



aktiv.

Konvallvegen 18, 3684 NOTODDEN

**Rekkehus på ende med solrik
beliggenhet i et rolig og attraktivt
boligområde i Høgås - Hage**



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 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 398 997,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 808 560,-
Felleskostn.: Kr 6 577,-
Selger: Tora Ødegaarden

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 117/117 kvm
Tomtstr.: 6440.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 312
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1306250109

Velkommen

Konvallvegen 18, et attraktivt rekkehus i det fredelige Høgås-området i Notodden. Dette hjemmet er passende for en hver smak, med kort avstand til skoler, barnehager og flotte turområder som Tinnemyra og Eikeskar. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med en timebuss til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen.

Rekkehuset er bygget i 1978 og har et innvendig bruksareal på 117 m² fordelt på to etasjer. Boligen har en normal god standard med nylige oppgraderinger, inkludert ny takteking og terrasse fra 2023. Planløsningen består av stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og to boder. Fra stuen er det utgang til en solrik terrasse på 34 m² med glassrekkverk. Det er også en platting på terreng med levegg mot nabo. Boligen har en liten hage og gruset gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	35
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 58 m² Vindfang, gang med trapp, bad, vaskerom, to soverom og to boder.

1. etasje

BRA-i: 59 m² Stue med trapp og utgang til terrasse, soverom med utgang til terreng og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6440.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiendomstomt med et areal på 6440,80m². Gruset oppkjøring, plen og noe beplantning på baksiden av leiligheten.

Beliggenhet

Konvallvegen 18 ligger i et solrikt og pent etablert bomiljø på det første feltet i Høgås, Notodden. Området er stille og rolig med pen utsikt, og det er kort vei til skole, barnehage og flotte turområder som Tinnemyra, Eikeskar og Høgåsområdet.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er det kort vei til ballbinge, kunstgressbane, lekeplass og akebakke. Offentlig transport er lett tilgjengelig med en timebuss som har forbindelse til Kongsberg, Drammen, Oslo og Gardermoen.

Dagligvarehandelen er praktisk med Coop Extra Kongsbergveien og Matkroken Peer Gynt innen kort avstand. For familier med barn er det flere skoler i nærheten.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og rekkehus.

Bygningssakkyndig

Vegard Aasen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et rekkehus som ble oppført i 1978.

Bygningen er fundamentert på fjell med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker.

Dreneringen er av nyere dato, med synlig grunnmursplast over terrenget.

Ytterveggene består av bindingsverk med utvendig stående kledning, og liggende kledning i gavlen. Kledningen i gavlen og ved inngangspartiet er fra 2023.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av bord. Loftet er isolert med papir i etasjeskillet og har ventilasjon i gavlen og spaltebord i gesims. Yttertaket er tekket med papp fra 2023.

Taket er utstyrt med sorte takrenner i metall eller plastbelagt materiale, med nedløp langs veggene. Det er montert beslag ned i takrennene, israftbeslag, luftehatt, heldekkende pipebeslag og stigetrinn.

Etasjeskillet er bygget som et trebjelkelag.

Boligen har malte heltre fastkarmsvinduer med to-lags isolerglass i stuen, samt malte heltre toppsvingvinduer med to-lags isolerglass fra 1978 og 2008. Inngangsdøren er en malt, formpresset dør med sidefelt i glass, og det er to malte heltre balkongdører med to-lags isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse med bærende søyler og dragere av tre i fremkant, som er hengt opp på ytterveggen i bakkant. Gulvet består av et trebjelkelag med terrassebord, og rekkverket er av glass. I tillegg finnes en platting på terreng med trebjelkelag, terrassebordgulv, en levegg mot nabo og en heltre trapp ned til terrenget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Veggkonstruksjon

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

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Påvist noe muselort på loft

- Vinduer

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

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag mellom terskel og vegg på balkongdør med utgang fra soverom

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: • Det er avvik:

Påvist løs tapet i bod.

Malingsflekker på gulv i boder

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Rekkverk på toppen av trapp har en høyde på 89 cm, forskriftskrav 90 cm

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert med sokkel list.

Platene står med mot gulvet og er fuget med silikon, og fuge er stedvis oppsprukket

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: • Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Påvist misfarging på bakside av sponplate hvor det ble tatt hull

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Påvist hakk i benkeplate

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Vannrør av kobber er av eldre dato

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Påvist mindre riss og malingsflakk på utvendig side av grunnmur

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

• Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membran er ikke festet under klemring i sluket.

Utette rørgjennomføringer i servantskap.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke montert sluk i gulvet.

Yttette rørgjennomføringer i gulvet.

Sprekk i skjøt på vinylbelegg.

Ikke mekanisk avtrekk

Innhold

Underetasje:

BRA-i 58 kvm: Vindfang, gang med trapp, bad, vaskerom, to soverom og to boder.

1. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Stue med trapp og utgang til terrasse, soverom med utgang til terreng og kjøkken.

TBA 34 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg og betong. Vinylbelegg i stue og kjøkken er fra 2022. Gulv på hovedsoverom er fra 2022. Det er malingsflekker på gulv i boder.

Vegger: Trepanel, malte plater, tapet, pusset/malt betong og malt strie. Veggoverflater på hovedsoverom er fra 2022. Det er påvist løs tapet i bod.

Himling: Malte himlingsplater med V-fuge.

Kjøkken hovedplan:

Kjøkkenet ligger på hovedplan og har innredning bestående av over- og underskap med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål. Påvist hakk i benkeplate.

Baderom underetasje:

Bad har flislagt gulv med elektriske varmekabler og vegger med våtromsplater. Himling har himlingsplater. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, WC og servantskap med heldekkende servant. Speil, overskap og belysning over servant. Det er elektrisk styrt vifte i vegg. Sluk og membran har ukjent utførelse, avvik i fallforhold, og våtromsplater er ikke fagmessig montert.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom i underetasje har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg, og vegger med våtromstapet og våtromsplater. Himlingen har malte himlingsplater med V-fuge. Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er klaffeventiler i yttervegg. Det er ikke montert sluk i gulvet, og det er en sprekk i skjøten på vinylbelegget.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av kobber og plast. Stoppekran er plassert på vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Stakeluke i kjeller.
- Ventilasjon: Ventiler i enkelte vinduer og i boder.
- Varmtvannstank: Høiax 200 liters bereder fra 2004, plassert på vaskerom.
- Andre VVS-installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2012.

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.

Følgende ting blir fjernet fra eiendommen før overtagelse:

- Vegghengte lamper
- Fastmonterte hyller og skap
- Hvitevarer

Fryseboks i kjellerbod følger med. Snøfres kan følge ved ønske.

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:

2022:

- Gulvbelgg stue og kjøkken
- Ny peisovn
- Gulv og vegg overflater på hovedsoveromsoverom

2018:

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og blandebatteri.
- kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

2012:

- Lagt opp ny kurs til varmepumpe
- Luft til luft varmepumpe i stue.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2023:

- Ny taktekking
- Brannvegg på loft
- Ny terrasse og rekkverk
- Kledning i gavl og ved inngangsparti
- Renner, nedløp og beslag
- Påkostning bygg

2014:

- Platting på baksiden av leiligheten

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Boligen har tilgang til en parkeringsplass på felles innkjørsel. Borettslaget har felles ladere til elbil på område nedenfor boligene.

Forsikringsselskap

IF Skadesenter Bedrift

Polisenummer

SP562286

Radonmåling

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Radonmålinger er utført i 2014 og årsmiddelverdier viser 30Bq/m³

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i stue. Peisovn fra 2022 i stue. Baderommet har elektriske varmekabler.

Info energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 400 000

Formuesverdi primær

Kr 571 753 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 287 013 per 2023

Andre utgifter

Strøm og innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 577 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 872 kr i måneden
- Renter: 1 835 kr i måneden
- Avdrag: 271 kr i måneden
- Altibox (TV / Internett): 599 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer: vedlikehold fellesanlegg, forsikring leilighet, kommunale avgifter og medlemskontigent.
- Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 6 684
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 01.12, med virkning fra kommende årsskifte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 577

Andel Fellesgjeld

Kr 398 997

Fellesgjeld pr. dato

13.11.2025

Andel fellesformue

Kr 14 327

Fellesformue pr. dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Høgås 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

946978345

Andelsnummer

15

Om borettslaget

HØGÅS I BORETTSLAG er et borettslag i Notodden kommune. Borettslaget består av 48 boliger. Forretningsfører er Notodden Boligbyggelag, og selskapets organisasjonsnummer er 946 978 345.

Borettslaget eier diverse redskap til utlån.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 26994642749, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13-11-2025: 5.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 444

Saldo per 13-11-2025: kr 18048230

Andel av saldo: kr 398998

(siste termin 30-10-2062)

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 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (149 927,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (35 160,-)

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget. De som sjeneres av andres kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eieren. Eiere av kjæledyr oppfordres til å vise hensyn. Imidlertid kan helt spesielle forhold gjøre det nødvendig for styret å gripe inn. I henhold til vedtektene kan styret samtykke i at en beboer holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre, selv om det skulle bli vedtatt et generelt forbud.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Dugnad

Ved behov samles vi til rydding av fellesarealer på våren eller forsommeren.

Alle oppfordres til å delta

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 312 i Notodden kommune. Andelsnr. 15 i Høgås 1

Borettslag med orgnr. 946978345

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4005/42/312:

Dokumentnr: 900593 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:212

28.03.1980 - Dokumentnr: 1224 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:406

28.03.1980 - Dokumentnr: 1225 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:407

28.03.1980 - Dokumentnr: 1226 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4005 Gnr:42 Bnr:408

01.01.2020 - Dokumentnr: 819939 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0807 Gnr:42 Bnr:312

01.01.2024 - Dokumentnr: 452963 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3808 Gnr:42 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av V-delt rekkehus på byggeplass Konvallvegen 14-18, 20-30 og 32-42", datert 12.06.1978.

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av V-delt rekkehus på byggeplass Konvallvegen 4-12/14-18, 20-30 og 32-42", datert 02.01.1979.

Det foreligger ferdigattest for "nybygg av V-delt rekkehus på byggeplass Surtetjønnvegen 14-20, 22-28 og 30-36, og Konvallvegen 1-9, 11-21 og 23-33", datert 02.01.1979.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: 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.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Skilrudtjønn - Svinrudberget (plan-ID 4005 169). Planen regulerer 1359.58 kvm av eiendommen til boliger og 59.86 kvm til jord- og skogbruk.. 27.08.1985

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2033, med ikrafttredelse 31.08.2023. I kommuneplanen er 1359.64 kvm avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og 59.86 kvm er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid som inkluderer eller berører eiendommen.

I henhold til Kommuneplanens arealdel 2023-2033 er eiendommen berørt av hensynssone for flomfare, samt bestemmelser om båndlegging etter andre lover, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

398 997 (Andel av fellesgjeld)

2 798 997 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 808 560 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 816 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 819 260 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Meglervederlag betales i sin helhet av selger. Vederlaget er avtalt til 1,8% av kjøpesummen. I tillegg betales vederlag for tilretteleggingsgebyr på kr 9.900, markedspakke på kr 14.900, vederlag til oppgjør på kr 4.900 og visningsgebyr på kr 1.750 per stykk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

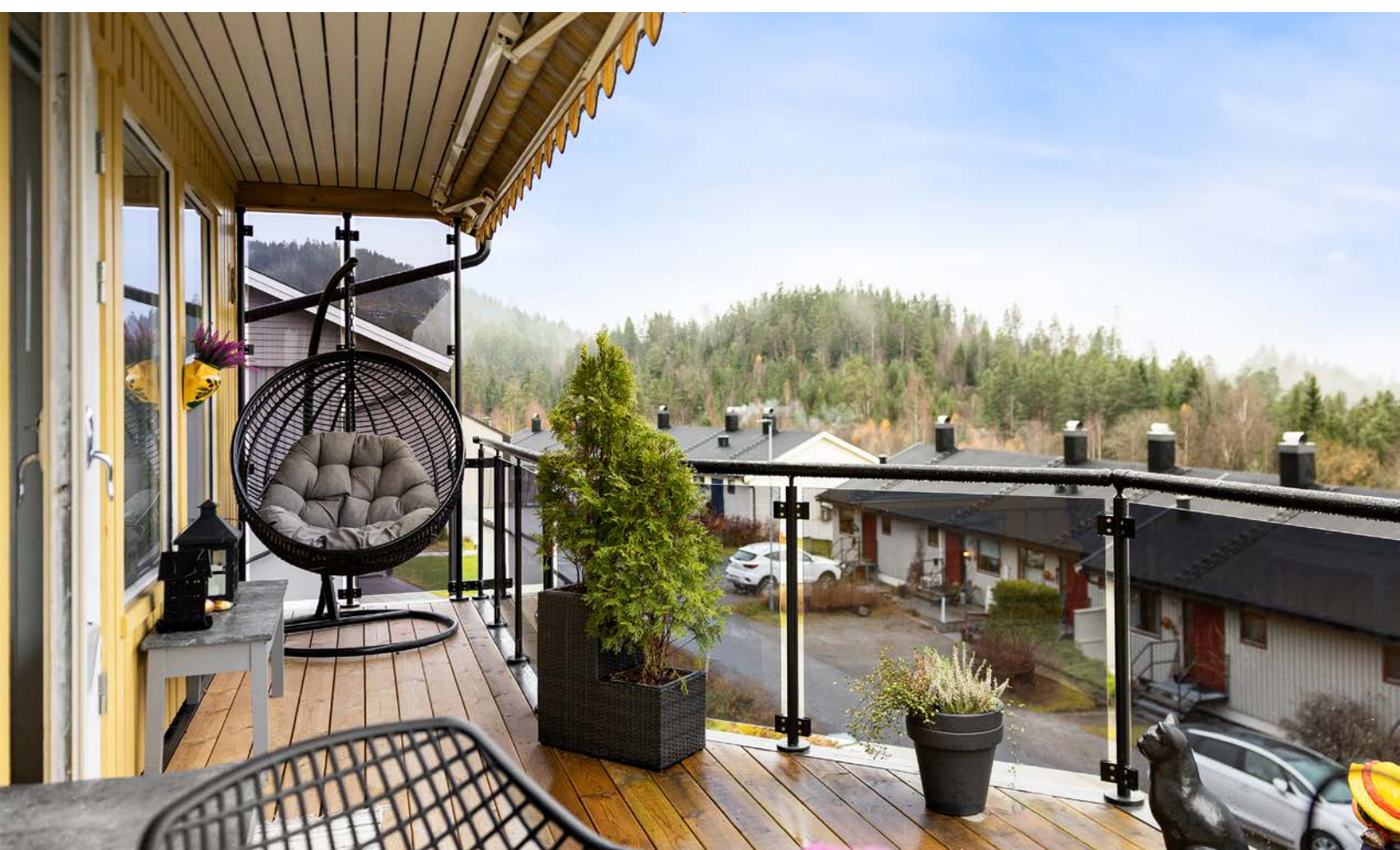
19.11.2025



















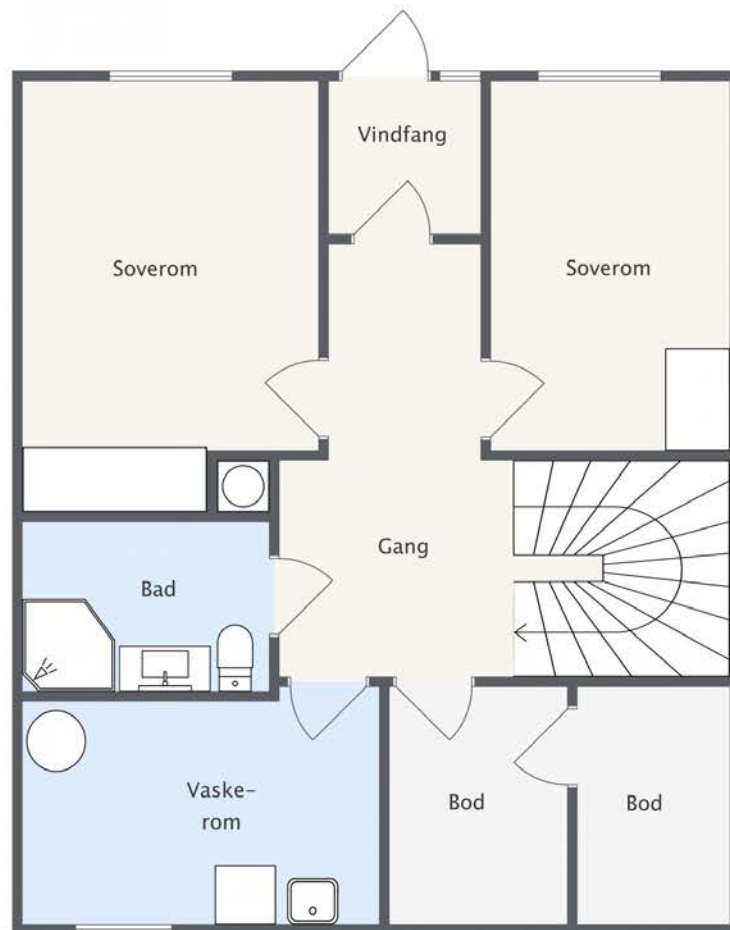




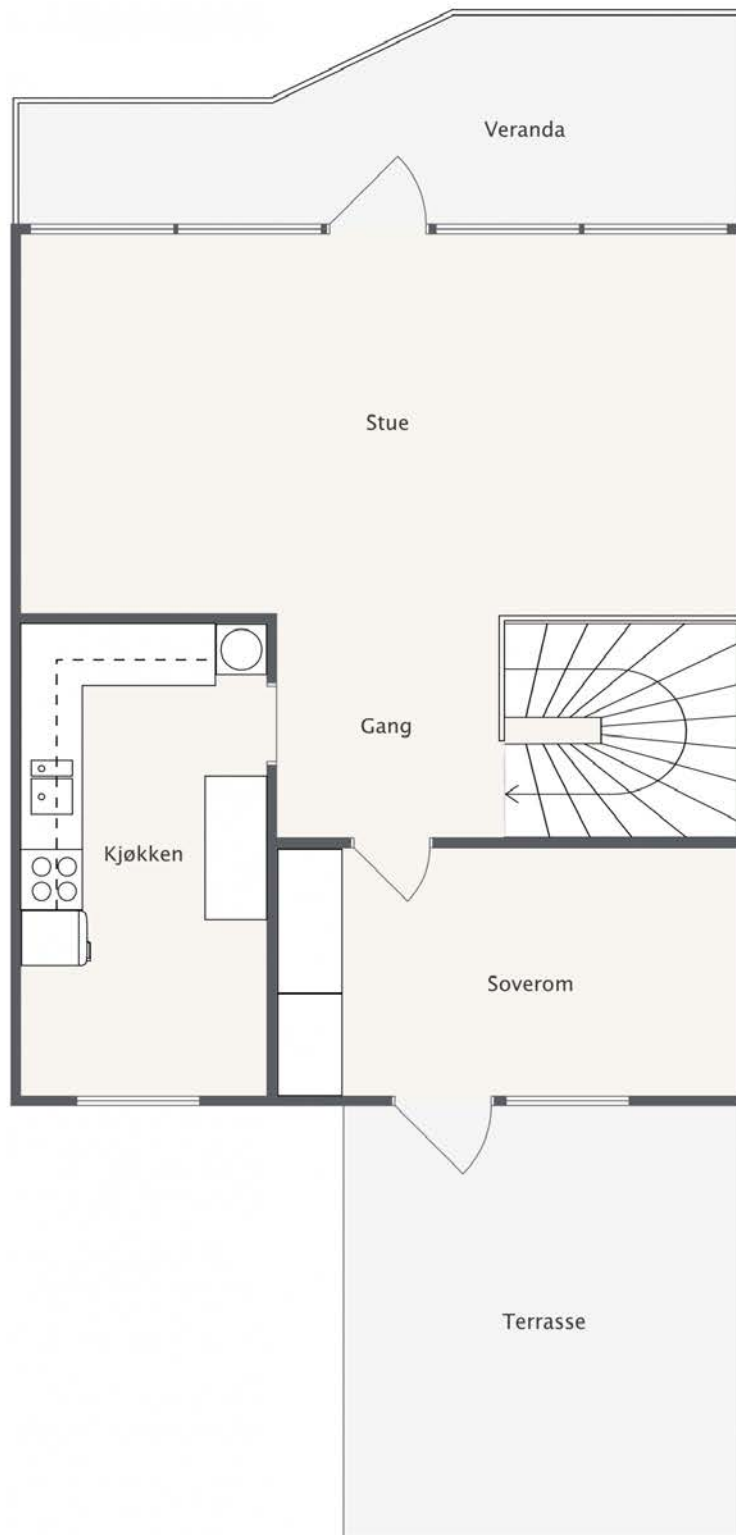




U. etasje



1. etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Konvallvegen 18, 3684 NOTODDEN

 NOTODDEN kommune

 gnr. 42, bnr. 312

 Andelsnummer 15

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 23.10.2025

Rapportdato: 04.11.2025

Oppdragsnr.: 18191-1371

Referansenummer: BU5094

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Vegard Aasen



Takstnett
IL Takst AS



Takstnett

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Vegard Aasen

Vegard Aasen

Uavhengig Takstingeniør

vegard@iltakst.no

482 29 588



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i rekkehus oppført i en etasje over underetasje.
Leiligheten har en normal god standard.
For mer informasjon om tilstand, henvises det til rapportens tekniske beskrivelse.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak er tekket med papp.

Eier opplyser at pappen er fra 2023.

Undertak av bord.

Malte vindskier.

Sorte metall/plast belagt takrenner med nedløp langs vegger.

Beslag ned i takrenne.

Israfftbeslag, luftehatt og heldekkende pipebeslag.

Stigetrinn på tak.

Eier opplyser at renner, nedløp og beslag er fra 2023.

Yttervegger av bindingsverk.

Utvendig stående kledning.

Liggende kledning i gavl.

Eier opplyser at kledning i gavl og ved inngangsparti er fra 2023.

Adgang loft via luke i stue.

W takstoler.

Undertak av bord.

Isolasjon med papir i etasjeskille.

Ventil i gavl, spaltebord i gesims

Malte heltre fastkarmsvinduer med to lag isolerglass i stue.

Malte heltre toppsving vinduer med to lag isolerglass fra 1978 og 2008

Malt formpressa inngangsdør, sideft med glass.

To stk malte heltre balkongdører med to lag isolerglass

Terrasse med utgang fra stue:

Bærende søyler og dragere av tre i fremkant.

Hengt opp på yttervegg i bakkant.

Gulv med trbjelkelag og terrassebord.

Glassrekkverk

Platting på terreng:

Trebjelkelag på terreng.

Gulv med terrassebord.

Levegg mot nabo.

Heltre trapp fra platting til terreng

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1. etasje:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte himlingsplater med V fuge..

Eier opplyser at vinylbelegg i stue og kjøkken er fra 2022

Overflater underetasje:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, malte plater, pusset/malt betong og malt strie.

Innvendige tak har malte himlingsplater med V fuge.

Gulv og vegg overflater på hovedsoveromsoverom er fra 2022.

Lokalt TG 1.

Gulv mot grunn av betong.

Målt 8 mm høydeavvik i gang.

Målt 4 mm høydeavvik i hovedsoverom

Etasjeskille av trebjelkelag

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmålinger er utført i 2014 og årsmiddelverdier viser 30Bq/m³

Elementpipe med sotluke i stue.

Peisovn fra 2022 i stue.

Rom under trreng:

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

Malt heltre trapp med teppe i trinn.

Rekkverk med stående spiler.

Malte formpressa dører med tre speiler.

Lakkert finert dør i bod, fra byggeår

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 2mm fra gulv ved dør til front av dusjkabinett..

Oppkant terskel 50 mm, membran ikke synlig ved terskel da det er montert feielist på terskel

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Servantskap med heldekkende servant, blandebatteri ,overskap, speil med lys.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling

Beskrivelse av eiendommen

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom

Vinylbellegg med oppbrett på vegg.
Vegger med våtromstapet og våtromsplater..
Malte himlingsplater med V fuge.
Skyllekar og opplegg vaskemaskin.
Klaffeventiler i yttervegg
Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bod og vaskeom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og blandedbatteri.
Det er kjøleskap og komfyr.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet .

Vinylbellegg på gulv.
Malt tapet på vegger.
Malte plater med V fuge i himling,
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran p vaskerom
Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller
Ventiler i enkelte vinduer og i boder
Luft til luft varmepumpe i stue.
Høiax Zoo l bereder på vaskerom

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Sikringsskap med skrusikringer og digital måler i vindfang.
Skjult elektrisk anlegg.
Røykvarslere i begge etasjer.
Pulverapparat på kjøkken og bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering er av nyere dato, synlig grunnmurs plast over terreng
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er skrående med gruset gårdsplass og plen .
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1973. Utvendige vannledninger av kobber .Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	117 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

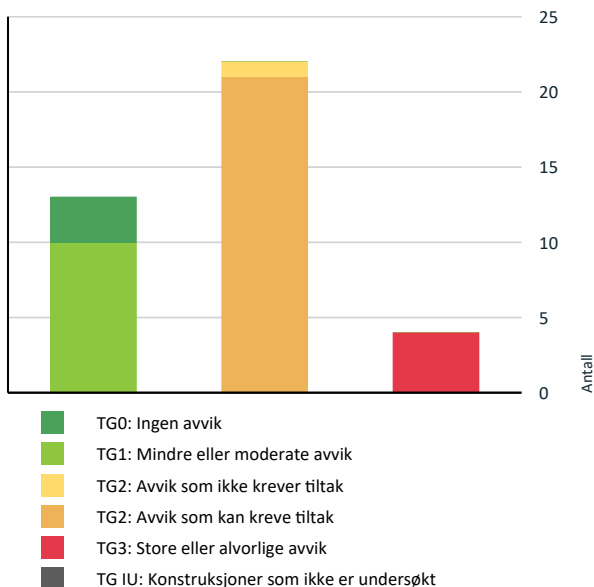
[Gå til side](#)

Rekkehus

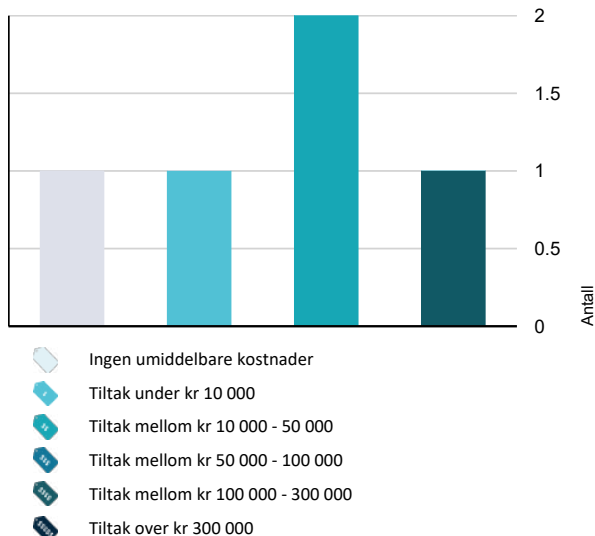
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny taktekkning
2023	Ombygging	Brannvegg på loft
2022	Modernisering	Gulvbelgg stue og kjøkken
2014	Tilbygg	Platting på baksiden av leiligheten
2023	Modernisering	Ny terrasse og rekkverk
2022	Modernisering	Ny peisovn

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak er teknet med papp.
Eier opplyser at pappen er fra 2023.
Undertak av bord.
Malte vindskier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden på undertaket jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom undertaket ikke skiftes ut ved behov, kan det oppstå vannlekkasjer som kan skade underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte metall/plast belagt takrenner med nedløp langs vegger. Beslag ned i takrenne.

Israfftbeslag, luftehatt og heldekkende pipebeslag.

Stigetrinn på tak.

Eier opplyser at takrenner, nedløp og beslag er fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk.

Utvendig stående kledning.

Liggende kledning i gavl.

Eier opplyser at kledning i gavl og ved inngangsparti er fra 2023.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adgang loft via luke i stue.

W takstoler.

Undertak av bord.

Isolasjon med papir i etasjeskille.

Ventil i gavl, spaltebord i gesims

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

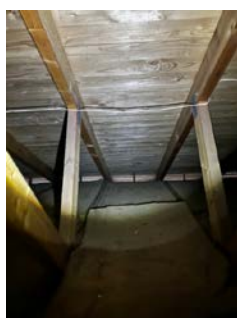
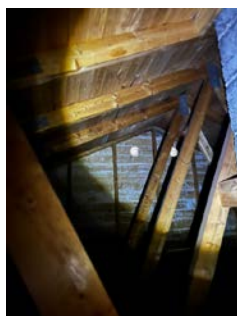
Påvist noe muselort på loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å begrense eller fjerne aktivitet av mus på loftet, samt tette eventuelle åpninger hvor mus kan komme inn. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lukt, skader på isolasjon og konstruksjon, samt potensiell spredning av sykdommer.



TG 2 Vinduer

Malte heltre fastkarmvinduer med to lag isolerglass i stue.
Malte heltre toppsving vinduer med to lag isolerglass fra 1978 og 2008

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade på vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå redusert lufting, dårligere innelima og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Malte formpressa inngangsdør, sidefelt med glass.
To stk malte heltre balkongdører med to lag isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert beslag mellom terskel og vegg på balkongdør med utgang fra soverom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mellom terskel og vegg på balkongdøren for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue:

Bærende søyler og dragere av tre i fremkant.

Hengt opp på yttervegg i bakkant.

Gulv med trebjelkelag og terrassebord.

Glassrekkverk

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting på terreng:

Trebjelkelag på terreng.

Gulv med terrassebord.

Levegg mot nabo.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Heltre trapp fra platting til terreng

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs tapet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.

Målt 8 mm høydeavvik i gang.

Målt 4 mm høydeavvik i hovedsoverom

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskille av trebjelkelag

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmålinger er utført i 2014 og årsmiddelverdier viser 30Bq/m³



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med sotluke i stue.

Peisovn fra 2022 i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1. etasje:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte himlingsplater med V fuge..

Eier opplyser at vinylbelegg i stue og kjøkken er fra 2022

TG 2 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg.

Veggene har tapet, malte plater, pusset/malt betong og malt strie.

Innvendige tak har malte himlingsplater med V fuge.

Gulv og vegg overflater på hovedsoveromsoverom er fra 2022.

Lokalt TG 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist løs tapet i bod.

Malingsflekker på gulv i boder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs tapet i bod bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og forringelse av overflaten.

Malingsflekker på gulv i boder bør fjernes for å opprettholde et pent og funksjonelt gulv, samt for å unngå at flekkene trekker inn og blir permanente.

Tilstandsrapport

Sprekker i ildfast stein bør utbedres for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre brannfare.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glødesmitte til gulvet.



Sprekke ildfastplate



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

TG 2 Innvendige trapper

Malt heltre trapp med teppe i trinn.
Rekkverk med stående spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på toppen av trapp har en høyde på 89 cm, forskriftskrav 90 cm

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 90 cm for å oppfylle forskriftskravet.

Konsekvensen av for lav rekkverkshøyde er økt risiko for fallskader.



TG 1 Innvendige dører

Malte formpressa dører med tre speiler.
Lakkert finert dør i bod, fra byggeår

Årstall: 2012

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 1997

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke montert med sokkel list.

Platene står med mot gulvet og er fuget med silikon, og fuge er stedvis oppsprukket

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres sokkellist og utføres korrekt fuging mellom baderomsplater og gulv for å sikre tilstrekkelig fuktsperre.
Mangelfull montering og oppsprukket silikonfuge øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, noe som over tid kan føre til råteskader, muggvekst og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Silkonfuge overgang gulv/vegg er sprukket

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 2mm fra gulv ved dør til front av dusjkabinett..
Oppkant terskel 50 mm, membran ikke synlig ved terskel da det er montert feilist på terskel

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Manglende synlig membran ved terskel gir usikkerhet om tettheten, noe som kan øke risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membran er ikke festet under klemring i sluket.

Utette rørgjennomføringer i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Membranen må festes korrekt under klemringen i sluket, og utførelsen rundt sluket må utbedres av fagperson for å sikre tett løsning.

Dersom dette ikke utbedres, er det betydelig risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Duk ikke festet under klemring i sluk



Utette rørgjennomføringer i servantskap

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant, blandebatteri, overskap, speil med lys.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett

Årstall: 1997 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 1997 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg mellom soverom og bad. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vinylbellegg med oppbrett på vegg.
Vegger med våtromstapet og våtromsplater..
Malte himlingsplater med V fuge.
Skyllekar og opplegg vaskemaskin.
Klaffeventiler i yttervegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke montert sluk i gulvet.
Yttette rørgjennomføringer i gulvet.
Sprekk i skjøt på vinylbellegg.
Ikke mekanisk avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør etableres sluk i gulvet og tette rørgjennomføringer for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Sprekk i skjøt på vinylbellegg må utbedres for å unngå vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og mugg.

Mekanisk avtrekk bør installeres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utette rørgjennomføringer i gulvet



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i delevegg mellom bod og vaskeom.
Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Påvist misfarging på bakside av sponplate hvor det ble tatt hull

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av skaden i veggen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner.



Misfarginget sponplate hvor det ble tatt hull fra boden

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i stål og blandeblatter.

Det er kjøleskap og komfyr.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vinylbelegg på gulv.

Malt tapet på vegger.

Malte plater med V fuge i himling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist hakk i benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakket i benkeplaten for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktnntrengning, som kan føre til oppsvelling eller råte i benkeplaten.



Hakk i benkeplate

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran p vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er av eldre dato

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberør for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved rørbrudd. Eldre vannrør har økt sannsynlighet for plutselige skader, noe som kan medføre omfattende vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Stakeluke i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Ventiler i enkelte vinduer og i boder

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes service eller utskifting av varmepumpen innen overskuelig tid, da gjenværende brukstid er begrenset. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være redusert funksjon eller plutselig driftsstans.



TG 2 Varmtvannstank

Høiax 200 l bereder på vaskerom

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning og el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for vannskader og brannfare. Eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselig svikt, noe som kan medføre lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Sikringsskap med skrusikringer og digital måler i vindfang.
Skjult elektrisk anlegg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Lagt opp ny kurs til varmepumpe i 2012.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg kontrollert 29.04.2024 og godkjent 15.10.2025

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer.
Pulverapparat på kjøkken og bod.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er av nyere dato, synlig grunnmurs plast over terreng



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist mindre riss og malingsflakk på utvendig side av grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og malingsflak bør utbedres for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til videre skader på grunnmuren over tid.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er skrående med gruset gårdsplass og plen .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Iht. Bygg Forsk anbefaling bør det i en avstand på ca. 3 meter være hellning 1:50 vekk fra husets grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Byggforsk.

Manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktbelastning, skader på drenering og inntrenging av vann i konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1973. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1973. Utvendige vannledninger av kobber .Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av utvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er tegn på svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være funksjonssvikt eller lekkasjer, som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

Rekkehus: Vindfang, Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, 2 Bod, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 800 000

Frادrag for andel felles gjeld - 399 295

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Basert på kunnskap om omsetning av fast eiendom, er vurderingen markedsverdien i dagens boligmarked slik:

Rekkehusleiligheten har en solrik og pen beliggenhet i et etablert bomiljø på det første feltet i Høgås.

Ved verddivurdering av eiendommen har det blitt lagt vekt på dens beliggenhet, standard, planløsning og areal. I tillegg ønskes det å tas hensyn til dagens marked forøvrig og eiendommens beskaffenhet i forhold til dette.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at eiendommen og sammenligninger, er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Konvallvegen 21,3684 NOTODDEN 97 m ² 1978 2 sov	06-08-2025	2 500 000	2 475 000	380 884	2 855 884	27 460
2 Konvallvegen 10,3684 NOTODDEN 115 m ² 1978 2 sov	28-04-2022	2 200 000	2 375 000	9 807	2 384 807	20 737
3 Konvallvegen 34,3684 NOTODDEN 107 m ² 1978 3 sov	16-01-2023	1 850 000	1 790 000	408 985	2 198 985	20 551
4 Surtetjønn-vegen 20,3684 NOTODDEN 109 m ² 1978 3 sov	29-11-2016	1 675 000	1 650 000	41 875	1 691 875	15 522

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

Felles kostnader	Kr.	78 924
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	79 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Kommentar

Andel tomt i borettslaget

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

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 bodar
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58			58	
1. Etasje	59			59	34
SUM	117				34
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang med trapp., soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, bod 2		
1. Etasje	Stue med trapp og utgang til terrasse., soverom med utgang til terreng, kjøkken		

Kommentar

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	101	16

Kommentar

Rekkehus

Areal oppmålt på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Areal målt etter "Takstbransjens arealinstruks for arealmåling".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Vegard Aasen	Takstingeniør
	Tora Ødegaarden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4005 NOTODDEN	42	312		0	6440.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konvallvegen 18

Hjemmelshaver

Høgås 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØGÅS 1 BORETTSLAG	946978345		Notodden boligbyggelag	Ødegaarden Tora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesgjeld
15	100	21.10.2025	86 500	21.10.2025	399 295 21.10.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	4 800
Omløpsmidler:	946 842	Samlet innskuddskapital:	3 832 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	304 347	Langsiktig gjeld (+): + 22 000 673
Disponible midler:	642 495	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	25 832 673

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehusleiligheten har en solrik og pen beliggenhet i et etablert bomiljø på det første feltet i Høgås. Stille og rolige omgivelser med pen utsikt. Det er en liten hage på siden og nedsiden av boligen. Kort vei til skole, barnehage og flotte turområder som Tinnemyra, Eikeskar, Høgåsområdet m.m. Kort vei til ballbinge, kunstgressbane, lekeplass og akebakke. Timebuss med forbindelse til Kongsberg - Drammen - Oslo - Gardermoen er like ved.

Adkomstvei

Fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Kommunal tilknytning med privat stikkledning.

Regulering

Boligformål.

Om tomten

Felles eiendomstomt med et areal på 6440,80m².
Gruset oppkjøring, plen og noe beplantning på baksiden av leiligheten.

Kommuneplan

Ikke innhentet.

Konsesjonsplikt

Nei.

Forkjøpsrett

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

Bebyggelsen

Området består av småhusbebyggelse og rekkehus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF bedrift	SP562286	Fullverdi		
Kommentar				
Opplysninger hentet fra boligopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring. Egenerklæring er ikke datert og signert	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	30.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Vedtekter	29.04.2004		Gjennomgått	6	Nei
Årsregnskap	21.10.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU5094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Senterposisjon: 177924.58, 6617086.21
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 30.10.2025



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Viken Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	987 548 177
Adresse	konvallveien 18		
Postnr.	3684	Sted	Nobakken
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 År 2 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		IP	Polise/avtalenr. SP562286
Selger 1 Fornavn	Tora	Etternavn	Ødegaarden
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Liten sprekk i skjøt på gulv vaskerom
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Montert el-avbryt bade
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2024 - april
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Sør Elektrikern i Sauherad
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 06/11-25

Sted Notodden

Signatur selger 1:

Tora Ødegården

Signatur selger 2:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 13.11.25 Side 1 av 2

HØGÅS I BORETTSLAG	Vår ref.:	12/15	Fødselsdato eier:	24.07.1952
Konvallvegen 18	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3684 NOTODDEN	Eiere:	Tora Ødegaarden		
Organisasjonsnr: 946 978 345	Andelsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 577

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 872
	Renter	1 835
	Avdrag	271
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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	6 684
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 109
	Renter		1 654
	Avdrag		322
Tilleggsytelser:	Altibox (TV / Internett)		599

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	398 997	Gjeld siste årsoppg.: 401 715
Klient ajourf. lån:	18 048 230	Klient gj. s. årsoppg.: 18 168 673

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26994642749, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 444

Saldo per 13.11.2025: 18 048 230

Andel av saldo: 398 998

Første termin/første avdrag: 30.10.2023 (siste termin 30.10.2062)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sigrid Nykaas

Adresse: Konvallvegen 8

Postnr/-sted: 3684 NOTODDEN

Telefon: Mob.: 91550665

E-post: hogas1@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. 13.11.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	401 715	Andre inntekter:	15
Annen formue:	14 327	Utgifter:	22 200		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	86 500
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 13.11.25 Side 2 av 2

HØGÅS I BORETTSLAG	Vår ref.: 12/15	Fødselsdato eier: 24.07.1952
Konvallvegen 18	Type: TILKNYTTET BORETTSLAG	
3684 NOTODDEN	Eiere: Tora Ødegaarden	
Organisasjonsnr: 946 978 345		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1978
Gårds/bruksnr: 42/312, 42/313
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift Polisenr: SP562286

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.05.1978	Første innflytting:	31.05.1978
Etasje:	1. etg	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 rom
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i BBL		

Fasiliteter:

Det er 22 stk. privateide garsjer på borettslaget tomt. Forsikring av garasje faktureres eier en gang pr. år. Eierforholdet av disse må avklares med andelseier.

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:** _____

Tora Ødegaarden
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i HØGÅS I BORETTSLAG tirsdag 29.04.2025 kl. 18:30 - Sal - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Toralf Aanestad

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Ragnhild Kleppen Haaberg

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Eva Ruines

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 25

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 0

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig styrets årsmelding.

3. ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtak:

Styreleder Honorar kr: 40 000,-
Styremedlemmer Honorar kr: 15 000,-
Sekretær Honorar kr:
Varamedlemmer Honorar kr: 5 000,-

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Marianne Kuhn er på valg

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

Vedtak:

Valgkomiteen hadde ikke fått noen til å ta lederoppgaven, og ingen i salen meldte seg.

Det ble da vedtatt å utsette valg av styret til ny ekstraordinær GF.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Trond Baugerød er på valg

Gunbjørg Aashild Kvernstuen er på valg

Siw Gudbrandsen er ikke på valg

Hanne Gjuv er ikke på valg

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

Vedtak:

Valg av nye styremedlemmer utsettes til ny ekstraordinær GF.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Eva Rulnes er på valg

Solbjørg Heggedal er på valg

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

Vedtak:

Valg av nye varamedlemmer utsettes til ny ekstraordinær GF.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.4 Valg av delegater

Alle tilknyttede borettslag har rett til å være representert ved Boligbyggelagets generalforsamling. Det skal velges en representant pr. ti boenheter i borettslaget, men minimum en representanter. Boligbyggelagets generalforsamling er andelseiernes mulighet til å påvirke og vi anbefaler derfor at dere stiller.

Innkalling med informasjon om sted og tid til denne generalforsamlingen vil bli sendt til delegatene i forkant.

Vedtak:

Følgende er valgt som delegat og varadelegat til generalforsamlingen i Notodden Boligbyggelag:

Delegat: Ole Morten Dahlskås, Hanne Gjuv og Gro Tveitan

Varadelegat: Ingen vara

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Følgende valgkomite er valgt:

Valg av ny valgkomite utsettes til ny ekstraordinær GF.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg.

6. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

Valg av nytt styre utsatt til ny ekstraordinær GF.

Protokoll for HØGÅS I BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Toralf Aanestad (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Ragnhild Kleppen Haaberg (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Eva Ruines (sign.)	30.04.2025

STYRETS ÅRSMELDING 2024 FOR HØGÅS I BORETTSLAG

1. ART AV VIRKSOMHET OG BELIGGENHET

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

2. TILLITSVALGTE

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

Styreleder, Marianne Kuhn, Surtetjønn-Vegen 22
Styremedlem, Trond Baugerød, Konvallvegen 11
Styremedlem, Gunbjørg Aashild Kvernstuen, Konvallvegen 32
Styremedlem, Siw Gudbrandsen, Konvallvegen 22
Styremedlem, Hanne Gjuv, Surtetjønn-Vegen 18
Varamedlem, Eva Rulnes, Konvallvegen 17
Varamedlem, Solbjørg Heggdal, Konvallvegen 6

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter ved forfall.

3. STYRETS ARBEID

Antall styremøter i 2024 : 8

Antall protokollerte saker i 2024 : 52

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

Følgende viktige saker har vært undergitt styrets behandling:

- * Styret har løpende fulgt opp slutføring av byggeprosessen. Det som gjenstår, blir sluttført utover våren.
- * Styret har fulgt opp garasjeforslaget til Generalforsamlingen og innkalt til 2 møter som er gjennomført.
- * Generalforsamlingens vedtak angående bil-ladere blir igangsatt så fort det er gjennomførbart.
- * Flere av styremedlemmene har deltatt på kurs som Boligbyggelaget har invitert til.

Saker under arbeid og planlegging:

- * Ifm videre oppgradering av bygningsmassen, utvendig maling, har styret bestilt Bygnings-sjekk. Ett tilbud fra Boligbyggelaget. Dette er et samarbeid mellom IF og Anticimex. Sjekken er gratis og styret vil motta en rapport med anbefalinger om videre vedlikehold/maling etter utført befaring. Pr. dd har vi ikke mottatt møtetidspunkt. Bestillingen er bekreftet av Anticimex og vil bli fulgt opp videre av styret (gammelt eller nytt).
- * Bravida har kommet med retningslinjer ang nye forskrifter ifm el-anlegg. Denne informasjonen vil bli videreført nytt styre. Bravida er informert om at de vil bli kontaktet i etterkant av Generalforsamlingen.

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

.....

Sted, dato

.....

Signering styreleder

Ved elektronisk signatur benyttes ikke signaturfeltet over.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr 01.01	754 955	3 686 525
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	35 160	-8 446 317
Tilbakeføring avskrivninger	4 965	4 965
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-6 405 000
Opptak langsiktig gjeld	0	12 358 995
Avdrag langsiktig gjeld	-152 585	-444 213
B. Årets endringer i disponible midler	-112 460	-2 931 570
C. Disponible midler pr 31.12	642 495	754 955
Oppsummering:		
Omløpsmidler	946 842	3 424 507
- Kortsiktig gjeld	304 347	2 669 552
= Disponible midler	642 495	754 955

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter	0				
Innkrevde felleskostnader		2 086 390	2 071 140	3 244 296	2 446 320
Renter/avdrag		1 139 908	957 180	0	1 143 576
Sum inntekter		3 226 298	3 028 320	3 244 296	3 589 896
Kostnader					
Lønnskostnader	1	8 566	8 883	5 076	8 566
Styregodtgjørelse	2	60 750	63 000	36 000	60 750
Avskrivninger		4 965	4 965	0	0
Revisjonshonorar	3	11 170	10 096	10 800	11 807
Forretningsførerhonorar		194 586	182 376	194 592	205 681
Kontingent boligbyggelag		12 000	12 000	12 000	12 000
Drift / Vedlikehold	4	273 850	9 133 899	240 000	411 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		255	2 780	3 000	3 000
Altibox		345 024	345 022	345 024	345 024
Forsikringer	5	200 697	185 828	195 500	239 308
ndomsskatt		267 307	0	0	275 861
Kommunale avgifter		764 333	968 330	1 008 000	817 836
Energi og strøm		5 802	7 557	8 000	8 000
Andre driftskostnader	6	38 447	31 140	38 096	44 756
Sum kostnader		2 187 751	10 955 876	2 096 088	2 443 589
Driftsresultat		1 038 547	-7 927 556	1 148 208	1 146 307
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		684	3 692	0	0
Rentekostnader		1 004 071	522 453	1 004 440	996 380
Sum finansinntekt og -kostnad		-1 003 387	-518 761	-1 004 440	-996 380
Resultat		35 160	-8 446 317	143 768	149 927
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	35 160	-8 446 317	0	0
Overføringer		35 160	-8 446 317	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	18 856 311	18 856 311
Utvendig anlegg/vei/parkering	7, 8	17 377	22 341
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 873 688	18 878 653
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		241 427	206 265
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		705 415	3 218 242
Sum omløpsmidler		946 842	3 424 507
Sum Eiendeler		19 820 530	22 303 160

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	0, 9	-2 489 290	-2 524 450
Sum egenkapital		-2 484 490	-2 519 650
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8, 10	18 168 673	18 321 258
Borettsinnskudd	8, 11	3 832 000	3 832 000
Sum langsiktig gjeld		22 000 673	22 153 258
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		298 500	2 564 501
Andre kortsiktig gjeld		5 847	105 051
Sum kortsiktig gjeld		304 347	2 669 552
Sum gjeld		22 305 020	24 822 810
Sum egenkapital og gjeld		19 820 530	22 303 160

Pantstillelser 8 22 000 673 22 153 258

Notodden 31.12.24

NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Marianne Kuhn
Styreleder

Hanne Gjuv
Styremedlem

Trond Baugerød
Styremedlem

Gunbjørg Aashild Kvernstuen
Styremedlem

Siw Gudbrandsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

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

Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi		22 303 160
Gjeld sum verdi		24 822 810
Netto egenkapital 01.01		-2 519 650

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	4 800	4 800
Opptjent egenkapital 01.01	-2 524 450	5 921 867
Årets resultat	35 160	-8 446 317
Sum egenkapital 31.12	-2 484 490	-2 519 650

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 566	8 883
Sum	8 566	8 883

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

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2024	2023
5330 Styrehonorar AGA	60 750	63 000
Sum	60 750	63 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 170	10 096
Sum	11 170	10 096

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	19 067	8 870 260
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	233 405	230 412
6605 Vedlikehold fellesanlegg	7 896	1 927
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	8 196	6 925
6610 Leie vaktmester	5 287	4 375
6630 Forsikringsskader	0	20 000
Sum	273 850	9 133 899

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

Note 5 - Forsikring garasjer

Forsikring av garasjer er viderefakturert de andelseierne som har garasje.
I 2024 ble det viderefakturert kr. 3 839,-.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6375 Alarmer	14 779	14 478
7440 Kontingent NBBL	4 514	2 786
7740 Kurs	2 357	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 667	5 847
7792 Andre kostnader u/mva	11 130	8 030
Sum	38 447	31 140

Note 7 - Anleggsregister

	Bygg	Fiberkabel	Asfaltering	Påkostning bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 451 311	42 192	49 646	6 405 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 451 311	42 192	49 646	6 405 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	42 192	32 269	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 451 311	0	17 377	6 405 000
Årets avskrivninger :	0	0	4 965	0
Anskaffelsesår :	1978	2006	2018	2023
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 8 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	18 873 688	18 878 653
Restgjeld pr 31.12	18 168 673	18 321 258
Borettssinnskudd	3 832 000	3 832 000
Sum	22 000 673	22 153 258

Note 9 - Egenkapital og forutsetning om fortsatt drift

Borettslaget har pr 31.12.24 tappt egenkapital.

Styret følger opp situasjonen og påser at borettslaget har likviditet til å gjøre opp sine løpende forpliktelser. Per i dag har borettslaget ikke forfalt gjeld, og budsjettet for 2025 tilsier at det ikke er usikkerhet om fortsatt drift. Regnskapet er dermed avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank
Lånenummer:	26994642749
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.10.2062
Opprinnelig lånebeløp:	6 505 000
Lånesaldo 01.01:	18 321 258
Avdrag i perioden:	152 585
Lånesaldo 31.12:	18 168 673
Saldo 5 år frem i tid:	17 343 913

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994642749	2	402 886	805 772
	23	401 660	9 238 180
	17	381 934	6 492 878
	2	305 258	610 516
	4	255 329	1 021 316

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	3 832 000
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	3 832 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for HØGÅS I BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For HØGÅS I BORETTSLAG

Styreleder	Marianne Kuhn (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Hanne Gjuv (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Siw Gudbrandsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Trond Baugerød (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Gunbjørg Aashild Kvernstuen (sign.)	20.03.2025

Til generalforsamlingen i Høgås I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Notodden, 21. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Pennso Dokumentnr: 444444-17058-24003-444444-444444-444444

PENNEO

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

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

Baksås, Tor Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-21 09:37:18 UTC



Penneo DokumentID: 4WMOX-1705K-2WUB3-4PNLP-ICTXU-CTCL5

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedtekter

for Høgås I borettslag org nr 946978345.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31.01.77, sist endret den 29.04.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VELKOMMEN TIL HØGÅS 1 BORETTSLAG

Informasjon om borettslaget

Vedlagt finner du beboerliste, material-liste og informasjon om brannvarsling.

Nyttig å vite:

- Styret holder normalt styremøte en gang pr måneden.
- Alle saker man vil at styret skal behandle, må foreligge skriftlig og legges i postkasse til en i styret, eller sendes på mail: **hogas1@mittnobo.no**
- Generalforsamling holdes hvert år i april/mai.
- Hver høst og vår setter vi ut containere til hageavfall og blandet avfall. En container for hageavfall blir stående hele sommeren og tømmes etter behov.
- Parkering: Vi oppfordrer alle beboere til hensynsfull parkering, fortrinnsvis på parkeringsplassene.
- Særlig i vinterhalvåret kan det være problematisk for brøytebil og evt. brannbil å passere i Konvallveien p.g.a. parkering på begge sider av veien. Konvallveien er kommunal gang- og sykkelsti, med tillatelse til å kjøre inn til andelene og parkering er forbudt iht vegtrafikkloven
- Borettslaget eier diverse redskap til utlån, se vedlagte materialliste. Dersom du har behov for å låne noe, henvend deg til en av følgende personer som disponerer nøkkel til bua. Vi kvitterer redskaper ut av bua, og inn etter levering.

Steinar Granlien	Tlf: 91 84 90 45	
Marianne Kühn	Tlf: 93 04 57 61	
Ole Morten Dahlskås,	Tlf: 90 18 91 39	(materialforvalter)
Thor Brårud,	Tlf: 95 13 33 11	
Gro Benedikte Tveitan	Tlf: 99 57 90 18	
Trond Baugerød	Tlf: 48 26 00 58	

Styret (2024/2025, nytt valg på generalforsamling i mai):

Marianne Kühn	(styreleder)	Tlf. 93 04 57 61	marianne.kuhn@nenett.no
Hanne Gjuv	(styremedlem)	Tlf. 41 26 90 11	
Siw Gudbrandsen	(styremedlem)	Tlf: 41 23 24 92	
Trond Baugerød	(styremedlem)	Tlf: 48 26 00 58	
Gunnbjørg Kvernstuen	(styremedlem)	Tlf. 99 61 77 56	
Eva Rulnes	(vara)	Tlf. 47 01 81 26	
Solbjørg Heggdal	(vara)	Tlf. 48 19 13 30	

Generelt

Høgås 1 borettslag er en selvstendig enhet som er underlagt lov om borettslag og boligbyggelag. Dermed er Notodden Boligbyggelag forretningsfører for Høgås I borettslag. Det er styret i borettslaget som står for den daglige drift av laget.

Borettslaget består av rekkehus med 48 leiligheter.

I dette heftet er det forsøkt å liste opp viktige retningslinjer for beboerne i borettslaget, vedtatt på årsmøter eller styremøter, samt noen praktiske opplysninger.

Husk at vi bor i ett bofellesskap med de fordeler og eventuelle ulemper dette medfører. Hovedregelen må være at det skal tas hensyn til naboene. Vi er 48 forskjellige leiligheter som skal fungere sammen på beste måte. For å få dette fellesskapet til å fungere, må vi alle følge retningslinjene som blir gitt.

Oversikt

1. Uteområdet
2. Brøyting og strøing.
3. Bilkjøring på borettslagets område
4. Garasjene
5. Ytre vedlikehold
6. Indre vedlikehold
7. Bredbånd
8. Anlegg for brannvarsling
9. Dyr i borettslaget
10. Forsikring
11. Dugnad

1. Uteområder

Borettslaget består av 11 hus og hvert hus har ansvar for vedlikeholdet, rydding, lusing etc. av det fellesområdet som naturlig hører inn under huset.

Det skal være passasje for de andre beboerne langs husrekkene slik at de kommer frem med redskap og lignende

2. Brøyting og strøing

Borettslaget har avtale med et firma om brøyting og strøing av borettslagets område. Strøsand finnes også i oppsatte kasser.

3. Bilkjøring på borettslagets område

Det er viktig at foreldre kan føle seg trygge for sine barn når de er ute og leker. Reduser derfor kjøringen inne på området mest mulig og kjør sakte.

Beboere som får besøk, må informere den besøkende om at parkering må foregå på borettslagets parkeringsplasser.

Husk at det skal være plass til å komme frem med brøytebil og uttrykningskjøretøyer.

4. Garasjene

Det er satt opp garasjer på begge parkeringsplassene våre.

Beboere som har garasje, låner tomt av borettslaget og er selv ansvarlig for vedlikeholdet av garasjen.

5. Ytre vedlikehold

Utgifter til ytre vedlikehold dekkes inn gjennom felleskostnaden. Det betyr at det er borettslaget gjennom styret som har det overordnede ansvaret for å gjennomføre ytre vedlikehold. Vedlikeholdsarbeidet utføres via innleid hjelp, dugnad eller den enkelte beboer, avhengig av kostnad og omfang.

All skade eller slitasje definert under ytre vedlikehold skal uten opphold meldes til styret. Dersom beboere ønsker å utføre arbeidet som f.eks. terrasse, gjerde eller annet som medfører fasadeendring, skal søknad sendes til styret først. Slikt arbeid og vedlikehold skal som hovedregel dekkes av den enkelte beboer. Vedlikeholdsansvar og eierforhold reguleres gjennom bestemte regler, som det blir opplyst om ved søknad.

6. Indre vedlikehold

Det avsettes ikke midler til indre vedlikehold. Det påhviler således den enkelte beboer å dekke utgifter til dette, bl.a. utskifting av varmtvannstank.

7. Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet Altibox fibernett.

Avgifter for internett og TV (basispakke) er innbakt i den månedlige felleskostnaden.

8. Anlegg for brannvarsling

Borettslaget har eget brannvarslingsanlegg som er tilknyttet brannvesenet.

Det er laget en egen instruks for dette anlegget som leveres til alle beboere.

Vennligst heng denne opp på en egnet plass slik at den er lett tilgjengelig.

9. Dyr i borettslaget

Det er velkjent at kjæledyr, spesielt hunder og katter, kan bli til sjenanse for naboer.

I Norge har det vært vanlig å regulere adgangen til å holde kjæledyr i blokker og høyhus, sjelden i den hustype som Høgås I borettslag representerer.

Det er ikke forbud mot å ha kjæledyr i borettslaget. De som sjeneres av andres kjæledyr, oppfordres til å ta dette direkte opp med eieren. Samtidig vil vi oppfordre eieren av kjæledyret til å vise hensyn. Det krever litt ekstra å holde kjæledyr når vi bor så tett som her. Målet må være å finne løsninger som kan redusere eventuelle plager og bevare et godt naboforhold.

Imidlertid kan helt spesielle forhold gjøre seg gjeldene, slik at det er nødvendig for styret å gripe inn.

10. Forsikring

Bygningsmassen er forsikret og dekkes gjennom husleia.

Innboforsikring er den enkeltes husstands ansvar.

11. Dugnad

Ved behov samles vi til rydding av fellesarealer på våren eller forsommeren.

Alle oppfordres til å delta!

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Kong. del kommunering

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Konvallvegen 4-12/14-18, 20-30 og 32-42.,			42	312	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg V-delt rekkehus	3.2.77	dato 28.3.77	sak	133
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Notodden Boligbyggelag		Telegata 4, Notodden		11758	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Notodden Boligbyggelag		Telegata 4, Notodden		11758	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Roy Olsson,		44090 Henan, Sverige		0304-30920	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Notodden, den 2.1.1979.

NOTODDEN BYINGENIØRKONTOR

Byggherrens

A. Kasin

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeleiyemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Surtetjønnvegen 14-20, 22-28 og 30-36. Konvallvegen 1-9, 11-21 og 23-33.			42	313	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg V-delt rekkehus	3.2.77	dato 28.3.77 sak 133		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Notodden Boligbyggelag		Telegata 4, Notodden		11758	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Notodden Boligbyggelag		Telegata 4, Notodden		11758	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Roy Olsson,		44090 Henan, Sverige		0304-30920.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Notodden, den 2.1.1979.

NOTODDEN BYINGENIØRKONTOR

Bygningssjefen

A. Kasin

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Konvallvegen 14-18, 20-30 og 32-42			42	312	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg, V-delt	3.2.77	dato 28.3.77	sak	133
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Notodden Boligbyggelag,		Telegata 4, 3670 Notodden		11758	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Notodden Boligbyggelag,		Telegata 4, 3670 Notodden		11758	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Roy Olsson,		44090 Henan, Sverige			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Notodden, den 12.6.78

NOTODDEN BYINGENIØRKONTOR

Bygningssjefen

A. Kasin

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeleiyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER I HØGÅS 1 BORETTSLAG

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

Behandlingsansvarlig for personopplysningene i borettslaget ORG. NR 946 978 345

er ved styreleder: Olav Høster Dahlskaas

Postadresse: Korvallsveien 13, 3684 Notodden

Epost: olm-dah@netnett.no

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Utlevering av personopplysninger til andre

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

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

Eks 1: Forretningsføreravtale med boligbyggelaget

3. Lagringstid

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

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

4. Tilgang og sikring av opplysningene

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

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

5. Rettigheter for de registrerte

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

Nabolagsprofil

Konvallvegen 18 - Nabolaget Høgås - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Surtetjønnvegen 5 min
Linje 1, BLUES 1 0.4 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 8 min
Linje R55 4.5 km

Skoler

Høgås skole (1-7 kl.) 13 min
124 elever, 7 klasser 1 km

Sætre skole (1-7 kl.) 19 min
270 elever, 14 klasser 1.7 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min
339 elever, 26 klasser 1.9 km

Notodden videregående skole 9 min
515 elever 4.8 km

Bø vidaregåande skule 36 min
450 elever, 20 klasser 34.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

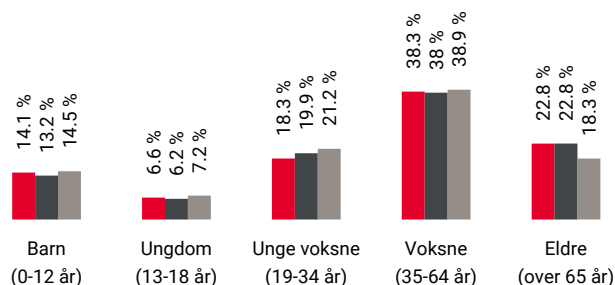
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Høgås	853	493
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

IDEA barnehage Notodden (0-5 år) 11 min
48 barn 0.8 km

Sætreåsen studentbarnehage (0-5 år) 12 min
37 barn 1.1 km

Toppen barnehage (1-5 år) 20 min
49 barn 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Kongsbergveien 19 min
PostNord 1.7 km

Matkroken Peer Gynt 21 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

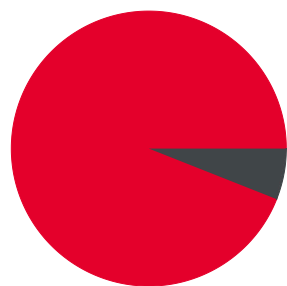
Sport

⚽ Høgås skole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

⚽ Høgskolen i Telemark - Gymnastikksal 13 min 🚶
Aktivitetshall 1.2 km

🚴 Nordic Gym 8 min 🚗

Boligmasse



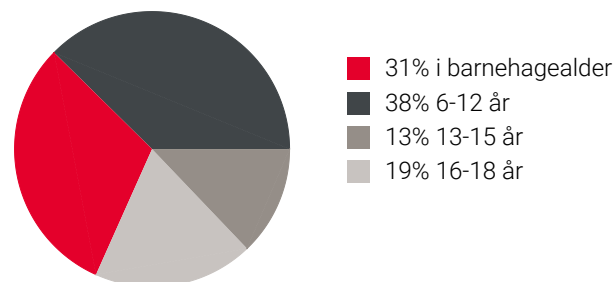
■ 94% enebolig
■ 6% annet

Varer/Tjenester

📦 Tuven Senteret 11 min 🚗

📦 Vitusapotek Notodden 8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

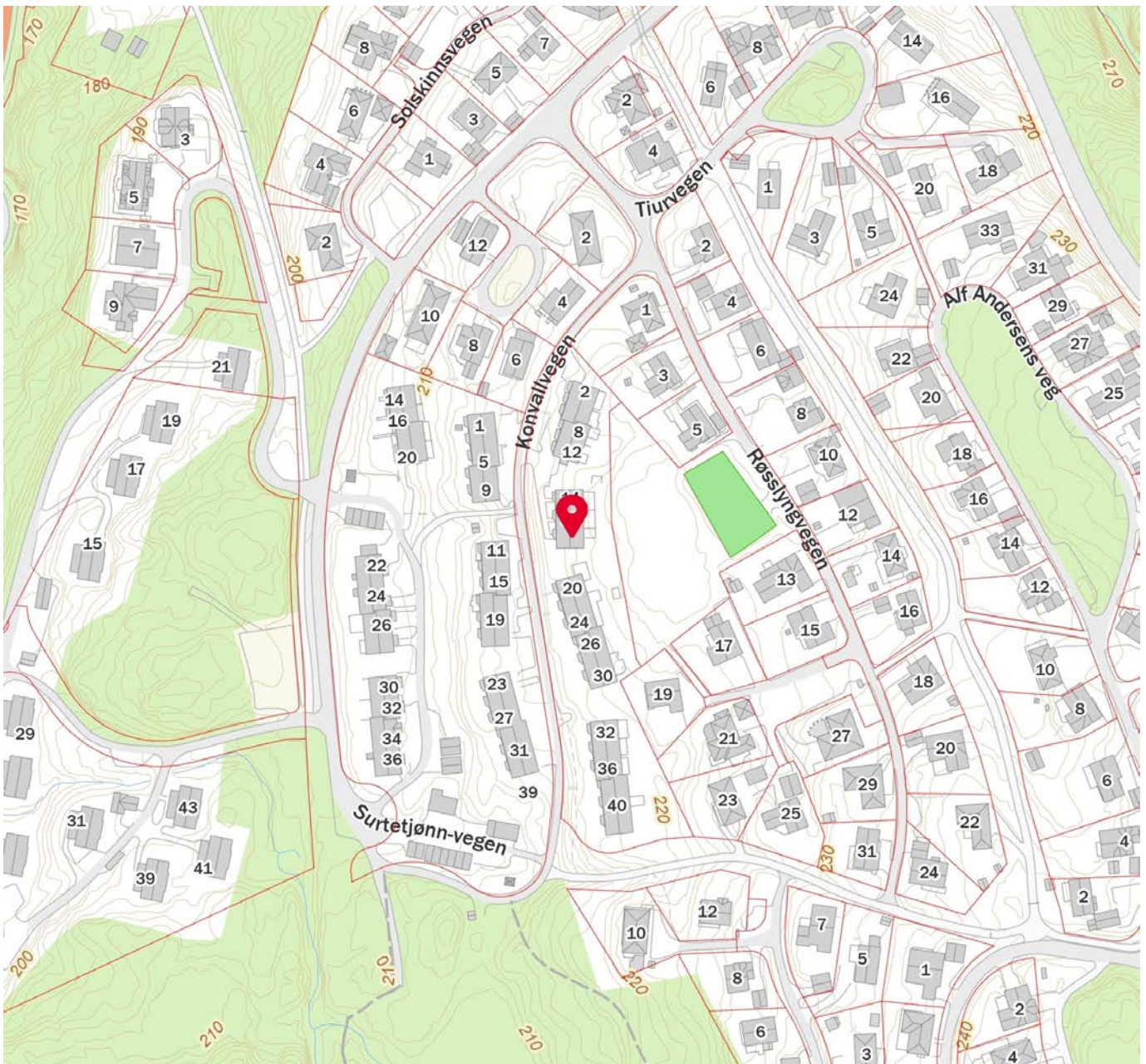
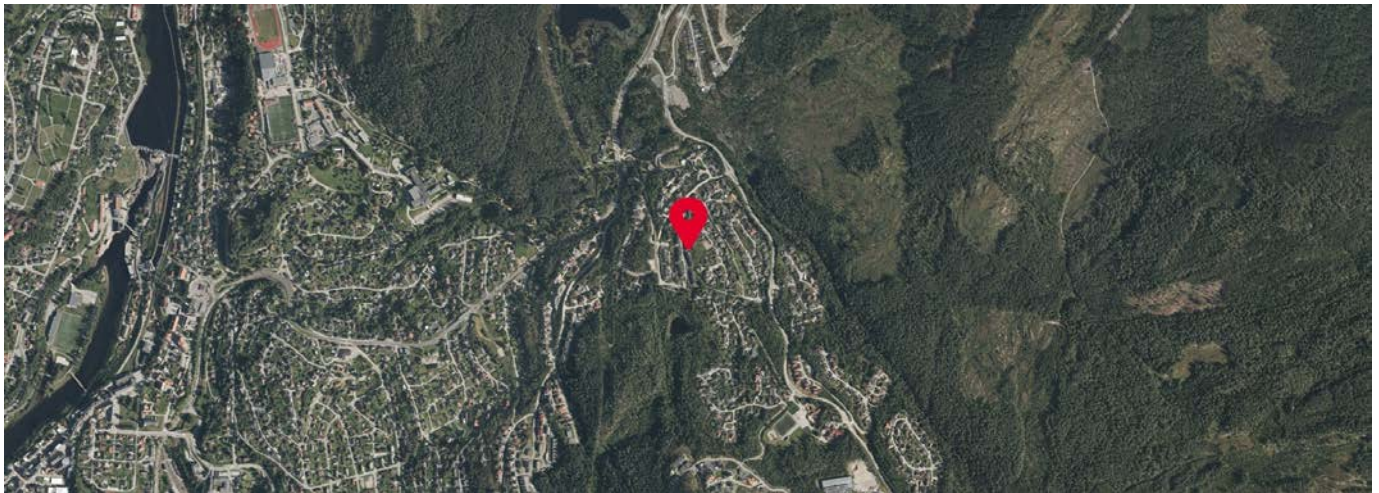


0% 48%

■ Høgås
■ Notodden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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.

Tre gode grunner

til å snakke med oss når du skal bytte bolig



Vi kjenner lokalmarkedet og bistår deg gjerne gjennom hele boligkjøpsprosessen.

Hos oss får du god hjelp av rådgivere som kjenner deg.

Vi kan hjelpe deg med finansiering, forsikring, en god spareavtale og alt du trenger til daglig bruk.



Skue
SPAREBANK

Tlf 915 07 583 | www.skuesparebank.no

Storgata 22, Notodden

For eiendommen:

Adresse: Konvallvegen 18
3684 NOTODDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian Heia

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre