



aktiv.

Sagafossveien 21A, 3675 NOTODDEN

**Lys og innbydende 2-roms
leilighet i Sagafossveien med
romslig og innglasset veranda |
Utsikt til Tinnelva**



Eiendomsmegler

Kristian Heia

Mobil 934 56 323

E-post kristian.heia@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Notodden

Storgata 22, 3674 Notodden. TLF. 480 84 600

Nøkkelinformasjon

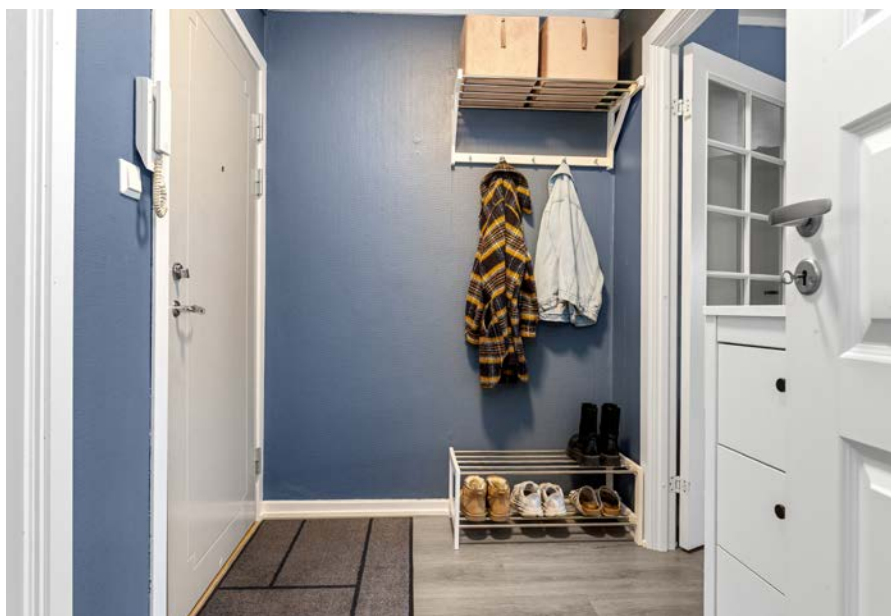
Prisant.: Kr 1 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 15 423,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 1 275 219,-
Felleskostn.: Kr 4 200,-
Selger: Elisabeth Susrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 38/55 kvm
Tomtstr.: 2930 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 343
Andelsnr.: 4
Oppdragsnr.: 1306260063

Lys og innbydende 2-roms leilighet i Sagafossveien med romslig og innglasset veranda

Velkommen til en attraktiv og oppgradert 2-roms leilighet i Sagafossveien 21A! 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 55 m², inkludert en innglasset veranda på 11 m². Bygget er fra 1964, men leiligheten er oppgradert i 2024 med nytt kjøkken, laminatgulv og oppusset bad. Planløsningen består av entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad og soverom. Balkongen har innvendige solgardiner og gir mulighet for lufting. To boder i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	87
Budskjema	96

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/wc/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning og overbygget og innglasset veranda.

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 godkjennelse 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

2930 kvm

Tomtebeskrivelse

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.

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 1964, med konstruksjoner i 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.

Ytterveggene består av en konstruksjon av mur, betong og tegl.

Bygningen har en flat takkonstruksjon fra 1964, med taktro tekket med papp.

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i stål.

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

Leiligheten har en hoveddør med grå, slett overflate og kikkhull. Terrassen har skyvevinduer av aluminium. Stuen har et husmorvindu fra 1982 og et fastkarmvindu. Soverommet har et innadslående, hvitmalt fabrikk malt vindu fra 2019. Terrassedøren fra stue til terrasse er fra byggeåret.

Leiligheten har en innglasset terrasse ut fra stuen. Taket på terrassen er av mur, og ytterveggen består av leilighetens ytterkledning og sandwichelementer. Gulvet er et murgulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Yttervegger - Yttervegger og veggkonstruksjon

Avvik: Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1.

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1.

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

Avvik: Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1.

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunn og fundamenter - Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

- Grunn og fundamenter - Drenering

- Tak - Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Tak - Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Tak - Renner, nedløp og beslag

- Andre rom - Andre rom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Oscar Johansen rørleggerfirma AS, 2024. Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Tidligere eier: Rørlegger har utført påkobling av ny varmtvannsbereder, samt påkobling med nye rørdeler til vask på bad. Egeninnsats er lagt flis på gulv, montert nytt dusjkabinett. Montert ny wc, speilskap og vask.

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

Ja

Firmanavn: Elektrikeren Sauherad AS, 2024. Ufaglært, 2024.

Beskrivelse: Tidligere eier: Montert taklampe med dimmer på kjøkken utført av firma. Selv byttet noen kontakter og montert lys over kjøkkenvask.

Innhold

BRA-i 38 kvm: Gang, soverom, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken åpen løsning og overbygget og innglasset veranda.

BRA-e 6 kvm: To boder i kjeller.

BRA-b 11 kvm: Innglasset veranda.

Standard

Innvendige overflater

Gulv: Høytrykkslaminat, flis og betong.

Vegger: Betong og tapet.

Tak: Betong.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2024 med overskap i vinkel og underskap i U-form. Innredningen har slette, hvite høyglans fronter og sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Det er flis mellom benkeplater og overskap, og lys og stikkontakter under overskapene. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, og det er integrert komfyr og koketopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Våtrommet ble renoverert i regi av borettslaget på 2000-tallet. Det er flis på gulv med sokkelflis og varmekabel, våtromsplater på vegger og malt betong i tak. Badet er utstyrt med en baderomsinnredning med skuffer i underskap, en 50 cm bred vask, speilskap med lys og kontakt, og et gulvmontert toalett. Videre er det et dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og en avtrekksvifte i veggkanal. Baderomsinnredning, avtrekksvifte, gulvmontert toalett og dusjkabinett er fra 2024. Det er åpen vannrørføring med stoppekran.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra ca. 2024. Det er stoppekran på bad og inne i kjøkkenbenk. Et vannstoppesystem er montert i kjøkkenbenken. Eldre vannrør inne i vegger fra byggeår 1964 er en del av borettslagets ansvar.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra ca. 2024. Eldre avløpsrør inne i vegger fra byggeår 1964 er en del av borettslagets ansvar. Det er ingen stakeluke i leiligheten.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverom. Det er avtrekk til veggkanal på bad og avtrekk fra kjøkken, begge montert i 2024.
- Varmtvannstank: En 50 liters varmtvannstank fra 2024 er plassert i kjøkkenbenken. Den er lekkasjesikret med et vannstoppesystem (Waterguard/Aqualarm).
- Elektrisk anlegg: 230 V skjult og åpent elektrisk anlegg, opprinnelig fra 1964 og delvis oppgradert. Sikringsskap med automatsikringer fra 2000-tallet er plassert i gangen ved hoveddøren. Tre nye kurser ble lagt opp i 2013. Det elektriske anlegget på bad og kjøkken er fra 2024. Det er både jordede og ujordede stikkontakter. Samsvarserklæring er fremlagt.
- Branntekniske forhold: Det er et brannslukningsapparat inne i kjøkkenbenken.

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:

2024:

- Leiligheten er pusset opp i 2024 av tidligere eier.
- Alle overflater tak og vegger er malt i 2024
- Sanitær og vanninstallasjon fra 2024
- Opprinnelige vinduer og terrassedør i stue er pusset ned og malt i 2024.
- Gulvflis på bad, 2024.
- Sanitær og baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin på bad, 2024.
- Noen nye kontakter, el på bad og kjøkken, 2024.
- Varmtvannsbereder inne i kjøkkenbenk, med Waterguard, 2024.
- Kjøkkeninnredning med hvitevarer, 2024.
- Høytrykkslaminat i alle rom, utenom bad, 2024.

- Innerdører, 2024.
- Tilfarergulvet er etterskrudd i 2024.
- Avtrekk fra til veggkanal på bad, montert i 2024
- Avtrekk fra kjøkken montert i 2024

2013:

- Det er lagt opp tre nye kurser i leiligheten i 2013.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2019:

- Vindu på soverom, 2019.

2011:

- Tørketrommel

2010:

- Utvendig anlegg

2009:

- Rehabilitering

2008:

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

2004:

- Rehabilitering

2000:

- Borettslaget har delvis renoveret våtrom med opplegg for vaskemaskin, 2000-tall.
- Automatsikringer i sikringsskap, 2000-tall.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel TV

Parkering

Parkering for en bil på felles oppstillingsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadesenter Bedrift, polisenummer SP562278

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.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på bad.

Informasjon om energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 250 000

Omkostninger kjøper

1 250 000 (Prisantydning)

15 423 (Andel av fellesgjeld)

1 265 423 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 275 219 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 284 119 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 286 919 (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 166 588 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 666 353 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: 4 200 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 546 kr i måneden
- Renter: 63 kr i måneden
- Avdrag: 591 kr i måneden
- Hva felleskostnader dekker: Felleskostnadene inkluderer vedlikehold fellesanlegg, forsikring leilighet, kommunale avgifter, medlemskontigent og Kabel-TV.
- Planlagt økning felleskostnader: Vedtatte/forslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader / fellesgjeld.
- Planlagt økning fellesgjeld: Generalforsamlingen vedtok å ta opp et nytt lån på 6 000 000 kr i Skue Sparebank med en løpetid på 30 år for vedlikehold.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Boligselskap er tilknyttet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 200

Andel Fellesgjeld

Kr 15 423

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2026

Andel fellesformue

Kr 8 196

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sagafoss 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

946982636

Andelsnummer

4

Om borettslaget

SAGAFOSS I BORETTSLAG er et borettslag i Notodden kommune med organisasjonsnummer 946 982 636. Borettslaget består av 24 andeler. Forretningsfører er Notodden Boligbyggelag.

Borettslaget har felles vaskeri.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 26994159576, Skue Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07-05-2026: 5.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 07-05-2026: kr 370156

Andel av saldo: kr 15423

(siste termin 30-05-2028)

rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: 289 951 kr

Årsresultat for 2025: -31 044 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtar å ta opp et nytt lån kr. 6 000 000,- i Skue Sparebank med en løpetid på 30 år. Formålet med lånet er vedlikehold.

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

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillat, men styret kan gi dispensasjon fra dette med visse forbehold. Det skal i så fall søkes styret skriftlig om dette FØR anskaffelse.

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Notodden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 343 i Notodden kommune. Andelsnr. 4 i Sagafoss 1 Borettslag med orgnr. 946982636

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:

25.11.1969 - Dokumentnr: 1969/2273-1/33 - Fellesobl. for bor. innsk.

Beløp: NOK 163 200

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 1763419

08.08.2007 - Dokumentnr: 2007/632420-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 700 000

Panthaver: SKUE SPAREBANK

ORG.NR: 837 889 812

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.2024 - Dokumentnr: 2024/1758780-1/200 - Endring ved fusjon

FRA: Hjartdal og Gransherad Sparebank

ORG.NR: 937 893 299

TIL: SKUE SPAREBANK

ORG.NR: 837 889 812

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattester datert 30.11.1967 og 22.04.2008. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

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.

Kontraksgrunnlag

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.

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.

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt vederlag til fastpris kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 9 900 Inntekt tilrettelegging
- 14 900 Markedspakke
- 4 900 Oppgjørshonorar
- 1 750 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 665 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

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

21.05.2026

















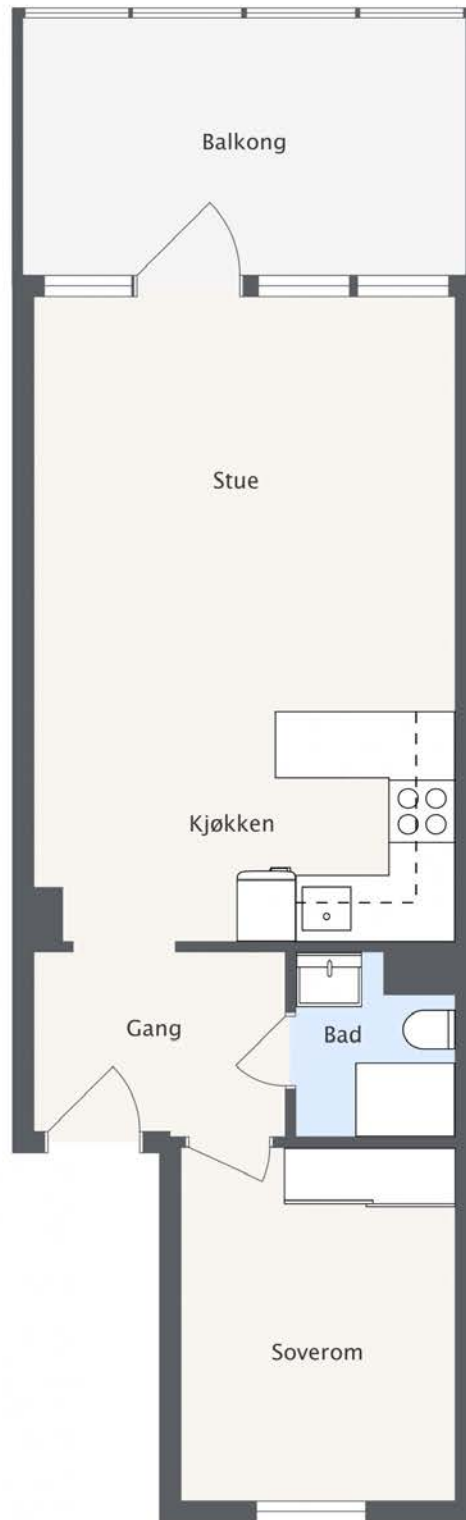








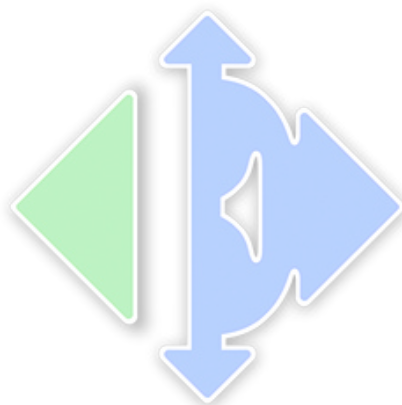
Sagafossveien 21A (3. etasje)



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 21A-H0302
3675 Notodden



www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Olav Øyen

Dato: 07.05.2026

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



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

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: 343, Anr 4
Hjemmelshaver:	Elisabeth Susrud
Tomt:	2930,1 fellesareal m ²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til anvist parkering
Vann:	Offentlig vann
Avløp:	Offentlig avløp
Regulering:	Boligbebyggelse K 12 arealdel
Offentl. avg. pr. år:	Inngår i felleskostnader
Forsikringsforhold:	Via borettslag
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1964
Fnr:	0

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.05.2026
Forutsetninger (hindringer):	Leilighet i blokk, der verken yttertak eller fasader befares annet enn visuelt.
Oppdragsgiver:	Elisabeth Susrud
Tilstede under befaringen:	Rekvirent sin mor
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 1964. 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 bygningsstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1964. Leiligheten fremstår som bygget, med de endringer som er beskrevet i pkt for vesentlige endringer. Leiligheten ligger på plan 3 i boligblokken, men tilgang via trappeoppgang. Leiligheten er pusset opp i 2024 av tidligere eier. Alle overflater tak og vegger er malt i 2024, laminatgulv og kjøkkeninnredning fra 2024. Bad/wc/vaskerom fra 2000-tall med sanitær og vanninstallasjon fra 2024. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er laget åpen løsning på kjøkken, da opprinnelige kjøkkenvegger stengte for lysinnslipp på kjøkken. Leiligheten kan flyttes rett inn i uten påkostninger. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:

Selger har eid leiligheten siden 03.09.2024, ref grunnbok. Sagafoss borettslag med egne vedtekter. Leiligheten har en oppstillingsplass på asfaltert område. To boder i kjeller og felles vaskerom i kjeller. Boder 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 m.

- Gang har malt betong i tak, betongvegger med malt tapet, høytrykkslaminat på gulv. Døråpner til hovedinngang. Røykvarsler.
- Soverom har malt betong i tak, malte betongvegger med strukturmalning, malte plater med strukturmalning på yttervegg. Høytrykkslaminat på tilfarergulv. Lufteluker i yttervegg.
- Bad/WC/vaskerom har malt betong i tak, våtromsplater på vegger. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. sluk i gulv under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 50 mm. Avtrekksvifte og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med skuffer i underskap. Vask bredde 50 cm. Speilskap. Lys og kontakt inne i skap. Åpen vannrørføring med stoppekran.
- Stue/kjøkken åpen løsning har malt betongtak, malt mur/betongvegger, noe malt panel på yttervegg mot innglasset balkong. Høytrykkslaminat på tilfarergulv. Ventil i vindu mot terrasse. Brannslukningsapparat inne i kjøkkenbenk.
- Overbygget innglasset terrasse har stålplater og malt mur i tak, malte murvegger og sandwichelementer, skyvedørsglass av PVC på yttervegg, betonggulv.
- 2 stk uinnredet boder i kjeller på betonggulv.

Listverk: Malt listverk, profilerte taklister og glatte kanallister for el-anlegg. Drammen taklister på bad. Glatte gerikter, glatte gulvlister. kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Hvit fabrikk malt MDF-dør med tre speil til bad og soverom. Hvit fabrikk malt MDF-dør med glass mellom gang og stue. Vanlig dørterskel til soverom. Ingen dørterskel mellom gang og stue. Luftet dørterskel til bad. Generelt: Noe kosmetisk kryp i listverk. Alle overflater, tak, vegger og gulv er renoveret i 2024. Opprinnelig kjøkkenkrok har fått fjernet vegger og det er laget åpen løsning til stue. Opprinnelige vinduer og terrassedør i stue er pusset ned og malt i 2024. Forskjellige typer gulv. Laminatgulv i gang og soverom flukter ikke på linje. Stedvis små knirk i tilfarergulv. Små normale bruksmerker.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Leilighet i bygningstype lav blokk, opprinnelig bygget i 1964. Det foreligger opplysninger om følgende endringer.

- Borettslaget har delvis renovert våtrom med opplegg for vaskemaskin, 2000-tall.
- Automatsikringer i sikringsskap, 2000-tall.
- Borettslag har utført innglasset terrasse/balkong, men med uisolerte glass, 2008.
- Vindu på soverom, 2019.
- Gulvflis på bad, 2024.
- Gulvmontert wc, 2024.
- Sanitær og baderomsinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin på bad, 2024.
- Noen nye kontakter, el på bad og kjøkken, 2024.
- Varmtvannsbereder inne i kjøkkenbenk, med Waterguard, 2024.
- Kjøkkeninnredning med hvitevarer, 2024.
- Høytrykkslaminat i alle rom, utenom bad, 2024.
- Innerdører, 2024.
- Malte overflater alle rom, 2024.

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:	3 453 000,-	
- Fradrag:	1 251 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	2 202 000,-	2 202 000,-

Tomteverdi: **0,- Fellesareal**

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

Låneverdi: **1 000 000,- (80%)**

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er satt ut i fra omliggende salg, leilighetens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal leilighet (BRA-i + BRA-e + BRA-b) på kr 22 727,- 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 3. etg	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 åpen løsning, overbygget og innglasset terrasse.

BRA-e:

Leilighet: 2 stk boder i kjeller.

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.

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
- Forskalingsnekker
- Betongfag
- Jernbinder
- Bas, formann og prosjektledelse
- Kalkulering
- Søknadsprosedyrer

11/05/2026



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.

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: Boligblokk av mur, betong og tegl som bygget i 1964. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av borettslagets ansvar og felleskostnader. Utvendig fasade sitt vedlikeholdsansvar er del av felleskostnadene på leiligheten. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget.

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 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av aluminium i overbygget terrasse, skyvevinduer. Solgardiner innvendig på innglasset balkong/terrasse. Frostet glass på terrasse i brystningshøyde. Terrassedør fra stue til overbygget terrasse fra byggeår. Kostmalt hvit utvendig, hvit innvendig. Husmorvindu i stue fra 1982. Kostmalt hvitt utvendig og kostmalt hvitt innvendig. Fastkarmvindu i stue er kostmalt hvitt utvendig og kostmalt hvitt innvendig. Hvitmalt fabrikkmalt vindu på soverom, innadslående vindu fra 2019. Hoveddør er grå med slett overflate. Dørblad med kikkhull.

Merknader: Vindu fra 2019 på soverom, gis TG1. Hoveddør med bruksmerker. Slitasjer på terskel til hoveddør, henger på hengsler og bør justeres, tetter ikke i topp. Resterende vindu og terrassedør fra 1982 er pusset ned og kostmalt i 2024. Innbygget terrasse har ikke isolerende glass. Varmt på terrasse når solen står på. Vinduer og dører er en del av borettslagets felleskostnader og vedlikeholdsplikt. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes for borettslaget. Årsak.

Eldre vinduer som er vedlikeholdt i 2024. Manglende isolerende glass i terrassekonstruksjonen gir økt soloppvarming særlig i stue/kjøkken.

Risiko:

Eldre vinduer med begrenset levetid. Høy solbelastning kan gi økt temperatur i stue og på terrasse i perioder med sterk sol, redusert termisk inn klima.

Konsekvens:

Høy varmebelastning fra vinduer på terrasse kan påvirke komfort i tilstøtende oppholdsrom. Kostnader ved eventuell utskifting av eldre vinduer og terrassedør.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Flat takkonstruksjon, tekket med papp. Ingen pipe eller ildsted er operativ 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 1964

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

Boligen har flatt tak.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Flat takkonstruksjon fra 1964. Taktro, tekket med papp. Blokkbebyggelse over 3 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 befar.

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.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse/balkong ut fra stue. Innglasset terrasse utført av borettslag mellom 2005-2008. Areal 11 m². Mur i tak, yttervegg med leilighetens ytterkledning og sandwichelementer, murgulv. Solgardiner montert innvendig.

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

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

Pipe i leiligheten har blendet røykrør. Ingen operativ pipe eller ildsted.

Merknader: Leiligheten har ingen operativ pipe eller ildsted.

8. Etasjeskillere

TG 1 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskiller av betong fra byggeår. Tilfarergulv. Brannskille og lydsille av betong som bygget i 1964. Betongtrapp i felles oppgang og til fellesareal i kjeller.

Merknader: Etasjeskiller av betong som bygget i 1964. Tilfarergulvet er etterskrudd i 2024. Noe små knirk i tilfarergulv.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen rom under terreng. 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

©mstr.no

11/17

10.1 Bad/WC/vaskerom**TG 1** 10.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad/wc/vaskerom - Overflate vegger og himling. Malt betong i tak, våtromsplater på vegger. Avtrekksvifte i veggkanal. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett. Gulvmontert WC. Baderomsinnredning med skuffer i underskap. Vask bredde 50 cm. Speilskap. Lys og kontakt inne i skap. Åpen vannrørføring med stoppekran.

Merknader: Våtrom renoverert av borettslag 2000-tall. Avtrekksvifte, baderomsinnredning, gulvmontert WC, dusjkabinett og røropplegg fra 2024. I overgang våtromsplate/sokkelflis er det ikke brukt aluminiumsskinne, men overgangen er fuget. Rommet har montert dusjkabinett i tillegg til våtromsplater. Åpen rørføring er skrudd i våtromsplater bak dusjkabinett, men det benyttes dusjkabinett og det dusjes ikke rett på vegg. Rommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 1 10.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad/wc/vaskerom - Overflate gulv. Flis på gulv med sokkelflis og varmekabel. Sluk i gulv under dusjkabinett. Oppkant ved dørterskel på 50 mm.

Merknader: Våtrom renoverert av borettslag 2000-tall. Det mangler aluminiumsskinne i bunn av veggplater ved oppbrett mot sokkelflis. Lite fall til sluk. Oppbrett ved høy terskel hindrer eventuell lekkasjevann å renne til tilstøtende rom. Gulvflis med sokkelflis er pålimt eksisterende gulvbelegg i 2024. Manglende fuging mellom veggplate og sokkelflis, men gulvbelegg bak. Veggplate står ned mot sokkelflis. Bom i gulvflis. Noe sprang i gulvflis. Noe ymse finish på fuging. Våtrommet er lite og bør ikke benyttes uten dusjkabinett.

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ca. 2000-tall
- 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.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy.

Membraner på vegger og gulv. Våtromsplater fungerer som membraner på vegger. Gulvbelegg fungerer som membran på gulv under gulvflis fra 2024. Det er ikke boret i tilstøtende rom. Tilstøtende rom er naboileilighet med murvegg og murvegg til soverom. Åpen rørføring i bad/vaskerom.

Merknader: Våtrom og membranløsning fra renovering 2000-tall. Tetting mellom oppbrettet gulvbelegg og veggplater uten aluskinne er utført av borettslag før renovering i 2024. Gulv er fliset med sokkelflis og tettet mot plater med fugemasse. Åpen rørføring, skrudd i veggplater i våtsone. Rørføring ned i gulv. Rørføring og avløp inne i skap under vask er ført inn i vegg uten mansjett. Våtrommet har montert dusjkabinett og det dusjes ikke rett på vegg, eller rett på gulv. Våtrommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett. Ses i sammenheng med pkt 10.1.1 og 10.1.2.

Årsak:

Våtrom renoverert på 2000-tall med eksisterende gulvbelegg som membran, vannrør er skrudd i vegg i våtsone.

Risiko:

Liten risiko, våtrom er renoverert på 2000-tall, og det benyttes dusjkabinett som reduserer risiko.

Konsekvens:

Liten og dusjkabinett benyttes, selv om våtrom skal kunne benyttes uten. Generelt liten risiko ved eventuell lekkasje, det er betongvegger bak våtromsplater og betonggulv under gulvflis med belegg som ikke tar skade eventuell utetthet.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 11.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra ca. 2024

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning fra 2024 fra IKEA. Kjøkkeninnredning har overskap i vinkel og underskap i U-form. Slette, hvite høyglans overflater på fronter over og underskap. Sort laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Flis mellom benkeplater og overskap. Avtrekksvifte. Integrert komfyr og koketopp. Lys og stikkontakter under overskap. Montert 50 L varmtvannsbereder fra 2024 inne i hjørneskap på kjøkkenbenk som er lekkasjesikret med waterguard/Aqualarm. Brannslukningsapparat inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Små minimale bruksmerker på kjøkkeninnredning fra 2024. Antydning til knirk i kjøkkengulv.

12. Andre rom

TG iu 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. Fellesarealer vurderes ikke.

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2024

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Sanitær og vanninstallasjoner er visuelt befart. Sanitær og vanninstallasjoner på bad og kjøkken fra 2024. Gulvmontert wc på bad fra 2024. Opplegg for vaskemaskin på bad fra 2024. 50 L varmtvannsbereder fra 2024 plassert i kjøkkenbenk. Stoppekran på bad og inne i kjøkkenbenk. Vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk. Offentlig VA.

Merknader: Eldre avløpsrør og vannrør inne i vegger fra byggeår 1964 som er del av borettslagets ansvar. Ingen stakeluke i leilighet.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereider er fra ca. 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereideren er lekkasjesikret.

50 L varmtvannstank fra 2024, plassert i kjøkkenbenk med Waterstopp. Lekkasjesikret ved at det er montert vannstoppesystem inne i kjøkkenbenk.

Merknader: Varmtvannsbereider fra 2024 plassert i kjøkkenbenk med noe liten kapasitet

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverom. Avtrekk fra til veggkanal på bad, montert i 2024, og avtrekk fra kjøkken montert i 2024.

Merknader: Det kan oppleves varmt på terrasse, stue og kjøkken når solen står direkte på innglasset terrasse om det ikke luftes. Ved salg kan fuktbelastning på leiligheten endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Leiligheten har ingen eget toalettrom. Gulvmontert WC fra 2024 på bad.

14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Ingen garasjer og eller uthus. Det er bod i kjeller på fellesareal. 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. 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Delvis 2000-tall/2024

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

230 V skjult og åpent elektrisk anlegg opprinnelig fra 1964. Delvis oppgradert ved renovering. Sikringsskap fra 2000-tall med automatsikringer er plassert ute i gang ved hoveddør. Samsvar i el-skap og i boligmappe. Det er lagt opp tre nye kurser i leiligheten i 2013. Elektrisk på bad og kjøkken fra 2024.

Merknader: Ingen opplysninger om siste tilsyn. Det er eldre og nyere el-anlegg. Det er både jordet og ujordet stikkontakter. 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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ferdigattest registrert på leilighetsbygget 30.11.1964. Det foreligger ferdigattest på utvidelse og innglassing av balkonger datert 22.04.2008. Sagafoss borettslag: Fellesgjeld kr 370 156,- hvorav leilighetens andel er kr 15 423,-. Det foreligger ingen opplysninger om foreslåtte arbeider og eller vedlikehold som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/gjeld. Felleskostnadene inkluderer vedlikehold på fellesanlegg, forsikring på leilighet, kommunale avgifter og medlemskontingent. Totale kostnader kr 4 200,- pr mnd. Inkludert Kabel-Tv.

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.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 2 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, men er vedlikeholdt i 2024. 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.
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.
10.1.3	Bad/WC/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 10.1.3. Anbefalte tiltak: Ingen påkrevet tiltak, men våtrommet bør ikke benyttes uten dusjkabinett. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Elisabeth Susrud

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sagafossveien 21A

3675 NOTODDEN

4005-240/343/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oscar Johansen rørleggerfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Rørlegger har utført påkobling av ny varmtvannsbereder, samt påkobling med nye rørdeler til vask på bad.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Egeninnsats er lagt flis på gulv, montert nytt dusjkabinett. Montert ny wc, speilskap og vask.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Elektrikeren Sauherad AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Montert taklampe med dimmer på kjøkken utført av firma.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Selv byttet noen kontakter og montert lys over kjøkkenvask.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 2

SAGAFOSS I BORETTSLAG	Vår ref.:	6/4	Fødselsdato eier:	05.03.1998
Sagafossveien 21 A	Type:	TILKNYTTET BORETTSLAG		
3675 NOTODDEN	Eiere:	Elisabeth Susrud		
Organisasjonsnr: 946 982 636	Andelsnr:	4		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 200

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 546
	Renter	63
	Avdrag	591

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	15 423	Gjeld siste årsoppg.:	17 747
Klient ajourf. lån:	370 156,29	Klient gj. s. årsoppg.:	425 943

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26994159576, Skue Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 07.05.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 07.05.2026: 370 156
Andel av saldo: 15 423
(siste termin 30.05.2028)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lajla Ekeberg
Adresse: Sagafossveien 21 C
Postnr/-sted: 3675 NOTODDEN
Telefon: Mob.: 90587016
E-post: sagafoss1@mittnobo.no

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

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

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 196	Gjeld:	17 747	Andre inntekter:	0
		Utgifter:	1 178		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 800
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1964
Gårds/bruksnr: 240/343
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Kigen

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 2 av 2

SAGAFOSS I BORETTSLAG	Vår ref.: 6/4	Fødselsdato eier: 05.03.1998
Sagafossveien 21 A	Type: TILKNYTTET BORETTSLAG	
3675 NOTODDEN	Eiere: Elisabeth Susrud	
Organisasjonsnr: 946 982 636		

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadesenter Bedrift Polisenr: SP562278

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 30.10.1964 Første innflytting: 01.08.1991 SSBnr: H0302
Etasje: 3 Oppvarmingstype: Pipe+Elektisk
Heis: Nei
Parkeringsstype: Parkeringsplass ()
Systemlås: Ja Antall rom: 2
Husdyrhold: Se vedtekter Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: 2 rom
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: _____

Elisabeth Susrud
Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SAGAFOSS I BORETTSLAG torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Notodden Menighetshus, Undervisningsrom.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Til møteleder ble valgt: Narve Furnes

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Til protokollfører ble valgt: Ragnhild K Haaberg

1.3 Valg av protokollunderskriver

Vedtak:

Til protokollunderskriver ble valgt: Lajla Ekeberg

1.4 Opptelling av antall møtende med stemmerett

Vedtak:

Antall andelseiere til stede: 4

1.5 Opptelling av antall fullmakter

Vedtak:

Antall godkjente fullmakter: 0

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

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

Vedtak:

Ingen årsmelding

3. HMS

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

Styret redegjør for HMS arbeidet i borettslaget

Vedtak:

Det ble informert om HMS arbeidet i borettslaget.

4. ÅRSREGNSKAP

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente enstemmig årsregnskapet.

5. VALG AV REVISOR

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

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente valget.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Vedtak:

Styreleder Honorar kr: 12 600,-
Styremedlemmer Honorar kr: 8 400,-
Sekretær Honorar kr:
Varamedlemmer Honorar kr:

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

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Sonja Gundersen er på valg

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

Vedtak:

Lajla Ekeberg er valgt til styreleder for 2 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.2 Valg av styremedlemmer

Lajla Ekeberg er ikke på valg

Lluka Bajram er ikke på valg

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Lilly Ann Lien valgt for 2 år da Lajla Ekeberg ble valgt til styreleder.

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.3 Valg av varamedlemmer

Jan Herman er på valg

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

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Jan Hermann valgt for 1 år

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.4 Valg av delegater

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

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

Vedtak:

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

Delegat: Lajla Ekeberg

Varadelegat: Lilly Ann Lien

Generalforsamlingen valgte enstemmig

7.5 Valgkomite

Vedtak:

Ikke aktuelt

7.6 Andre valg

Vedtak:

Ikke aktuelt

8. Låneopptak

Pga. stort behov for vedlikehold/oppgradering i borettslaget, ber styret generalforsamlingen om fullmakt til å ta opp lån på

kr. 6 000 000,-. Se vedlagt oversikt over vedlikeholdsbehov.

Vedtak:

«Generalforsamlingen vedtar å ta opp et nytt lån kr. 6 000 000,- i Skue Sparebank med en løpetid på 30 år.

Formålet med lånet er vedlikehold.

Lånet skal sikres med 1. prioritets pant pålydende kr. 6 000 000,- i borettslagets eiendom 4005-240/343 og 4005-240/355.

Skue Sparebanks pant gis prioritet foran felles pantedokument for borettsinnskudd pålydende kr. 163.200 l.nr.: 1763419.»

Låneopptaket ble enstemmig godkjent.

Etter valgene på generalforsamling har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Lajla Ekeberg Valgt i 2026

Styremedlem: Liuka Bajram Valgt i 2025

Styremedlem: Lilly Ann Lien Valgt i 2026

Varamedlem: Jan Hermann Valgt i 2026

Protokoll for SAGAFOSS I BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Narve Henry Furnes (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Ragnhild Kleppen Haaberg (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Lajla Ekeberg (sign.)	27.03.2026

Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Nedenfor finner du oppstillingen over borettslagets disponible midler:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr 01.01	388 330	402 366
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-31 044	150 300
Avdrag langsiktig gjeld	-160 708	-164 336
B. Årets endringer i disponible midler	-191 752	-14 036
C. Disponible midler pr 31.12	196 578	388 330
Kontrollsum:		
Omløpsmidler	307 187	488 765
Kortsiktig gjeld	110 609	100 436
= Disponible midler	196 578	388 330

BALANSE 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 7	4 958 978	4 958 978
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 958 978	4 958 978
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 700	0
Andre fordringer		84 887	78 786
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående driftskonto, kontanter		218 600	409 980
Sum omløpsmidler		307 187	488 765
Sum Eiendeler		5 266 165	5 447 744

BALANSE 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital	0	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	0	4 564 013	4 595 057
Sum egenkapital		4 566 413	4 597 457
GJELD			
Avsetning for forpliktelse			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7, 8	425 943	586 651
Borettsinnskudd	7, 9	163 200	163 200
Sum langsiktig gjeld		589 143	749 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		93 169	90 255
Annen kortsiktig gjeld		17 440	10 181
Sum kortsiktig gjeld		110 609	100 436
Sum gjeld		699 752	850 287
Sum egenkapital og gjeld		5 266 165	5 447 744

Pantstillelser	7	589 143	749 851
----------------	---	---------	---------

Notodden 31.12.25
NOTODDEN BOLIGBYGGELAG

Sted: _____, dato: _____

Sonja Gundersen
Styreleder

Luka Bajram
Styremedlem

Lajla Ekeberg
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter	0				
Innkrevde felleskostnader		876 384	804 096	876 096	1 022 188
Renter/avdrag		189 216	189 504	189 504	187 472
Sum inntekter		1 065 600	993 600	1 065 600	1 209 660
Kostnader					
Lønnskostnader	1	36 040	33 823	37 332	36 843
Styregodtgjørelse	2	29 400	28 000	28 000	29 400
Revisjonshonorar	3	8 170	7 855	8 303	8 603
Forretningsførerhonorar		102 846	97 296	102 842	108 000
Andre konsulenttjenester		5 207	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Drift / Vedlikehold	4	325 792 ✓	96 354	100 000	120 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	3 000	3 000
Kabel- tv		142 708	136 297	143 500	145 395
Forsikringer		43 828	38 990	43 864	46 000
Eiendomsskatt		40 546	84 100	86 790	84 000
Kommunale avgifter		296 044	248 772	266 186	270 000
Energi og strøm		14 295	12 652	15 000	15 000
Andre driftskostnader	5	17 491	15 888	19 128	29 322
Sum kostnader		1 068 367	806 028	859 945	901 563
Driftsresultat		-2 767	187 572	205 655	308 097
Finansinntekt og -kostnad					
Renteinntekter		0	286	0	0
Rentekostnader		28 277	37 558	28 973	18 146
Sum finansinntekt og -kostnad		-28 277	-37 272	-28 973	-18 146
Resultat		-31 044	150 300	176 682	289 951
Overføringer/disponering					
Overført annen egenkapital	0	-31 044	150 300	0	0
Sum overføringer		-31 044	150 300	0	0

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 henhøre til opptjent egenkapital.

Eiendeler sum verdi	5 447 744
Gjeld sum verdi	850 287
Netto egenkapital 01.01	4 597 457

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Innskutt egenkapital	2 400	2 400
Opptjent egenkapital 01.01	4 595 057	4 444 757
Årets resultat	-31 044	150 300
Sum egenkapital 31.12	4 566 413	4 597 457

NOTER ÅRSOPPGJØR 2025

Note 1 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn - AGA	17 820	29 700
5090 Periodisert lønn - pensjoner - aga	9 488	-7 469
5092 Feriepenger Beregnet	1 818	3 029
5400 Arbeidsgiveravgift	6 658	8 136
5405 AGA på skyldige feriepenger	256	427
Sum	36 040	33 823

Selskapet har en ansatt. Renhold av fellesareal utføres på timebasis. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styregodtgjørelse

	2025	2024
5330 Styrehonorar AGA	29 400	28 000
Sum	29 400	28 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	8 170	7 855
Sum	8 170	7 855

Note 4 - Drift / Vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	19 427	4 192
6603 Vedlikehold elektro	250 000	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	30 118	50 944
6605 Vedlikehold fellesanlegg	22 496	24 882
6608 Vedlikehold brannalarmanlegg	0	4 829
6610 Leie vaktmester	2 834	11 508
6640 Periodisk vedlikehold innv.	917	0
Sum	325 792	96 354

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6583 HMS Lisensavgift	6 900	0
7140 Reisekostnader ikke oppg.pl.	0	534
7440 Kontingent NBBL	2 248	2 257
7740 Kurs	0	850
7770 Bank og kortgebyrer	3 559	4 572
7792 Andre kostnader u/mva	4 784	7 676
Sum	17 491	15 888

Note 6 - Anleggsregister

	Utvendig anlegg	Eiendom	Rehabilitering	Rehabilitering	Tøketrommel	Utvendig anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 750	1 327 235	543 884	3 087 859	19 425	42 011
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 750	1 327 235	543 884	3 087 859	19 425	42 011
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 750	0	0	0	19 425	42 011
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 327 235	543 884	3 087 859	0	0
Anskaffelsesår :	2008	1964	2004	2009	2011	2010
Antatt levetid i år :	10				5	10

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

Note 7 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført verdi av bygninger stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld	4 958 978	4 958 978
Restgjeld pr 31.12	425 943	586 651
Borettsinnskudd	163 200	163 200
Sum	589 143	749 851

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	Skue Sparebank
Lånenummer:	26994159576
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.05.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 702 500
Lånesaldo 01.01:	586 651
Avdrag i perioden:	160 708
Lånesaldo 31.12:	425 943

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26994159576	24	17 748	425 952

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig innskudd	163 200
Oppskrevet	0
Sum borettsinnskudd	163 200

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Resultat og balanse med noter for SAGAFOSS I BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAGAFOSS I BORETTSLAG

Styreleder	Sonja Gundersen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Lajla Ekeberg (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Lluka Bajram (sign.)	17.03.2026



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Storgata 14, 3674 Notodden
Postboks 194, 3672 Notodden

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Sagafoss I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Notodden, 17. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tor Erik Baksås
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentmøkket: W/066W-LLWGX-K2H4-FH067W-ASHTM-FPTD5

PENNEO

Signaturene i dette dokument 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."

Tor Erik Baksås

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-17 13:33:02 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: WKK8W-LLW8X-KZHY-HR88HW-A5FAM4-PTYD5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle 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 I borettslag org nr 946982636.

Tilknyttet Notodden Boligbyggelag,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.08.63, sist endret den 27.04.04.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler

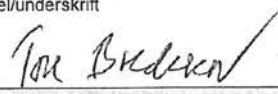
Sagafoss I borettslag

1. Det skal være stille i blokka etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 23.00 i helger.
2. Ved oppussing eller andre aktiviteter som innebærer støy skal dette varsles med lapper i oppgangene som beskriver aktivitet og tidsperiode.
3. Hver leilighet kan kun parkere EN bil utenfor blokka grunnet plassmangel. Gjester og eventuell bil nr2 må parkeres på gjesteparkering på andre siden av veien.
4. Søppel skal sorteres og kastes i riktig søppeldunk. Søppel skal ikke mellomlagres i oppgang. Større mengder søppel som ved oppussing eller lignende skal kjøres vekk på beboers regning.
5. Risting av tepper og lignende fra balkonger og vinduer er ikke tillat.
6. Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillat, men styret kan gi dispensasjon fra dette med visse forbehold. Det skal i så fall søkes styret skriftlig om dette FØR anskaffelse.
7. Personlige eiendeler skal ikke oppbevares i fellesarealer over lengre tid.
8. Alle klager skal overleveres styret skriftlig. Styret har ingen plikt til og for eksempel banke på dører kveldstid ved bråk. Ved spesielle tilfeller bør selvfølgelig styret kontaktes umiddelbart.
9. Generelt: vis hensyn! 😊

Ordensregler

Sagafoss I borettslag VASKERI

1. Vasking skal kun skje mellom kl 07.00 og kl 23.00 og etter vaskeliste.
2. Klær må fjernes fra vaskemaskin/tørketrommel etter endt tid. Klær må fjernes fra vaskeri innen rimelig tid.
3. Det er ikke tillat å reservere urimelig lang tid sammenhengende da det er flere som bruker vaskeriet.
4. Vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter hver bruk (såpeskuff og lofilter).
5. Ved feil på utstyr kontaktes styret.

Kommune NOTODDEN		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 I Borettslag Postboks 200 3672 NOTODDEN	
FERDIGATTEST ER GITT FOR			
Eiendom/adresse Sagafossveien 21, 3675 NOTODDEN		Gnr/Bnr/Festenr/Seksjonsnr 240/343	
SPESIFIKASJON			
Tiltakets/byggets art Utvidelse og innglassing av balkonger		Notodden kommunes ref.: Arkivsak nr.: 07/1135 Løpenummer: 4208/08	
Vedtak fattet av Seksjon for samfunnsutvikling, landbruk, areal og byggesak		Saksnr. TU 163/07	Vedtak dato 23.08.07
Dato sluttkontroll: 26.03.08	Kontrollansvarlig: Balco AB		
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroldokumentasjon 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 	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon: SØK, PRO, KPR, UTF, KUT		Navn: Balco AB	Adresse: Sandstuveien 60 A, 1184 OSLO

Mottatt 24 APR. 2008

Nabolagsprofil

Sagafossveien 21A - 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 km

Notodden stasjon ved skysstasjonen 4 min
Linje R55 2.1 km

Skoler

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

Sætre skole (1-7 kl.) 26 min
271 elever, 14 klasser 2 km

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

Notodden videregående skole 5 min
515 elever 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

O. H. Holtas gate 32 10 min

Ramberghjørnet 17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

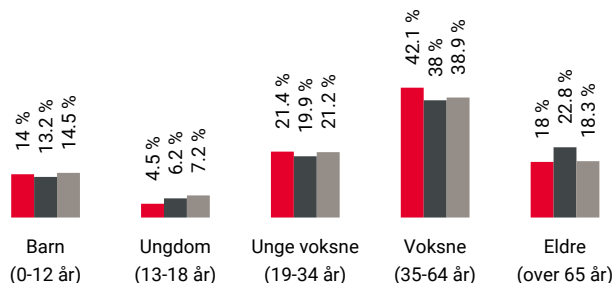
Bra 73/100



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) 11 min
52 barn 0.9 km

Preg barnehager Tinnesmoen (1-5 år) 14 min
88 barn 1.3 km

Betania barnehage (0-5 år) 20 min
24 barn 1.6 km

Dagligvare

Joker Meaksmoen 8 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

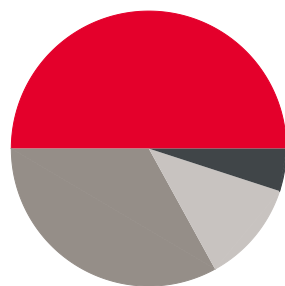
Sport

⚽ Tennesmoen skole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

⚽ Idrettsparken kunstgressbane 14 min 🚶
Fotball 1.2 km

🏊 Nordic Gym 7 min 🚗

Boligmasse



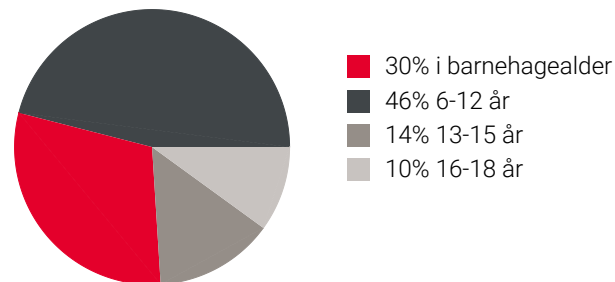
■ 50% enebolig
■ 5% rekkehus
■ 33% blokk
■ 12% annet

Varer/Tjenester

📍 Tuven Senteret 5 min 🚗

📍 Vitusapotek Notodden 22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

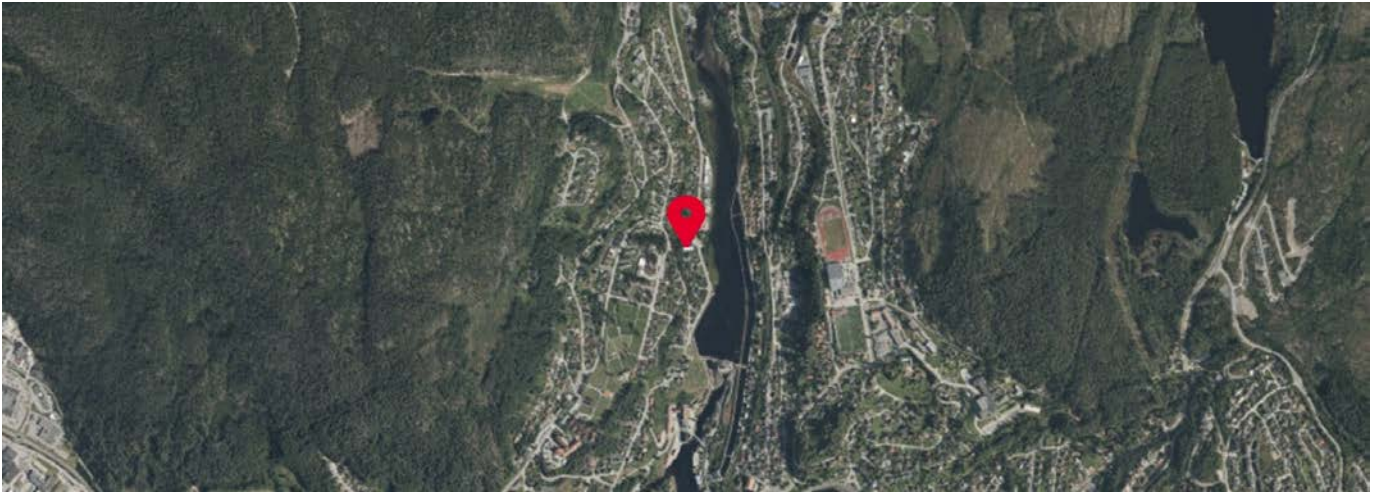


0% 53%

■ 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sagafossveien 21A
3675 NOTODDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristian HeiaTelefon: 934 56 323
E-post: kristian.heia@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre