemma kulturmiljøet eller på anna vis strider mot formålet med fredinga.

Sonene er markert på kart datert 9.4.2014 og vedlagt denne forskrifta.

§ 5 Kulturmiljøet

Fredingsføresegnene er utforma i samsvar med formålet med fredinga og gjeld i tillegg til kulturminnelova sine føresegner om vedtaksfreda kulturmiljø. I det freda området må det ikkje setjast i verk tiltak, verksemd eller ferdsel som er egna til å skade eller skjemma kulturmiljøet og kulturminna, eller på anna måte motverke formålet med fredinga.

Det er til dømes ikkje tillete å:

- rive eller fjerne bygningar og anlegg.
- gjennomføre vesentlege endringar på bygg og anlegg i sone A og B med unntak for tilbakeføring, jf. § 7
- endre hovudkarakter på hagar og anna grønstruktur med unntak for tilbakeføring, jf. § 7
- turrlegge eller vesentleg senke vasspegelen i Sagafosdammen eller Holtakanalen.

§ 6 Tiltak som fredinga ikkje er til hinder for

Fredinga er ikkje til hinder for tiltak som ikkje fører med seg endringar på kulturminne og kulturmiljø. Slike tiltak kan gjennomførast utan søknad til forvaltingsstyresmakta. Dersom det er tvil om tiltaket krev søknad skal forvaltingsstyresmakta kontaktast:

Dette kan til dømes vere:

- Oppfylging av krav som følgjer av lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvatn med tilhøyrande forskrifter, lov av 14. desember 1917 om erverv av vassfall, lov av 14. desember 1917 om vassdragsreguleringar, lov av 24. mai 1929 nr. 4 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, samt lov av 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetjing, fordeling og bruk av energi, så fram det ikkje strid mot formålet med fredinga, og val av tiltak gjerast i samarbeid med forvaltingsstyresmakta.
- Midlertidige installasjonar for inntil 1 år, i samband med kraftproduksjon, vedlikehald og midlertidig sikringsarbeid.
- Militære operasjonar, redningsoperasjonar, naudssituasjonar som gjeld elektriske anlegg og elektrisk utstyr, sikring ved flom eller andre naudssituasjonar. Forvaltingsstyringsmakta skal så snart som mogleg varslast og involverast i sikringsarbeidet.
- Vedlikehald og istandsetting som skjer med tradisjonelle materialar og metodar tilpassa anlegga og bygningane sine antikvariske verdiar og eigenart.
- Vidareføring av eksisterande næringsverksemd på fredingstidspunktet.
- Etablering av ny næringsverksemd som ikkje medfører fysiske inngrep i kulturmiljøet, eller får verknad for opplevinga av kulturmiljøet eller på annan måte verkar inn på formålet med fredinga.
- Vanleg stell og skjøtsel av hagar.
- Å fjerne vegetasjon for å hindre gjengroing.
- Naudsynt nyplanting med tradisjonelle stadeigne arter til erstatning for busker og tre som må fjernast.
- Svartelista trær, stauder og busker skal ikkje introduseres til nye stader og ein skal unngå uønska spreiding utafor hagane.
- Å sette opp utstyr som ikkje er fastmontert i grunnen dersom dette elles ikkje er i strid med formålet med fredinga.
- I vernesone C er fredinga dessutan ikkje til hinder for vedlikehald, reparasjonar og ombygging av eksisterande bygnader under føresetnad av at volum og uttrykk ikkje endrast.

Fredinga er ikkje til hinder for tiltak for oppfylging av vilkår etter lover nemnt under strekpunkt 1. Val av tiltak etter desse lovverk bør så langt det er mogleg, ta omsyn til formålet med fredinga og utformast i samråd med forvaltingsstyresmakta.

§ 7 Dispensasjonsføresegner

Forvaltingsstyresmakta kan etter søknad i særlege tilfelle gi tillating for tiltak som ikkje medfører vesentlege inngrep i kulturmiljøet jf. kulturminnelova §§ 20 tredje ledd og 15a, og som er i samsvar med formålet med fredinga, jf. § 2.

Dette kan til dømes være:

- Tilbakeføring av kulturminne eller landskap til dokumentert tidlegare tilstand, eller tiltak som kan forbetre miljøet i samsvar med den karakteren det historisk sett har hatt.
- Ny tilkomst for og tilpassing av bustadar og offentlege bygg i samsvar med krav til universell utforming.
- Nye anlegg for permanent kraftproduksjon i vernesone B.
- Tiltak som inneber nybygg, nye installasjonar og nye anlegg i samband med krav til tryggleiken ved kraftverksanlegga.
- Midlertidig senking og/eller tørrlegging av Sagafosdammen og/eller Holtakanalen.
- Midlertidige installasjonar som skal stå utover 1 år i samband med kraftproduksjon, vedlikehald og sikringsarbeid. Dispensasjonen skal gjelde for eit definert tidsrom.
- Nye sikringstiltak for tømmerrenna som ikkje i vesentleg grad er i strid med formålet med fredinga.
- Endring av standard på gater, vegar og stiar.
- Fjerning av tre som kan vere til fare for menneske eller som kan medføre skade på kulturminne.
- Oppføring av nye næringsanlegg som ikkje medfører vesentlege endringar av kulturminne eller kulturmiljø.
- Gravearbeid, endring av terrengnivå, utvendig støyping, utviding av parkeringsplassar, endring av elvebredder og endringar av hagar og landskapet elles dersom tiltaket ikkje medfører vesentlege endringar.
- Oppsetting av skilt- og reklameinstallasjonar.
- Oppføring av nybygg etter brann.
- Nybygg og tilbygg innanfor vernesone C, mellom anna endring av bygg og anlegg sin storleik og utforming, dersom det ikkje får vesentlege konsekvensar for kulturmiljøet sitt hovudpreg.

DEL 3 FREDINGS- OG DISPENSASJONSFØRESEGNER ETTER KML §§ 15 OG 15A

§ 8 Fredings- og dispensasjonsføresegner for interiøret i kraftstasjonen Tinfos 2 med ventilhus.

Fredinga etter kulturminnelova § 15 omfattar for begge bygg: Alle interiør, romløyser, fastmonterte maskiner med tilhøyrande verkty og utstyr, veggfast inventar som skilt og lysarmatur m.m.

Fredingsføresegnene er utforma i samsvar med formålet for fredinga og gjeld i tillegg til kulturminnelova sine føresegnar om vedtaksfreda kulturminne.

1. Det er ikkje tillete å rive eller endre interiøra, fjerne fastmonterte maskiner med tilhøyrande verkty og utstyr, eller veggfast inventar.
2. Det er ikkje tillete å bygga om interiøra.
3. Det er ikkje tillete å skifte ut bygningsselement eller materiale, endre overflater eller gjere anna arbeid som går utover vanleg vedlikehald med unntak av tilbakeføringar, jf. pkt. 5.
4. Vedlikehald og istandsetting skal skje med tradisjonelle materiale og metodar tilpassa bygningen sin eigenart og på ein måte som ikkje reduserer dei arkitektoniske og kulturhistoriske verdiane.
5. Tilbakeføringar til opphavleg eller tidlegare utsjånad kan tillatast når tiltaket kan gjennomførast på sikkert dokumentert grunnlag og etter dispensasjon frå forvaltingsstyremakta.

Fredinga er ikkje til hinder for redningsoperasjonar i naudssituasjonar som gjeld elektriske anlegg og elektrisk utstyr, sikring ved flom m.m.

Forvaltingsstyresmakta skal så snart som mogleg varslast og involverast i sikringsarbeidet.

Fredinga førar med seg at ein må søkja om dispensasjon for alle tiltak som går ut over vanleg vedlikehald jf. kulturminnelova §15a. Dersom det er tvil om kva som er vanleg vedlikehald skal forvaltingsstyresmakta kontaktast.

DEL 4 DOKUMENTASJON, FORVALTNINGSPLAN, SKJØTSEL, VEDLIKEHALD

§ 9 Dokumentasjon

Når forvaltingsstyresmakta gir dispensasjon frå fredingsføresegnene kan ho stille vilkår om dokumentasjon av endringane. Dokumentasjonen skal arkiverast hos fylkeskommunen og Riksantikvaren.

§ 10 Forvaltingsplan

Det skal utarbeidast forvaltingsplan som skal godkjennast av Riksantikvaren. Forvaltingsplanen er vegledande i den vidare forvaltninga av kulturmiljøet. Forvaltingsplanen kan reviderast når forholda gjer dette naudsynt.

§ 11 Skjøtsel og vedlikehald

Det kan utarbeidast skjøtelsplanar og vedlikehaldsplanar der dette er naudsynt. Slike planar skal godkjennast av regional forvaltingsstyresmakt.

Pålegg om utbetring og vedlikehald av freda byggverk og anlegg følgjer føresegnene i kulturminnelova §§ 16-18.

I område freda etter kulturminnelova § 20 kan forvaltingsstyresmakta sjølv gjennomføre vedlikehalds- og skjøtseltak som er naudsynte av omsyn til formålet med fredinga, jf. kulturminnelova § 21.

DEL 5 FORVALTINGSSTYRESMAKT, IVERKSETTING M.V.

§ 12 Forvaltingsstyresmakt

Forvaltingsstyresmakta etter denne forskrifta er lagt til Riksantikvaren eller den Riksantikvaren gir fullmakt. Riksantikvaren delegerer forvaltingsstyresmakta for Tinfos kulturmiljø til Telemark fylkeskommune. Kart og fredingsføresegner er arkivert i Notodden kommune, Telemark fylkeskommune, Riksantikvaren og Klima- og miljødepartementet.

§ 13 Iverksetting

Forskrifta trer i kraft straks.

Nabolagsprofil

Kanalbyen 9 - Nabolaget Kasinmoen/Lienveien - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Eldre



Offentlig transport

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

Notodden stasjon ved skysstasjonen 5 min
Linje R55 2.2 km

Skoler

Sætre skole (1-7 kl.) 17 min
271 elever, 14 klasser 1.1 km

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 22 min
111 elever, 8 klasser 1.9 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 17 min
320 elever, 27 klasser 1 km

Notodden videregående skole 6 min
515 elever 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Ramberghjørnet 14 min

O. H. Holtas gate 32 14 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

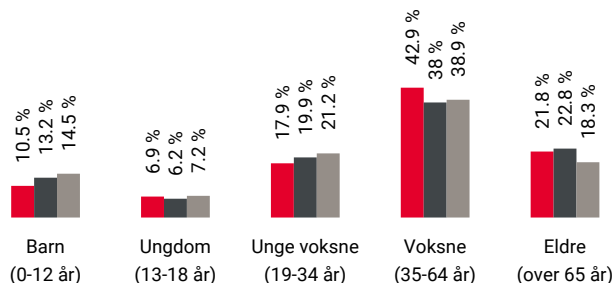
Godt vennskap 67/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sætrebo barnehage (0-5 år) 19 min
33 barn 1.5 km

Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år) 24 min
38 barn 1.6 km



Betania barnehage (0-5 år) 18 min
24 barn 1.6 km

Dagligvare


Spar Ramberghjørnet 13 min


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

Primære transportmidler







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

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

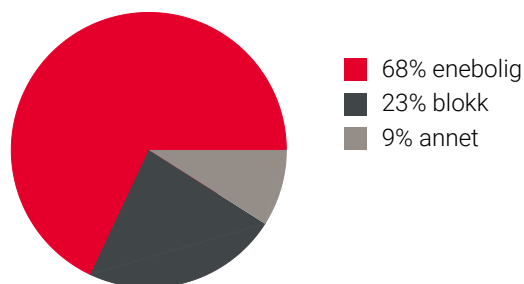
 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Snøgg friidrettsbane 13 min 
Friidrett 0.8 km
-  Sætre Kunstgressbane 14 min 
Fotball 0.9 km
-  Nordic Gym 6 min 

Boligmasse







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

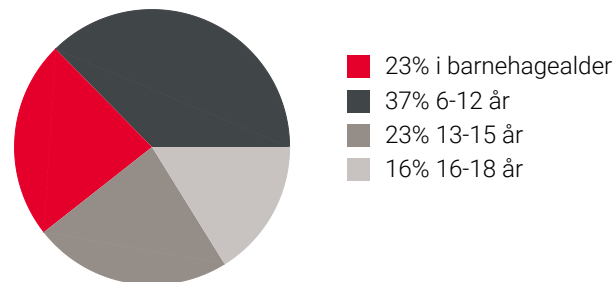
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tuven Senteret 7 min 
-  Vitusapotek Notodden 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 59%

-  Kasinmoen/Lienveien
-  Notodden
-  Norge

Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kanalbyen 9
3678 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre