

aktiv.

Sagafossveien 25A, 3675 NOTODDEN

**Arealeffektiv leilighet i Sagafoss
med populær beliggenhet ved
Tinnelva - Renoveringsobjekt**



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 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 160 254,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 719 857,-
Felleskostn.: Kr 5 100,-
Selger: Magne Bakken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 38/55 kvm
Tomtstr.: 2568 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 356
Andelsnr.: 14
Oppdragsnr.: 1306260016

Arealeffektiv leilighet i Sagafoss med populær beliggenhet ved Tinnelva - Renoveringsobjekt

Velkommen til en 2-roms leilighet i Sagafossveien 25A! Eiendommen ligger pent og sentralt til ved Tinnelva, med i underkant av 2,5 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter. Kort vei til nærbutikk, timebuss, idrettsanlegg, barnehage, turområder m.m. Kort vei til sentrum over Tinfos.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et bruksareal på 38 m², med en innglasset balkong på 11 m². Bygget er fra 1967 og fremstår som et renoveringsobjekt. Planløsningen inkluderer gang, stue, kjøkken, bad og ett soverom. Det er to boder i kjeller og felles vaskerom tilgjengelig. Oppstillingsplass for bil på fellesområde er inkludert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-e: 6 kvm To boder i kjeller.

BRA-b: 11 kvm Innglasset veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Innglasset balkong er medtatt i arealberegningen som BRA-b.

Det er tilhørende to boder i kjeller på fellesareal.

Felles vaskerom i kjeller.

Boder inngår i arealberegningen som BRA-e.

Felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2568 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er beliggende i Sagafossveien i Notodden kommune. Ligger i etablert boligområde med blokkbebyggelse, leiligheter og frittliggende eneboliger. Tomten er fellesområde for leilighetene i borettslaget. Asfalterte oppstillingsplasser, plen, grøntarealer.

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent og sentralt til ved Tinnelva, med i underkant av 2,5 km til Notodden sentrum og alle byens fasiliteter. Kort vei til nærbutikk, timebuss, idrettsanlegg, skole, barnehage, turområder m.m. Kort vei til sentrum over Tinfos.

Adkomst

Se kart.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av bolig- og blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Olav Øyen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av en lav boligblokk oppført i 1967. Bygningen er konstruert med betong, mur og tegl.

Bygningen er fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser, med fundamenter av betong.

Grunnmuren er av plasstøpt betong og inneholder kjeller.

Dreneringsløsningen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av mur, betong og tegl.

Takkonstruksjonen er en flat konstruksjon tekket med papp.

Takrenner og nedløp er av stål, og alle andre beslag er også av stål.

Etasjeskillerne er av betong fra byggeåret, med tilfarergulv. Konstruksjonen fungerer som brann- og lydskille og er av betong. Trappen i felles oppgang er en betongtrapp.

Leiligheten har vinduer av aluminium i den overbygde terrassen, som er skyvevinduer. Terrassedøren fra stuen er en hvit fabrikkmalt dør fra 1988. I stuen er det et hvitt kostmalt fastkarmvindu og et hvitt kostmalt husmorvindu, begge antatt fra 1988. Soverommet har et hvitt fabrikkmalt, innadslående vindu fra 2017. Hoveddøren er hvit med slette overflater og kikkhull.

Terrassen ut fra stuen er innglasset, et arbeid utført av borettslaget i 2008. Taket består av betong og A-takplater, mens ytterveggen har leilighetens ytterkledning og sandwichelementer. Gulvet er av betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger - Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Konstruksjonene er oppført etter byggeskikk og energikrav gjeldende på byggeåret. Vedlikehold og tilstand på fasader vil over tid påvirkes av alder, værbelastning og borettslagets vedlikeholdsplaner.

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

Avvik: Store glassflater uten isolerende eller solreducerende egenskaper kan gi betydelig soloppvarming.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Bruksmerker og slitasje vurderes å ha sammenheng med bruk, manglende vedlikehold over tid og alder. Manglende isolerende glass i terrassekonstruksjonen gir økt soloppvarming.

- Våtrom - Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling

Avvik: Våtrom som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

- Våtrom - Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv

Avvik: Våtrom som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

- Våtrom - Bad/WC/vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Våtrom som bygget i 1967 med manglende membraner og vedlikehold.

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: Kjøkken som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: Sanitær og vanninstallasjoner fra 1967 med manglende vedlikehold.

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: Eldre varmtvannsbereder fra byggeår 1967.

- VVS - Ventilasjon

Avvik: Begrenset og manglende avtrekk og ventilering.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

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

- Grunn og fundamenter - Drenering

Avvik: Dreneringsløsning fra byggeår. Ikke tilstandsvurdert. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

- Tak - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

- Tak - Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold. Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

- Tak - Renner, nedløp og beslag

Avvik: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

Innhold

BRA-i 38 kvm: Gang, soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken.

BRA-e 6 kvm: To boder i kjeller på fellesareal.

BRA-b 11 kvm: Innglasset veranda.

Standard

OVERFLATER

Innvendige overflater består hovedsakelig av malt betong og laminatgulv.

KJØKKEN

Innredning består av over- og underskap med slette fronter fra byggeår. Kjøkken må totalrenoveres.

BAD

Badet har overflater av malt betong på alle flater. Rommet er innredet med WC, dusj på vegg, varmtvannsbereder, vegghengt servantskap og overskap med speilfronter på skap. Opplegg til vaskemaskin. Baderommet må totalrenoveres.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2017:

- Vindu på soverom

1988:

- Hvit fabrikkmalt terrassedør fra stue til innglasset terrasse
- Hvitt kostmalt fastkarmvindu i stue
- Hvitt kostmalt husmorvindu i stue

1967:

- Vegghengt varmtvannsbereder på bad

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2012:

- Utvendig anlegg

2009:

- Bod

2008:

- Borettslag har utført innglasset terrasse/balkong, men med uisolerte glass

2004:

- Rehabilitering

Parkering

Parkering for en bil på felles oppstillingsplass.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadesenter Bedrift

Fremtind, polisenummer 562281

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Basert på elektrisitet.

Informasjon om energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 550 000

Omkostninger kjøper

550 000 (Prisantydning)

160 254 (Andel av fellesgjeld)

710 254 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

719 857 (Totalpris. inkl. omkostninger)

728 757 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

731 557 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 348 956 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 395 824 for år 2024

Andre utgifter

Strøm og innboforsikring.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 100 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 313 kr i måneden
- Renter: 655 kr i måneden
- Avdrag: 1 132 kr i måneden
- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnadene inkluderer vedlikehold fellesanlegg, forsikring leilighet, kommunale avgifter, medlemskontigent, Kabel-TV/internett.
- Planlagt økning felleskostnader: Vedtatte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader.
- Planlagt økning fellesgjeld: Generalforsamlingen har vedtatt låneopptak på kr 6 000 000 med nedbetalingstid på 30 år, som kan påvirke fellesgjeld.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Boligselskapet er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 100

Andel Fellesgjeld

Kr 160 254

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.04.2026

Andel fellesformue

Kr 1 201

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sagafoss 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

946983063

Andelsnummer

14

Om borettslaget

Sagafoss II borettslag (org.nr. 946 983 063) ligger i Notodden kommune og består av 18 andelsleiligheter. Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Forretningsfører for selskapet er Notodden Boligbyggelag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 23518225332, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22-04-2026: 5.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 22-04-2026: kr 2884579

Andel av saldo: kr 160254

(siste termin 30-08-2035)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (120 335,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (90 521,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å ta opp et lån på totalt opp til kr. 6 000 000,- med nedbetalingstid på 30 år, på grunn av betydelig økende vedlikeholdskostnader og noe overforbruk.

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til husordensreglene § 5 er det ikke tillatt med husdyr i borettslaget. I henhold til vedtektene § 4-1 (5) kan styret samtykke i at en bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.
- (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.

Dugnad

Den enkelte beboer har ansvar for å måke snø til felles inngang.

Alle beboerne som benytter parkeringsplassene har ansvar for å måke denne når brøytebilen ikke har kommet til pga parkerte biler.

Den enkelte beboer har ansvar for å vaske fellesområder som trapper osv. etter avtalen for oppgangen de bor i.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 356 i Notodden kommune. Andelsnr. 14 i Sagafoss 2 Borettslag med orgnr. 946983063

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.10.1968 - Dokumentnr: 1968/1730-1/33 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: NOK 177 600

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 1763419

18.11.2025 - Dokumentnr: 2025/1413161-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 6 000 000

Panthaver: SKUE SPAREBANK

ORG.NR: 837 889 812

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattester datert 11.08.1967 og 22.04.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, vedtatt 31.08.2023.

I henhold til kommuneplanen er det varslet igangsatt reguleringsarbeid for områder under båndleggingssone H710. Planen for Helleberg store Blefjell (323) er også listet som pågående planarbeid.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i 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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

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

9 900 Inntekt tilrettelegging

14 900 Markedspakke

4 900 Oppgjørshonorar

1 750 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 695 Utlegg fotograf

4 339 Utlegg info forretningsfører

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

06.05.2026

















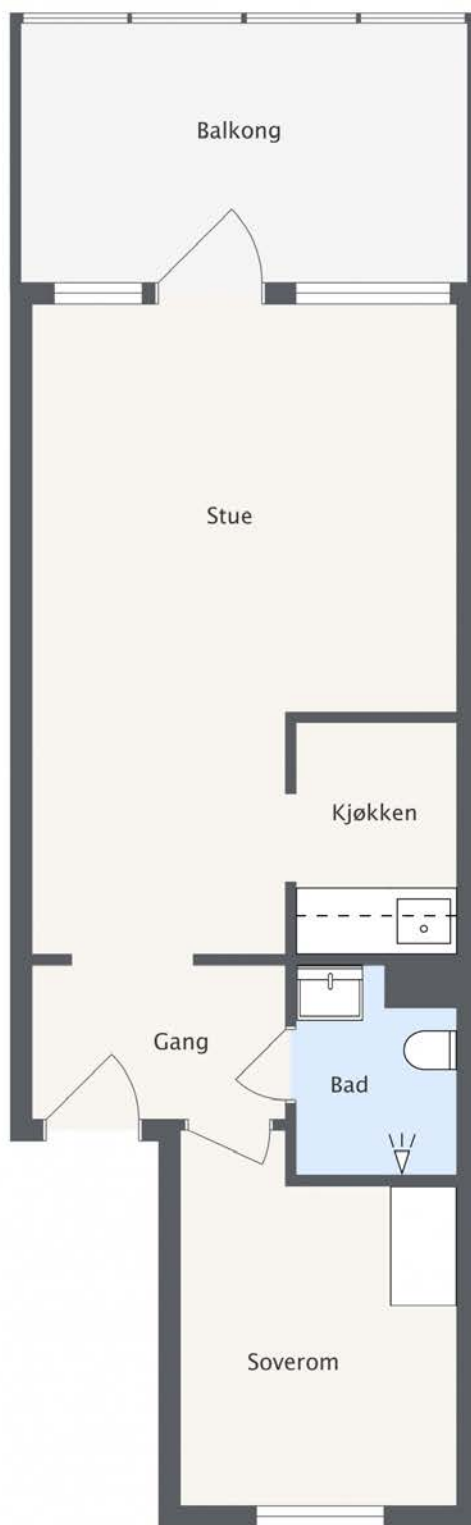








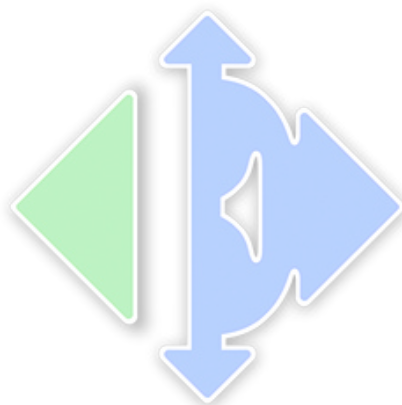
Sagafossveien 25A (3. etg)



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

Vedlegg

2-roms leilighet i borettslag. 3 etasje
Sagafossveien 25A-H0302
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 23.04.2026

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:240, Bnr: 356, Anr 14
Hjemmelshaver:	Magne Bakken
Tomt:	2568,1 eiet, fellesarealer m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse. K13 kommuneplanens arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1967
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Leilighet i lav blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt.
Oppdragsgiver:	Øystein Bakken
Tilstede under befaringen:	Ingen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Fellesområde. Tomten er beliggende i Sagafossveien i Notodden kommune. Ligger i etablert boligområde med blokkbebyggelse, leiligheter og frittliggende eneboliger. Tomten er fellesområde for leilighetene i borettslaget. Asfalterte oppstillingsplasser, plen, grøntarealer. Kort vei til Notodden sentrum, nærbutikk, sykehus og barnehage.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet i lav boligblokk bygget i 1967. Fundamentert på stedlig grunn og tilkjørte masser. Grunnmur av plasstøpt betong med kjeller. Boligblokk i betong, mur og tegl. Innglasset balkong/terrasse. Flat takkonstruksjon. Tilgang via trapper i oppgang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1967. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten ligger på plan 3 i boligblokken. Leiligheten bærer preg av etterslep på vedlikehold. Leiligheten er å anse som ett totalt renoveringsobjekt, og har ingen fungerende våtrom og kjøkken. Det må påberegnes større utgifter til renovering og vedlikehold. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 23.06.2009, ref grunnbok. Sagafoss borettslag med egne vedtekter som potensiell kjøper bør sette seg inn i. Leiligheten har en oppstillingsplass på asfaltert område. Boder i kjeller og felles vaskerom i kjeller. Bod og vaskekjeller har tilgang via trapp på fellesarealer.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

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

Takhøyde er ca 2,43, ca 2,46 m på bad.

-Gang har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, laminat på tilfarergulv. Intercom til dør. Røykvarsler.

-Soverom har malt betongtak, malte plater på vegger, pusset og malt betongvegg. Laminat på tilfarergulv. Dobbeltplassbygget takhøyt klesskap. Ventil i yttervegg. Ventil i vindu.

-Bad/WC/vaskerom har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, malte betonggulv. Sluk i gulv. Ventil i kasse på vegg.

Gulvmontert WC. 60 L vegghengt varmtvannsbereider med stive rør og fast el-tilkobling. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Opplegg for vaskemaskin med avløp i gulv i våtsone. Enkel baderomsinnredning. Slette dører i underskap. Vask med bredde 55 cm. Speilskap. Lys og kontakt. Åpen vannrørføring skrudd i vegger både i og utenfor våtsone. Luftet dørterskel. Oppkant ved dørterskel på 80 mm.

-Stue har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, en vegg med malt panel. Laminat på tilfarergulv. Ventil i vegg mot innglasset terrasse. Terrassedør. Åpning til kjøkken. Ventil i vindu.

-Kjøkken har malt betongtak, pusset og malte betongvegger, laminat på tilfarergulv. Listverk: Malt listverk. Listefritt i tak med unntak av pannelvegg og soverom som er delvis listet med Drammen taklister. Glatte gerikter. Glatte gulvlister med vaskelister av eik. Eldre listverk med slitasjer og bruksmerker. Innerdører: Eldre, hvite kostmalte og slette finerdører. Vanlige dørterskler. Luftet dørterskel til bad. Det mangler dørblad mellom gang og stue. Eldre dører med slitasjer og bruksmerker. Innerdører bør fornyes. Generelt: Eldre overflater med større slitasjer og bruksmerker på alle overflater, tak, vegger og gulv. Det er forskjellige typer gulv, og stedvis mye knirk i gulv særlig i stue. Generelt planavvik på gulv på +/- 10 mm målt over hele rommet. Skjøter på laminatgulv sveller etter gulvvask. Mye bruksmerker, slitasjer og flekker særlig på soverom, kjøkken og bad. Det er muggdannelse på soverom både i vindu, vinduskarm og under tak ved taklist. Leiligheten bærer preg av å ha vært røyket i. Sterk tobakkslukst i leiligheten på befaringdagen. Alle innvendige overflater bør totalrenoveres.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1967. Leiligheten fremstår som bygget i byggeår, men det foreligger opplysninger om følgende endringer.

-Borettslag har utført innglasset terrasse/balkong, men med uisolerte glass, 2008

-Vindu på soverom, 2017.

-Automatsikringer i sikringskap, ukjent.

EIERSKIFTERAPPORT™

VERDIBEREGNING:

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

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

Bolig, som ny i dag:	3 328 000,-	
- Fradrag:	2 257 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 071 000,-	1 071 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesområde**

Markedsverdi (normal salgsverdi): = 550 000,-

Låneverdi: 440 000,- (80%)

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 10 000,- med tillegg av felleskostnader.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet	38	6	11	0
SUM BYGNING	38	6	11	0
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

Leilighet: Gang, soverom, bad/WC/vaskerom, stue, kjøkken, overbygget og innglasset terrasse.

BRA-e:

2 stk boder i kjeller på fellesareal.

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Innglasset balkong er medtatt i arealberegningen som BRA-b. Det er tilhørende to boder i kjeller på fellesareal. Felles vaskerom i kjeller. Boder inngår i arealberegningen som BRA-e. Felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater. Felles vaskekjeller er fellesareal og ikke vurdert. Boder på fellesareal i kjeller er ikke vurdert.

ANDRE MERKNADER:

Overbygget/innglasset terrasse har ikke isolerende glass/vindu. Det blir varmt på terrassen og i stue når solen står på, det er montert innvendige solgardiner på terrassevinduer. Leiligheten bærer preg av tobakkslukt på befaringsdagen, og bør muligens luktsaneres for dette.

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:

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

Har bred erfaring som:

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

27/04/2026



Olav Øyen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

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

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen krypekjeller.

TG iu 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Dreneringsløsning fra byggeår. Dreneringen er ikke tilstandsvurdert, da denne ligger skjult i grunnen og er del av borettslagets felles ansvar. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar og inngår i felleskostnader.

Merknader: Dreneringsløsning fra byggeår. Ikke tilstandsvurdert. Drenering av boligblokken er del av borettslagets ansvar.

Ingen 1.4 Støttmurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen støttmurer.

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Konstruksjon av mur, betong og tegl. Boligblokk.

Merknader: Visuelt befart. Boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1967. Konstruksjon og energikrav fra byggeår. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten.

Årsak:

Konstruksjonene er oppført etter byggeskikk og energikrav gjeldende på byggeåret. Vedlikehold og tilstand på fasader vil over tid påvirkes av alder, værbelastning og borettslagets vedlikeholdsplaner.

Risiko:

Eldre fasadekonstruksjoner kan ha redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere bygg. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til slitasje og behov for rehabilitering.

Konsekvens:

Ved behov for fasadevedlikehold eller rehabilitering vil dette normalt håndteres av borettslaget og kan påvirke fremtidige felleskostnader.

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av aluminium i overbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Hvit fabrikk malt terrassedør fra stue til innglasset terrasse fra 1988. Hvitt kostmalt fastkarmvindu i stue er kostmalt antatt fra 1988. Hvitt kostmalt husmorvindu fra 1988 i stue. Vindu på soverom har ventil. Hvitt fabrikk malt vindu på soverom. Vindu på soverom har ventil. Innadslående vindu fra 2017. Ventil i vindu. Hoveddør er hvit med slette overflater, dørblad med kikkhull.

Merknader: Vinduer på innglasset balkong gis TG 2. det er varmt både på terrasse og i stue når sola står direkte på. Ytterdør har sin funksjon og gis TG 2, men har opphakk og skrapet dørblad utvendig, bruksmerker og slitasjer innvendig. Resterende vinduer og terrassedør anses utgått på levetid. Etterslep på vedlikehold. Bruksmerker og slitasjer. Vindu på soverom har muggdannelser, kondens og fuktmerker.

Årsak:

Bruksmerker og slitasje vurderes å ha sammenheng med bruk, manglende vedlikehold over tid og alder. Manglende isolerende glass i terrassekonstruksjonen gir økt soloppvarming.

Risiko:

Manglende vedlikehold som kan øke kostnader ved renovering og vedlikehold, vinduer ansees utgått på levetid og bør skiftes ut. Høy solbelastning kan gi økt temperatur i stue og på terrasse i perioder med sterk sol.

Konsekvens:

Behov for renovering av vinduer som følge av manglende vedlikehold både utvendig og innvendig. Høy varmebelastning fra vinduer på terrasse kan påvirke komfort i tilstøtende oppholdsrom.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon, teknet med papp. Ingen pipe eller ildsted i leiligheten.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Fasade og yttertak er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1967

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1967. Taktro. Teknet med papp Blokkbebyggelse over tre etg er ikke inspisert. Fasade med yttertak er borettslagets ansvar og del av felleskostnader.

Merknader: Ikke tilstandsvurdert. Utilgjengelig. Yttertak og fasade er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold. Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

TG iu 4.3 Renner, nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Alle andre beslag av stål. Ikke befart.

Merknader: Takrenner og beslag tilhører utvendig fasade og er del av borettslagets vedlikehold og felleskostnader. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Det er borettslaget som har ansvar for kostnader til utvendig vedlikehold.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen innvendig loft.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag i 2008. Betong og A-takplater i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning og sandwichelementer, betonggulv. Areal 11 m². Solgardiner montert innvendig på terrassevinduer.

Merknader: Innglasset terrasse i OK stand, men det blir varmt med solen direkte på vinduene. Kun luftemulighet ved å åpne vinduer på terrasse. Merkbar røyklukt.

Årsak:

Store glassflater uten isolerende eller solreducerende egenskaper kan gi betydelig soloppvarming.

Risiko:

Høy varmebelastning kan gi redusert komfort på terrassen og i tilstøtende rom i perioder med sterk sol.

Konsekvens:

Temperaturøkning kan påvirke brukskomfort og føre til behov for hyppigere lufting.

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

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere**TG 1** 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong fra byggeår. Tilfarergulv. Brannskille og lydskille av betong som bygget i 1967. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.

Merknader: TG 1 gjelder etasjeskiller av betong. Etasjeskiller av betong som bygget i 1967.

Overflater på tilfarergulv inne i leiligheten settes ikke tilstandsgard på, det er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater og inngår som del som bør totalrenoveres. Det er forskjellige typer gulv, og stedvis mye knirk i gulv særlig i stue. Generelt planavvik på gulv på +/- 10 mm målt over hele rommet. Skjøter på laminatgulv sveller etter gulvvask.

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng.****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Fellesarealer vurderes ikke.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Fellesarealer vurderes ikke.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. Fellesarealer vurderes ikke.

10. Våtrom**10.1 Bad/WC/vaskerom****TG 3** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/WC/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betongtak, pusset og malte betongvegger. Ventil i kasse på vegg. Gulvmontert WC. 60 L vegghengt varmtvannsbereder med stive rør og fast el-tilkobling. Dusjarmatur på vegg mot soverom. Opplegg for vaskemaskin med avløp i gulv i våtsone. Enkel baderomsinnredning. Slette dører i underskap. Vask med bredde 55 cm. Speilskap. Lys og kontakt. Åpen vannrørføring skrudd i vegger både i og utenfor våtsone.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1967. Overflater av pusset og malt betong. Store bruksmerker og slitasjer på overflater. Merkbar røyklukt. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Våtrom med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Våtrom fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

TG 3 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist flekker eller andre skader.

Bad/WC/vaskerom - Overflate gulv. Våtrom fra byggeår 1967. Overflater av pusset og malt betong. Store bruksmerker og slitasjer på overflater. Merkbar røyklukt.

Merknader: Våtrom fra byggeår 1967. Gulv av malt betong. Sterkt slitte overflater. Muggdannelser. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Våtrom med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Våtrom fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

TG 3 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 1967
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membraner på vegger og gulv. Ingen membraner. Pusset og malte betongvegger og betonggulv. Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom, utenpåliggende vannrørføring på betongvegg.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra 1967. Ingen membraner. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2. Våtrommet bør totalrenoveres.

Årsak:

Våtrom som bygget i 1967 med manglende membraner og vedlikehold.

Risiko:

Våtrom med redusert funksjon grunnet manglende membraner, vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Våtrom fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 3 11.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca. 1967

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Hvit kostmalt kjøkkeninnredning fra byggeår 1967. Takhøye overskap med skyvedører. Ett skråstilt overskap. Ventil i kasse på vegg. Underskap med heldekkende rustfri stålbeslag, hvorav en dyp kum. Ingen hvitevarer.

Merknader: Kjøkkeninnredning fra byggeår 1967. Store slitasjer og bruksmerker. Kjøkkeninnredningen har ikke lenger sin funksjon og bør totalrenoveres.

Årsak:

Kjøkken som bygget i 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Kjøkken med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Kjøkken fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær, innredning og overflater.

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Alle rom er beskrevet i pkt beskrivelse av innvendige overflater. Det er tilhørende boder i kjeller med tilgang via fellesarealer. Felles vaskekjeller.

Merknader: Felles vaskerom i kjeller. Boder inngår i BRA-e, felles vaskekjeller inngår ikke i arealberegningen.

13. VVS

TG 3 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 1967

Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner er visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 1967. Gulvmontert WC på bad fra 1967. Vegghengt varmtvannsbereider på bad fra antatt 1967.

Merknader: Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 1967 med sterkt redusert funksjon. Eldre avløp og vannrør inne i vegger fra byggeår 1967 som er borettslagets ansvar. Ingen stakeluke i leilighet. Ingen stoppekran.

Årsak:

Sanitær og vanninstallasjoner fra 1967 med manglende vedlikehold.

Risiko:

Sanitær og vanninstallasjoner med redusert funksjon grunnet manglende vedlikehold, slitasje og alder.

Konsekvens:

Sanitær og vanninstallasjoner fra 1967 med behov for totalrenovering av sanitær og overflater.

TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1967

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

60 L vegghengt varmtvannsbereder fra byggeår 1967 med stive rør og fast el-tilkobling.

Merknader: Varmtvannsbereder fra 1967 med usikker funksjon.

Årsak:

Eldre varmtvannsbereder fra byggeår 1967.

Risiko:

Varmtvannsbereder fra 1967, utgått på levetid.

Konsekvens:

Behov for ny varmtvannsbereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 3 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og ventil i vindu på soverom. Ventil fra stue til terrasse.

Merknader: Ingen fungerende avtrekk på kjøkken og bad. Ved salg kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon. Ved renovering av bad/wc, bør det monteres ny avtrekksvifte i veggkanal. Det bør etableres flere lufteventiler der dette er mulig.

Årsak:

Begrenset og manglende avtrekk og ventilering.

Risiko:

Begrenset ventilasjon kan gi økt luftfuktighet i boligen. Ved endret bruk, for eksempel flere personer i boligen, kan fuktbelastningen øke dersom lufting og ventilasjon er utilstrekkelig.

Konsekvens:

Høy luftfuktighet kan føre til kondens på kalde overflater og over tid påvirke inn klima og materialer.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen garasjer og eller uthus. Det er bod i kjeller. Oppstillingsplass til bil på fellesområde.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

Det elektriske anlegget ble installert ca. 1967

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

230 V elektrisk åpent og skjult anlegg fra byggeår 1967, og noen nyere stikkontakter. Sikringsskap plassert ute i gang ved hoveddør.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Generelt lite opplysninger om det elektriske anlegget. Det foreligger ingen samsvarserklæringer. Det er eldre og nyere el-anlegg. Det er både jordnet og ujordet stikkontakter i samme rom. Det er stikkontakter og lysbrytere, samt brytere på kjøkken fra byggeår 1967 som har både sprukket og tegn på varmegang. På befaringsdagen var det ingen nøkkel tilgjengelig for sikringsskap ute på gang. Ved kjøp av brukt bolig, bør det elektriske anlegget alltid kontrolleres av godkjent installatør. Endret bruk kan gi økt belastning. Det elektriske anlegget bør kontrolleres og godkjennes av autorisert installatør etter NEK-405-2. Manglende dokumentasjon og tilsyn vurderes å ha sammenheng med bygningens alder og tidligere eierforhold. Uten dokumentasjon og kontroll kan det elektriske anlegget ha skjulte feil eller mangler som øker risikoen for elektrisk støt, kortslutning eller brann. Endret bruk av boligen, for eksempel flere elektriske apparater eller høyere belastning, kan forverre risikoen. Feil eller mangler i det elektriske anlegget kan føre til personskade, brann eller skade på elektrisk utstyr.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Registrert ferdigattest på leilighet bygget i 1967 den 11-08-1967. Det er registrert ferdigattest på innglasset terrasse og fasadeendring 22.04.2008. Det foreligger tegninger fra byggeår 1966 og tegninger på fasader av innglasset terrasse.

Sagafoss II borettslag: Fellesgjeld ca kr 2 884 579,- hvorav leilighetens andel er ca kr 160 254,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld.

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale felleskostnader ca kr 5 100,- pr mnd. Inkludert Kabel-Tv/internett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av leiligheten, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger. Kjøper må sette seg inn i borettslagets vedtekter.

NS 3600:2018 – “Tilstandsanalyse ved omsetning av bolig” – angir i pkt. 13.1 at:

For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2 eller TG 3, skal det gjøres en vurdering av nødvendige tiltak basert på sannsynlig årsak. Tiltakene kan inkludere:

- Fysiske tiltak på byggverket
- Anbefaling om ytterligere og grundigere undersøkelser
- Risikovurdering, spesielt for forhold som kan innebære fare for liv og helse

Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.

Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.

For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Det kan være hensiktsmessig å innhente informasjon fra borettslaget om vedlikeholdsplaner og eventuelle planlagte fasadetiltak. Videre vurderinger kan gjøres av fagkyndig person ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes tiltak som bedre ventilasjonsmuligheter eller solskjerming for å redusere varmebelastningen. Eventuelle endringer bør avklares med borettslaget og vurderes av fagkyndig person. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Det bør vurderes bytte av vinduer, vinduer anses utgått på levetid. Tiltak knyttet til solskjerming eller glassløsninger på terrasse kan vurderes for å redusere varmebelastning. Eventuelle tiltak bør avklares med borettslaget og vurderes av fagkyndig person ved behov. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.1	Bad/WC/vaskerom Overflate vegger og himling
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.1. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en totalrenovering av våtrommet med oppbygging etter dagens anbefalte løsninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.2	Bad/WC/vaskerom Overflate gulv
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.2. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en totalrenovering av våtrommet med oppbygging etter dagens anbefalte løsninger. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Våtrommet bør vurderes nærmere av fagkyndig person med relevant kompetanse. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en totalrenovering av våtrommet med oppbygging etter dagens anbefalte løsninger. Tak, vegger og gulv av betong som kan rengjøres og påføres eksempelvis smøremembran og flis. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
11.1	Kjøkken Kjøkken
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 11.1. Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredning, sanitær, vanninstallasjoner, el og overflater tak, vegger, gulv bør totalrenoveres. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.1. Anbefalte tiltak: Forholdet bør vurderes av autorisert personell med relevant kompetanse. Sanitær og vanninstallasjoner bør totalrenoveres og fornyes ved renovering av kjøkken og våtrom. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.2	Varmtvannsbereder
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.2. Anbefalte tiltak: Det er behov for ny varmtvannsbereder. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
13.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 13.5. Anbefalte tiltak: Det kan vurderes å etablere flere lufteventiler eller lufte for bedre luftsirkulasjon. Ved eventuell renovering av bad/wc kan det være hensiktsmessig å montere avtrekksvifte i eksisterende veggkanal. Tilstrekkelig lufting og ventilasjon bør opprettholdes ved normal bruk av boligen. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	MAGNE BAKKEN
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Saga Fossvæien 25 A	Postnummer	03675	Sted	Notodden
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen			
2008					

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, skriv navn på fullmektig	
Kjenner du boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

MB

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>eldre bad</i></p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

MB

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>vanninntrengning i felles kjeller</i></p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p><i>[Scribble]</i></p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

MB

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer:

MB

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

MB

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

MB

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>flom fra oversida av blokken</i></p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p><i>Tilstandsrapport skal tas fortløpende</i></p>

Selgers initialer:

MB

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer:

MB

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

MB

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted <i>Nobakke</i>	Selger 1: dato <i>14/4-20</i>	Selger 1: underskrift <i>Magne Balke</i>
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 1 av 2

SAGAFLOSS II BORETTSLAG	Vår ref.: 7/14	Fødselsdato eier: 19.09.1954
Sagaflossveien 25 A	Type: TILKNYTTET BORETTSLAG	
3675 NOTODDEN	Eiere: Magne Bakken	
Organisasjonsnr: 946 983 063	Andelsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 100

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader	3 313
Renter	655
Avdrag	1 132

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.

Felleskostnadene inkluderer Kabel-TV/internett

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	160 254	Gjeld siste årsoppg.:	80 444
Klient ajourf. lån:	2 884 579	Klient gj. s. årsoppg.:	1 448 006

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 23518225332, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 22.04.2026: 2 884 579

Andel av saldo: 160 254

(siste termin 30.08.2035)

Totalt lånebeløp er kr. 6 000 000,-. Lånet delutbetales 20.11.25, 01.06.26, og 01.09.26. Nedbetalingstid for lånet er 30 år.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Kåsin
Adresse: Hvalaskeidet 6
Postnr/-sted: 3681 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 41536662
E-post: sagafloss2@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. 22.04.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	1 201	Gjeld:	80 444	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	4 299		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 800
Andelsnr: 14		Partialobligasjonsnr: 14	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967
Gårds/bruksnr: 240/356, 240/502
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 2 av 2

SAGAFOSS II BORETTSLAG	Vår ref.:	7/14	Fødselsdato eier:	19.09.1954
Sagafossveien 25 A	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Magne Bakken		
Organisasjonsnr:	946 983 063			

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift Polisenr: SP562281

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	30.06.1967	Første innflytting:	01.03.1994	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Pipe+Elektisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 rom	P-rom	36.33
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i BBL				

Fasiliteter:

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

Sted: _____ Dato: _____

Magne Bakken
Andelseiers underskrift

PROTOKOLL

fra generalforsamling i Sagafoss 2 borettslag

Dato: 28.10.25. Kl. 18.00

Sted: Notodden Boligbyggelag

Møtet ble åpnet av: Styreleder

Til stede:

Fra styret:

Fra NOBO:

Tore Kåsin Nina Kåsin Magne Bakk
Toralf Sturesdal

1) KONSTITUERING

Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen godkjente innkallingen enstemmig.

Valg av møteleder

Til møteleder ble valgt: Toralf Sturesdal

Valg av referent

Til referent ble valgt: Toralf Sturesdal

Valg av protokollunderskriver

Til protokollunderskriver ble valgt: Tore Kåsin

Opptelling av stemmeberettigede og fullmakter

Antall andelseiere til stede: 3 Antall godkjente fullmakter: 0

Godkjennelse av dagsorden OK

Dagsorden ble enstemmig godkjent OK

2) LÅNEOPPTAK FO VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

På grunn av betydelig økende vedlikeholdskostnader og noe overforbruk første halvår, er det nødvendig å styrke økonomien. Styret ber derfor generalforsamlingen fatte et vedtak om å låne totalt opp til kr. 6 000 000,-, med nedbetalingstid på 30 år.

Vedtaket: Generalforsamlingen godkjente enstemmig.

Notodden 28/10-25

Toralf Sturesdal
Møteleder

Toralf Sturesdal
Referent

Tore Kåsin
Protokollunderskriver

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SAGAFOSS II BORETTSLAG onsdag 02.04.2025 kl. 17:00 - UV-rom - Notodden Menighetshus.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Narve Furnes

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til referent ble valgt: Ragnhild K Haaberg

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Magne Bakken

1.4 Optelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 2

1.5 Optelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 1

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Jfr unntaks regelen for små foretak har styret valgt å ikke lage årsmelding.

Vedtak:

Ingen 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: 9 000,-
Styremedlemmer Honorar kr: 7 500,-
Sekretær Honorar kr: 0
Varamedlemmer Honorar kr: 0

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

5. VALG

5.1 Valg av styreleder

Tore Kåsin er på valg

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

Vedtak:

Tore Kåsin er valgt til styreleder for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.2 Valg av styremedlemmer

Per Langedok er på valg

Magne Bakken er ikke på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Ewelina Krol Kåsin valgt for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.3 Valg av varamedlemmer

Ingen varamedlemmer

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Anne Mari Lenes valgt for 1 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.4 Valg av delegater

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

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

Vedtak:

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

Delegat: Tore Kåsin

Varadelegat: Magne Bakken

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.5 Valgkomite

Vedtak:

Ikke aktuelt.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

5.6 Andre valg

Vedtak:

Ingen andre valg.

6. INNKOMNE SAKER

Vedtak:

Protokoll for SAGAFOSS II BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Narve Henry Furnes (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Ragnhild Kleppen Haaberg (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Magne Bakken (sign.)	03.04.2025

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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte høber betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er en mulighet til å betale ned tra på eksisterende gjeld.

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr 01.01	310 045	353 461
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	90 521	25 596
Avdrag langsiktig gjeld	-79 041	-69 013
B. Årets endringer i disponible midler	11 480	-43 417
C. Disponible midler pr 31.12	321 524	310 045
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	391 753	418 912
- Kortsiktig gjeld	70 229	108 867
Disponible midler	321 524	310 045

RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter	0				
Innkrevde felleskostnader		606 096	522 072	759 600	692 496
Renter/avdrag		149 904	136 728	0	149 904
Sum inntekter		756 000	658 800	759 600	842 400
Kostnader					
Lønnskostnader	1	3 384	2 327	3 384	3 384
Styregodtgjørelse	2	24 000	16 500	24 000	24 000
Revisjonshonorar	3	7 023	6 343	6 800	7 423
Forretningsførerhonorar		72 972	68 391	72 972	77 131
Kontingent boligbyggelag		4 500	4 500	4 500	4 500
Drift / Vedlikehold	4	65 733	85 251	85 000	90 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	2 103	3 000	3 000
Kabel- tv		113 370	107 324	115 500	118 097
Forsikringer		29 204	26 549	29 000	32 943
Eiendomsskatt		63 288	0	0	65 313
- kommunale avgifter		186 579	232 686	242 300	199 640
Energi og strøm		8 726	7 226	10 000	10 000
Andre driftskostnader	5	9 962	8 505	14 661	13 825
Sum kostnader		588 740	567 705	611 117	649 256
Driftsresultat		167 260	91 095	148 483	193 144
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		216	299	0	0
Rentekostnader		76 955	65 798	76 910	72 809
Sum finansinntekt og -kostnad		-76 739	-65 499	-76 910	-72 809
Resultat		90 521	25 596	71 573	120 335
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	90 521	25 596	0	0
Sum overføringer		90 521	25 596	0	0

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	3 952 358	3 952 358
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		3 952 358	3 952 358
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 500	0
Andre fordringer		82 971	57 547
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		305 282	361 366
Sum omløpsmidler		391 753	418 912
Sum Eiendeler		4 344 111	4 371 270

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	1 800	1 800
Opptjent egenkapital	0	2 748 743	2 658 222
Sum egenkapital		2 750 543	2 660 022
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	1 345 739	1 424 780
Borettsinnskudd	7, 9	177 600	177 600
Sum langsiktig gjeld		1 523 339	1 602 380
Kortsiktig gjeld			
verandørgjeld		65 231	98 103
Annen kortsiktig gjeld		4 998	10 765
Sum kortsiktig gjeld		70 229	108 867
Sum gjeld		1 593 568	1 711 248
Sum egenkapital og gjeld		4 344 111	4 371 270

Pantstillelser 7 1 523 339 1 602 380

Notodden 31.12.24
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Tore Kåsin
Styreleder

Magne Bakken
Styremedlem

Per Langedok
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomt er oppført med anskaffelsesverdi.

Eiendommer

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

Spesifikasjon av egenkapital

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

Eiendeler sum verdi	4 371 270
Gjeld sum verdi	1 711 248
Netto egenkapital 01.01	2 660 022

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innskutt egenkapital	1 800	1 800
Opptjent egenkapital 01.01	2 658 222	2 632 626
Årets resultat	90 521	25 596
Sum egenkapital 31.12	2 750 543	2 660 022

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	3 384	2 327
Sum	3 384	2 327

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	24 000	16 500
Sum	24 000	16 500

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	7 023	6 343
Sum	7 023	6 343

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	8 051	30 382
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	36 096	40 744
6605 Vedlikehold fellesanlegg	4 716	4 125
6610 Leie vaktmester	6 870	0
6630 Forsikringsskader	10 000	10 000
Sum	65 733	85 251

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7440 Kontingent NBBL	1 693	1 045
7740 Kurs	850	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 077	4 510
7792 Andre kostnader u/mva	3 342	2 950
Sum	9 962	8 505

Note 6 - Anleggsregister

	Elendom	Rehabilitering	Rehabilitering	Bod	Utvendig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 095 067	519 512	2 318 222	19 558	23 823
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 095 067	519 512	2 318 222	19 558	23 823
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	23 823
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 095 067	519 512	2 318 222	19 558	0
Anskaffelsesår :	1967	2004	2008	2009	2012
Antatt levetid i år :					10

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

Note 7 - Pantstillelser

	2024	2023
lført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	3 952 358	3 952 358
Restgjeld pr 31.12	1 345 739	1 424 780
Borettssinnskudd	177 600	177 600
Sum	1 523 339	1 602 380

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank
Lånenummer:	26998242559
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	2 451 000
Lånesaldo 01.01:	1 424 780
Avdrag i perioden:	79 041
Lånesaldo 31.12:	1 345 739
Saldo 5 år frem i tid:	914 684

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26998242559	18	74 763	1 345 734

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	177 600
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	177 600

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for SAGAFOSS II BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAGAFOSS II BORETTSLAG

Styreleder	Tore Kåsin (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Magne Bakken (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Per Langedok (sign.)	07.03.2025

Til generalforsamlingen i Sagafoss li Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Shape the future
with confidence

2

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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, 10. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo document key: QP02Z-EF07H-6G55S-PSJFY-PSVNE-4i108P

Penneo

Signaturerne 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 dataer 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

2025-03-10 07:35:06 UTC



Penneo Dokumentnr: QP02Z-EP07H-6G5SS-PS/W/P-PSVNE-4108P

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 tilittjenesteleverandør.

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 signatørens 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 Sagafoss II borettslag org nr 946983063.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.03.66, sist endret den 27.04.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSREGLER FOR SAGAFOSS II BORETTSLAG

§ 1 Alminnelige bestemmelser.

1. Alle som bor eller oppholder seg i blokka plikter å vise hensynsfullhet og ansvarsfølelse.
2. Bruk av vaskemaskin, tørketrommel og andre redskaper som kan forstyrre, avsluttes før kl. 23.00.
3. Det skal ikke være unødig bråk / musikk mellom kl. 23.00 og 08.00.

§ 2 Husholdningsavfall

1. Notodden kommune har kildesortering. Den enkelte beboer har ansvar for å sortere sitt søppel.
2. Ved reovering / oppussing må beboerne selv få kjørt bort avfall.

§ 3 Snømåking.

1. Den enkelte beboer har ansvar for å måke snø til felles inngang. Alle beboerne som benytter parkeringsplassene har ansvar for å måke denne når brøytebilen ikke har kommet til pga parkerte biler.

§ 4 Vask i oppgangene

1. Den enkelte beboer har ansvar for å vaske fellesområder som trapper osv. etter avtalen for oppgangen de bor i.

§ 5 Husdyrhold.

1. Det er ikke tillatt med husdyr i borettslaget.

§ 6 Husregler

- 1 Styret har ansvar for å holde husreglene oppdatert
2. Andelseierne har anledning til å komme med forslag til endring av husreglene.
3. Brudd på husreglene rapporteres til styret.

Styret i Sagafoss II Borettslag



NOTODDEN KOMMUNE
BYINGENIØREN

SKOLEGATA 7 - TLF. 10160

Notodden boligbyggelag,
v/forretningsfører Sverre Hagen,
Telegata 4,

H e r .

DERES REF.:

DERES BREV AV

VÅR REF.
AK/RK

DATUM
11.8.1967.

Ferdigattest.

Herved gis ferdigattest for det av Notodden boligbyggelags anmeldte bygg i Sagafossveien 25, byggesak nr. 78/66.

NOTODDEN BYINGENIØRKONTOR

S. Skjeldal.
.....
S. Skjeldal.

A. Kasin.
.....
A. Kasin.

Kommune NOTODDEN		<i>Mottatt 24 APR. 2008</i>		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 3	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Balco AB v/Anders Hahne Sandstuveien 60 A 1184 OSLO			Tiltakshaver (navn, adresse) Sagafoss II Borettslag Postboks 200 3672 NOTODEN		
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Eiendom/adresse Sagafossveien 25, 3675 NOTODDEN			Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 240/356		
SPESIFIKASJON					
Tiltakets/byggets art Utvidelse og innglassing av balkonger			Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 07/1265 Løpenummer: 4201/08		
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling, landbruk, areal og byggesak				Saksnr. TU 181/07	Vedtak dato 10.09.07
Dato sluttkontroll: 26.03.08		Kontrollansvarlig: Balco AB			
Merknader		Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke bli tatt i bruk til annet formål enn den tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl § 93). Bruksendring krever særlige tillatelse (jfr pbl. § 93).			
UNDERSKRIFT					
Sted Notodden		Dato 22.04.2008		Stempel/underskrift <i>Tom Brudegen</i>	
KOPI SENDT TIL					
Funksjon: SØK, PRO, KPR, UTF, KUT		Navn: Balco AB		Adresse: Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO	

Nabolagsprofil

Sagafossveien 25A - Nabolaget Anundskås/Hellebrekke - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sagafoss 1 min
Linje 2, BLUES 2, 312 0.1 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 4 min
Linje R55 2.2 km

Skoler

Tinnesmoen skole (1-7 kl.) 9 min
111 elever, 8 klasser 0.8 km

Sætre skole (1-7 kl.) 6 min
271 elever, 14 klasser 2.8 km

Notodden ungdomsskole (8-10 kl.) 25 min
320 elever, 27 klasser 2 km

Notodden videregående skole 5 min
515 elever 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

O. H. Holtas gate 32 10 min

Ramberghjørnet 17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

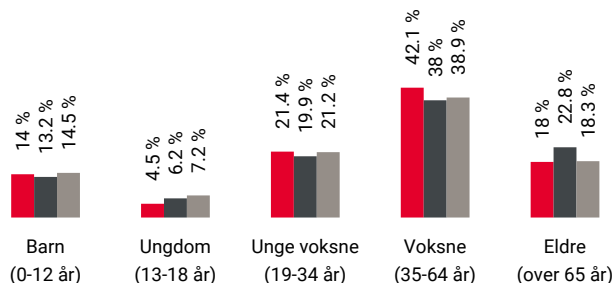
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Anundskås/Hellebrekke	627	383
Notodden	8 734	4 987
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lysbuen barnehage (0-5 år) 12 min
52 barn 0.9 km

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 15 min
88 barn 1.3 km

Betania barnehage (0-5 år) 20 min
24 barn 1.7 km

Dagligvare

Joker Meaksmoen 9 min
PostNord, søndagsåpent 0.7 km

Spar Ramberghjørnet 16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 83/100

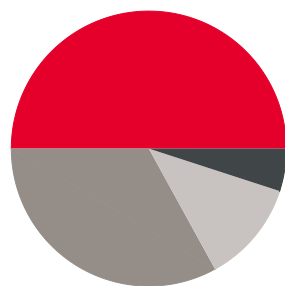
Sport

⚽ Tennesmoen skole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

⚽ Idrettsparken kunstgressbane 14 min 🚶
Fotball 1.2 km

🏊 Nordic Gym 7 min 🚗

Boligmasse



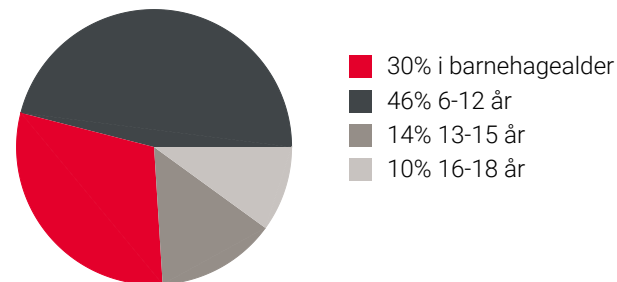
■ 50% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 33% blokk
■ 12% annet

Varer/Tjenester

📍 Tuven Senteret 6 min 🚗

📍 Vitusapotek Notodden 23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

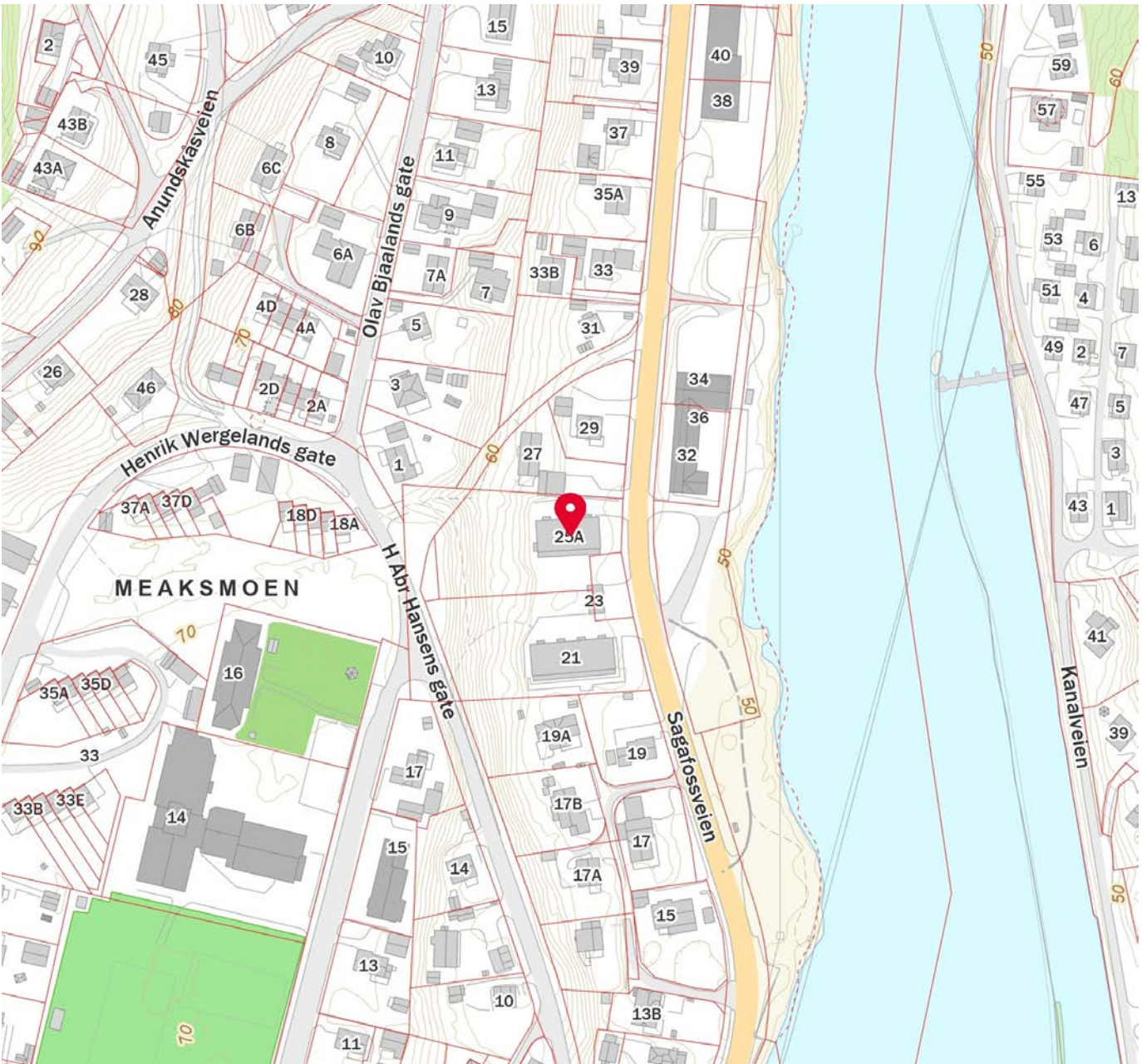
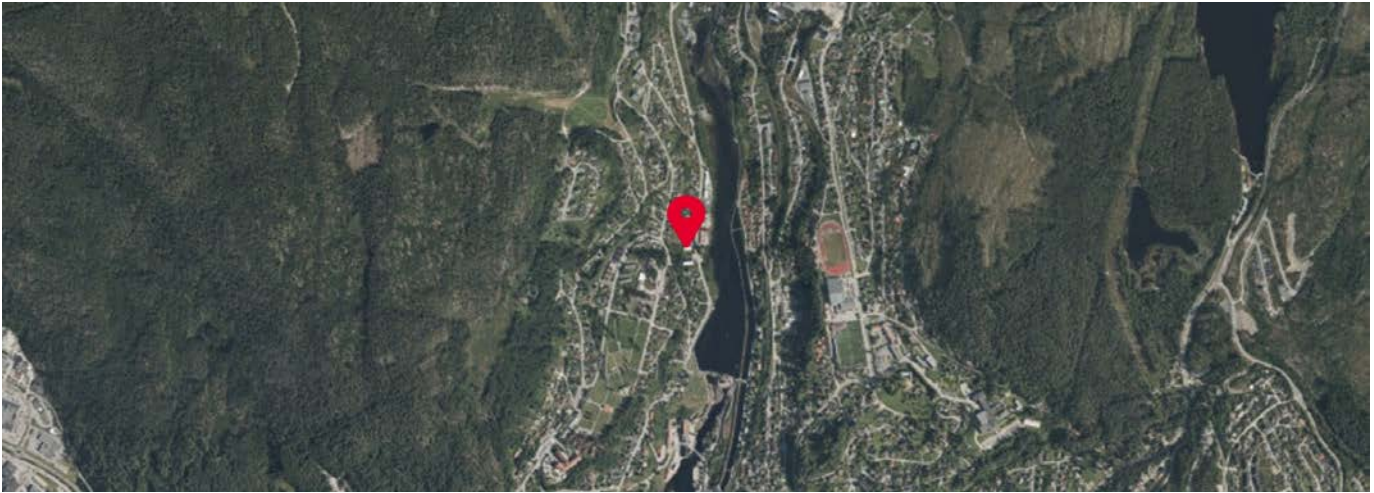


0% 53%

■ Anundskås/Hellebrette
■ Notodden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sagafossveien 25A
3675 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre