SAGVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginfo
Innkall 2024
Protokoll 2024
Husordensregler
Vedtekter boligsameiet Sagveien 32-36
Reguleringskart
Sagveien 34-36 - Bruksendring og ombygging av bod til bolig - Plan kjeller + hems - 2018
Sagveien 34-36 - Bruksendring og ombygging av bod til bolig - Plan 1 etg - 2018
Sagveien 34-36 - Bruksendring og ombygging av bod til bolig - Ferdigattest - 2021
Plan_kjeller_og_hems
Plan_1_etasje
Ferdigattest
Meglers verdivurdering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sagveien 32, 0458 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 101, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14146-1861 **Referansenummer:** TO5141

Autorisert foretak: Martens Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Daniel P. Martens **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Martens Takst AS

Utfører tilstandsrapport iht nytt regelverk, verditaksering av bolig, reklamasjonsrapporter, uavhengig kontroll våtrom og lufttetthet, arealoppmåling, konsulent bistand overtakelse ny bolig og andre relevante konsulent og rådgivningstjenester.

www.martenstakst.no

Rapportansvarlig



Daniel P. Martens
Uavhengig Takstingeniør
daniel@martenstakst.no
940 03 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig omgjort fra bodareal til bolig. Ferdigattest datert 11.08.2021. Byggearbeider utført i perioden 2018-2021.
Hele boligen skal ha blitt renovert. Omfang ikke kjent, grunnet mangelfullt dokumentasjonsunderlag. Dagens eier har ikke spesifikk kjennskap til prosjektet.
Boligen er registrert som enebolig.

Bygget er registrert som SEFRAK minne og følgende er beskrevet på www.infoland.no
1925-1949 UTHUS, LØKKEGÅRDEN, MARIDALSV. 73 B, 0458 OS LO 4, SAGENE
Id 301 1406 11 Objektnavn UTHUS, LØKKEGÅRDEN, MARIDALSV. 73 B, 0458 OS LO 4, SAGENE Tidfesting 1925-1949 Tidligere funksjon 1. ETG. BRYGGERHUS MOT Ø, DO MOT V. 2. ETG. VEDBODER. MOT N UKJENT, SENERE OMBYGGET Nåværende funksjon BODER Tilbygg/ombygning OMBYGGET MOT NORD

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med tegltakstein av eldre dato. .
Renner og nedløp muligens i galvanisert stål. Vanligste type.
Mur og bindingsverkskonstruksjon. Deler av konstruksjonen fremstår å være fra byggeår, dvs utført i teglstein, Mengde isolasjon ikke kjent.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate
Det er lagt brostein i inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Enstavs parkett.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent utførelse. Kun 14 cm tykkelse mellom 1. etasje og hems
Trapp utført med eikeparkett på trinn. Bredde trapp er 91 cm.
Dør til bad i finert eik. Med et speil.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021. Tek 10/17 gjeldende ved oppføringen av badet. .
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig slukmansjett i klemring sluk.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2021. Glatte fronter i finer. Benkeplate i laminat. Innfelt vaskekum. Malt vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl·frys.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.
Det er kjøkkenventilator med kanal ført til ukjent sted. Muligens over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Varmekabler i gulv stue-kjøkken og bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 63 amp.
Lokale brannvarslere

BOD
Bod i kjeller på 5,5 m2.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

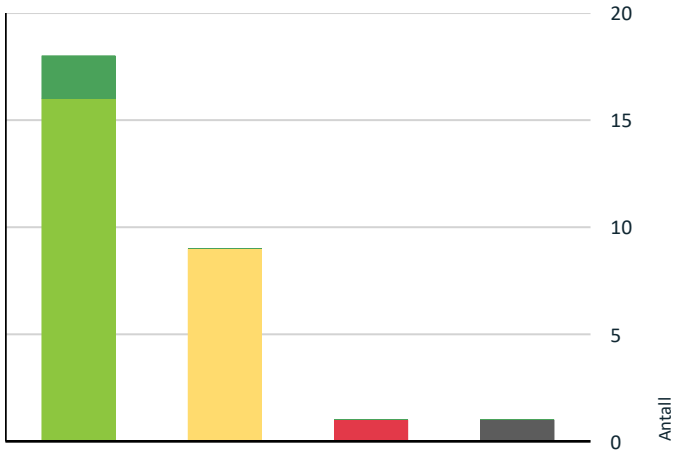
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Merk at hems ikke er godkjent for varig opphold. Etasjen har ikke målbart areal.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

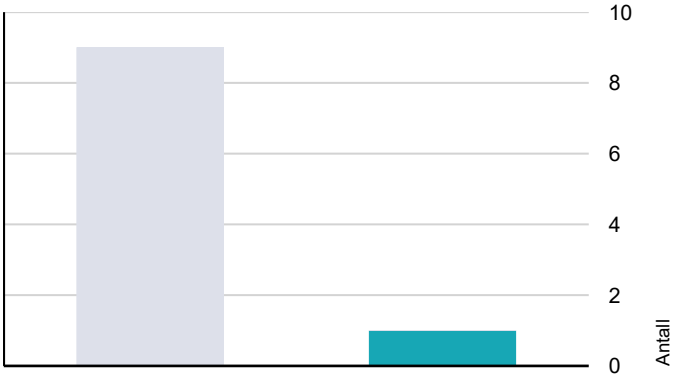
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Takstmannsen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG





Standard
Normal standard

Vedlikehold
Boligen ny i 2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med tegltakstein av eldre dato. Eier ikke kjent med hva som er gjort med tak da bygningene ble totalrehabilitert i 2018-2021.

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

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

Tegltakstein av eldre dato. Muligens fra byggeår.
Alder undertak ikke kjent. Antatt skiftet ut i 2021 da bygget ble rehabilitert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er opplyst at tak er et felles sameieansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp muligens i galvanisert stål. Vanligste type.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket. Samt mangler det stigetrinn til feier. Iflg TEK 10/17 skal snøfangere være montert der det kan ferdes folk. Gjelder her.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere snøfangere og stigetrinn iht forskrift. F

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Veggkonstruksjon

Mur og bindingsverkskonstruksjon. Oppbygning ikke kjent, men deler av konstruksjonen fremstår å være fra byggeår, dvs utført i teglstein, Mengde isolasjon ikke kjent. Det ble ikke registrert avvik på overflater.

Tilstandsrapport









Vindu hems mangler fallsikring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er etablert hems i opprinnelig loft. Det er ikke kjent hvordan tak er bygget opp. Grunnet totalrehabilitering er det forutsatt at boligen er utført iht gjeldende krav mht isolasjonsmengde og utførelse generelt.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu hems mangler barnesikring/fallsikring.

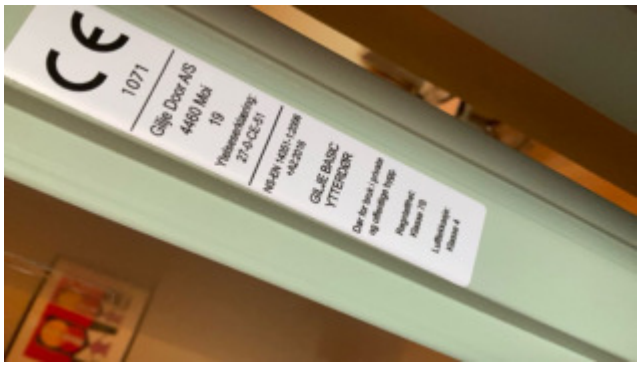
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere barnesikring/fallsikring

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Inngangsdøren er lyd og brannklassifisert. Glatt overflate



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er lagt brostein i inngangsparti. Det ble registert fall ut mot port. Tilfredsstillende avrenning ved regnfall iflg eier.

Tilstandsrapport





Sprekk hjørne over dør bad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Enstavs parkett.
Vegg: Malte og sparklede gipsplater.
Tak: Sparklet og malt gips.

Det må på generelt grunnlag påregnes stedvis skruehull/merke/hakk på overflater. Grunnet normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i vegg over dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring. Iflg eier har ikke sprekk endret seg i hennes botid

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent utførelse. Kun 14 cm tykkelse mellom 1. etasje og hems. Benyttet materiale ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ca 15 mm planhetsavvik i hems.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



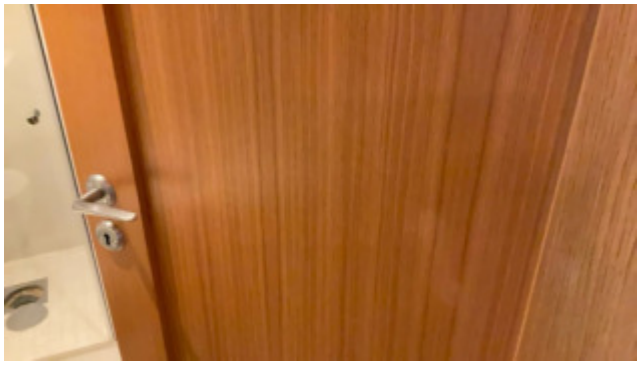
TG 1 Radon

Det forutsettes at bygget er utført med radonsperre. Dette var et krav da bygget ble totalrenovert i 2017.. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer forligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen ligger i et område med lav eller moderat forekomst av radon. Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses

Tilstandsrapport





TG 3 Innvendige trapper

Trapp utført med eikeparkett på trinn. Bredde trapp er 91 cm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Dør til bad i finert eik. Med et speil.

Årstall: 2021

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

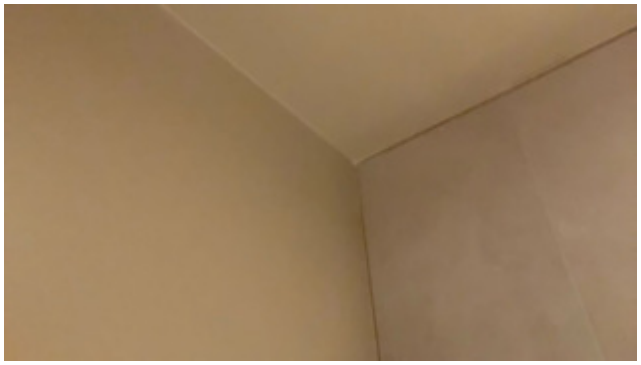
Bad fra 2021. Tek 10/17 gjeldende ved oppføringen av badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Tg2 iht NS3600. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen baseres på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det ble registrert ca 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og gulv ved terskel. Vanntest viser at vann renner mot sluk i dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for innfestning av membran. Synlig slukmansjett i klemring sluk. Det er ikke fremvist dokumentasjon og utførelse membran kan derfor ikke beskrives.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon på skjulte bygningsdeler (membran) på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne kasse. Servant på vegghengt servantskap. Vegghengte dusjdører i glass. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det må etableres tilfredstillende drensåpning for å lukke avvik. Manglende drensåpning kan gjøre at lekkasje i sisterne ikke oppdages i tide. Takstmann er ikke kjent med hvor eventueltl lekkasje vann blir ledet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

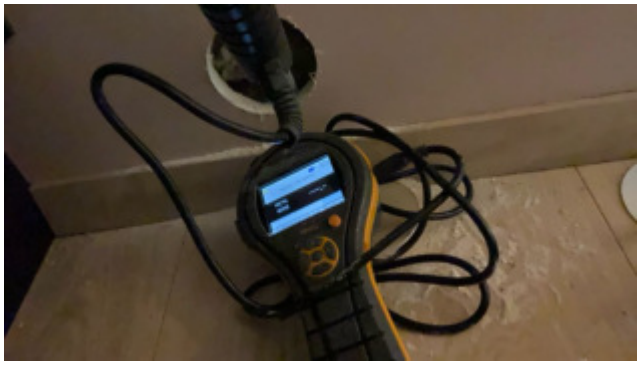
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Tett under dørblad





Avtrekksventil

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken fra 2021. Glatte fronter i finer. Benkeplate i laminat. Innfelt vaskekum. Malt vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer med platetopp,komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-frys.

Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjoner. Fuktkontroll med Protimeter MMS viste ingen avvik, Utført i vegg mot dusjsone. Fra kjøkken side.

Det er utført fuktsøk med egnet utstyr på aktuelle vegger. Det er søkt etter blant annet fuktvariabler i vegg dusjsone. Samt generell inspeksjon overflater. Det ble ikke registrert unormale forhold som kan tilsi tegn på fuktproblematikk.

Merk at utførte kontroller ikke kan utelukke eventuell fukt i konstruksjonen. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader. Iht NS 3600.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kanal ført til ukjent sted. Muligens over tak

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





Vannstoppersystem i kjøkkenskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Fordelerskap i bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Synlig i servantskap bad og i kjøkkenskap med vask.

Årstall: 2021



Avløp vask kjøkken



Avløp servant bad

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilluftsventil



Regulator balansert ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Oppvarming

Varmekabler i gulv stue-kjøkken og bad.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Ingen avvik iflg eier.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap. Hovedsikring på 63 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 (iflg eier)

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent (iflg eier)

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ingen arbeider er utført i nåværende eiers botid (iflg eier).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei (Iflg eier)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei (iflg eier)

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det må innhentes samsvarserklæring på utførte el arbeider.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lokale brannvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke kjent når drenering sist ble utført. Merk synlig dreneringsplater langs grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

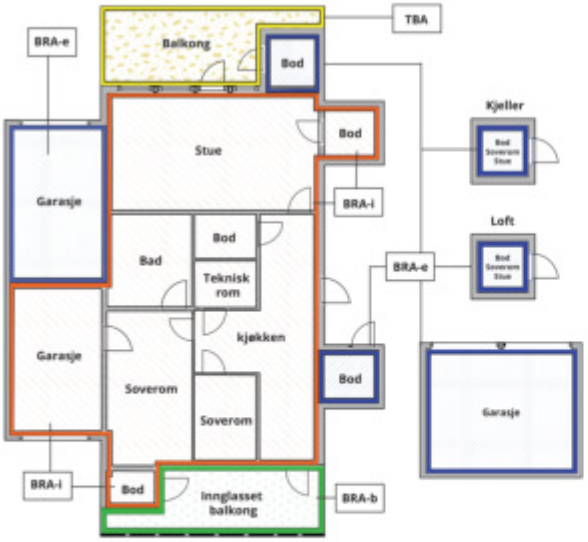
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hems						19	19
1. Etasje	31			31	12		31
Kjeller		6		6			6
SUM	**31**	**6**			**12**	**19**	**56**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems	Hems/soverom		
1. Etasje	Bad, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en garantert nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Skanning utført av Martens Takst AS. Prosessering av tegninger og utregning areal er gjort av BO3D AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Merk at hems ikke er godkjent for varig opphold. Etasjen har ikke målbart areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innflytt i 2021. Da var boligen ny. Ferdiggattest datert 11.08.2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde hems under 190 cm, samt skråtak. Ikke godkjent som rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Daniel P. Martens	Takstingeniør
	Andrea Korsen Staff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	101		7	294 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Sagveien 32

Hjemmelshaver
Staff Andrea Korsen, Aaseth Jan

Boligselskap
BOLIGSAMEIET SAGVEIEN 34/36

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Freserveien 1 0195 OSLO

Organisasjonsnr
987056622

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Geologiske forhold:
Ila ligger i et område preget av tidligere marine avsetninger, hovedsakelig bestående av leire og sand fra istiden. Terrenget har en svak helning mot Akerselva, som har hatt en betydelig innvirkning på landskapet og grunnforholdene. Området har også vært gjenstand for omfattende byutvikling siden slutten av 1800-tallet.

Type bebyggelse:
Ila har en blandet bebyggelse med bygårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tall, kombinert med nyere boligblokker og institusjonsbygg. Området har et historisk preg med teglsteinsbygninger og klassiske bygårder med dekorative fasader. Flere av bygningene ble oppført som arbeiderboliger og har senere blitt modernisert. Området har også skoler, barnehager og studentboliger.

Type natur:
Området har flere grønne lunger, med Iladalen park som et sentralt rekreasjonsområde. Parken består av åpne gressflater, gangstier og lekeplasser. Akerselva, som renner øst for Ila, bidrar med elvenære turstier og grøntområder langs vannet. Vegetasjonen i området inkluderer løvtrær, prydbusker og beplantede grøntarealer. TEST TO VERDI TEST TO VERDI TEST VERDI

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.03.2017		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.08.2021		Gjennomgått		Nei

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Martens Takst AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TO5141

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Horisont (WM)

Oppdragsnr.
155240110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andrea Korsen Staff	Jan Aaseth

Gateadresse
SAGVEIEN 32

Poststed	Postnr
Oslo	0458

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155240110

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155240110

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155240110

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155240110

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Korsen Staff	3b726084acf0b0acf866cadbe8d5660e368ab019	20.04.2025 08:54:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Aaseth	5ffc3f80b63b397bfab5fc5f474ea054921ad862	16.04.2025 09:01:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 155240110

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

BOLIGINFO

Horisont Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Horisont v/Mattias Mattsson
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: WM120_3005079@usermail.webmegler.no

8364234 3815/7 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap: 3815, Boligsameiet Sagveien 34/36
Organisasjonsnr: 987.056.622
Eier: Andrea Korsen Staff Jan Aaseth
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Sagveien 32, 0459 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 407665.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (11.03.25)
* OBOS03-98208032631	A	1.699.455,-	27 år 1 md.	12		Flyt	8,25%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.083,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	168,-	13.840,-	16.970,-	166.292,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS03-98208032631	165.869,-	1.280,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Raymond Paulsen, tlf: 33 30 94 62, e-post: raymond.paulsen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Lindis Margaret Hallan, e-post: lindis.hallan@icloud.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INNKALL 2024

Innkalling til årsmøte

Til seksjonseierne i Sagveien 32-34-36

Velkommen til ordinært årsmøte 05.06.2024 kl. 18:00.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023/2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Seksjonseieren _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

å møte på ordinært årsmøte i Sagveien 32-34-36

Seksjonseiers signatur Dato

BOLIGSAMEIET SAGVEIEN 32/34/36
ORG.NR. 987 056 622, KUNDENR. 3815

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	310 914	270 528	0	0
Andre inntekter		0	499 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**310 914**	**769 528**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-21 301	-20 481	0	0
Drift og vedlikehold	3	-62 478	-2 764 778	0	0
Forsikringer		-64 854	-60 612	0	0
Kommunale avgifter	4	-56 909	-47 827	0	0
Energi/fyring		-32 968	-41 846	0	0
Andre driftskostnader	5	-29 681	-7 607	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-268 192**	**-2 943 151**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**42 722**	**-2 173 623**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	2 001	975	0	0
Finanskostnader	7	-133 259	-84 757	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-131 258**	**-83 782**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-88 536**	**-2 257 405**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-832 489		
Udekket tap		-88 536	-1 424 916		

BESKYTTET

BOLIGSAMEIET SAGVEIEN 32/34/36
ORG.NR. 987 056 622, KUNDENR. 3815

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 562	9 976
Driftskonto OBOS-banken		309 399	457 068
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		**319 963**	**467 046**
SUM EIENDELER		**319 963**	**467 046**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-1 513 452	-1 424 916
SUM EGENKAPITAL		**-1 513 452**	**-1 424 916**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	1 720 237	1 736 746
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 720 237**	**1 736 746**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 417	3 845
Påløpte renter		12 299	695
Påløpte avdrag		1 077	0
Annen kortsiktig gjeld	10	96 386	150 677
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 178**	**155 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**319 963**	**467 046**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.06.2024
Styret i Boligsameiet Sagveien 32/34/36

Helene Holbæk Eirik Lokna Nygård Lindis Margaret Hallan

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	310 914
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**310 914**

NOTE: 3

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 751
Kostnader dugnader	-3 477
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-62 478**

NOTE: 4

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-34 755
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-21 389
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-56 909**

NOTE: 5

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 366
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 089
Andre fremmede tjenester	-98

BESKYTTET

Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 139
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 681**

NOTE: 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 001
SUM FINANSINNTEKTER	**2 001**

NOTE: 7
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 259
SUM FINANSKOSTNADER	**-133 259**

NOTE: 8
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

BESKYTTET

NOTE: 9

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-1 747 194	
Nedbetalt tidligere	10 448	
Nedbetalt i år	16 509	
		-1 720 237
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 720 237**

NOTE: 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt leverandørgjeld	-96 386
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-96 386**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 407665. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

Regnskap 2020 og forslag til budsjett 2021
for Sagveien 34-36

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:																			
Innkrevde felleskostnader	2		329 617	310 914	318 378	270 528	274 679	221 398	216 560	193 760	204 621	186 001	186 019	186 000	186 019	198 348	186 019	210 696	210 684
Salg anleggsmidler								800 000											
Andre inntekter	3					499 000		43 606											
SUM DRIFTSINNTEKTER		**0**	**329 617**	**310 914**	**318 378**	**769 528**	**274 679**	**1 065 004**	**216 560**	**193 760**	**204 621**	**186 001**	**186 019**	**186 000**	**186 019**	**198 348**	**186 019**	**210 696**	**210 684**
DRIFTSKOSTNADER:																			
Forretningsførerhonorar			-20 500	-21 301	-21 400	-20 481	-20 500	-19 846	-20 500	-19 325	-19 500	-18 835	-18 500	-18 376	-18 500	-17 954	-18 000	-17 346	-17 200
Konsulenthonorar	4		-5 000		-5 000		-5 000	-5 472	-10 000	-6 188	-10 000	0	-3 000	0	-3 000	-11 400	-2 000	0	-2 000
Drift og vedlikehold			-10 000	-62 478	-75 000	-2 764 778	-2 251 518	0	-20 000	-13 487	-20 000	-87 064	-20 000	-27 231	-20 000	-12 899	-20 000	-3 325	-70 000
Forsikringer			-65 000	-64 854	-65 000	-60 612	-61 000	-57 216	-58 000	-52 763	-53 000	-50 451	-50 000	-47 595	-50 000	-44 902	-45 000	-41 577	-42 000
Kommunale avgifter	5		-60 000	-56 909	-50 000	-47 827	-50 000	-45 959	-50 000	-44 932	-44 000	-41 755	-39 000	-38 319	-37 000	-35 839	-38 000	-35 839	-38 000
Energi/ fyring			-40 000	-32 968	-50 000	-41 846	-50 000	-51 877	-35 000	-23 130	-35 000	-32 318	-33 000	-30 020	-30 000	-25 653	-30 000	-22 740	-25 000
Andre driftskostnader	6		-15 000	-29 681	-15 000	-7 607	-15 000	-14 685	-8 000	-3 753	-8 000	-5 350	-12 000	-5 021	-12 000	-52 203	-12 000	-10 927	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**0**	**-215 500**	**-268 191**	**-281 400**	**-2 943 151**	**-2 453 018**	**-195 055**	**-201 500**	**-163 578**	**-189 500**	**-235 773**	**-175 500**	**-166 562**	**-170 500**	**-200 850**	**-165 000**	**-131 754**	**-206 200**
DRIFTSRESULTAT		**0**	**114 117**	**42 723**	**36 978**	**-2 173 623**	**-2 178 339**	**869 949**	**15 060**	**30 182**	**15 121**	**-49 772**	**10 519**	**19 438**	**15 519**	**-2 502**	**21 019**	**78 942**	**4 484**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:																			
Finansinntekter	7		0	2 001	0	975	0	1	0		0	41	0	34	200	358	0	389	0
Finanskostnader	8		-160 000	-133 259	-145 000	-84 757	-70 000	-1 154	-8 000	-4 526	-8 000	-8 035	-4 000	-3 547	-8 000	-7 077	-10 000	-10 125	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**0**	**-160 000**	**-131 258**	**-145 000**	**-83 782**	**-70 000**	**-1 153**	**-8 000**	**-4 526**	**-8 000**	**-7 994**	**-4 000**	**-3 513**	**-7 800**	**-6 719**	**-10 000**	**-9 736**	**-10 000**
ÅRSRESULTAT		**0**	**-45 883**	**-88 535**	**-108 022**	**-2 257 405**	**-2 248 339**	**868 796**	**7 060**	**25 656**	**7 121**	**-57 766**	**6 519**	**15 925**	**7 719**	**-9 221**	**11 019**	**69 206**	**-5 516**

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
    1. Valg av møteleder.
    2. Godkjenning av de stemmeberettigede.
    3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
    4. Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSRAPPORT, REGNSKAP 22/23 OG BUDSJETT 23/24**
    1. Årsrapport
    2. Regnskap
    3. Budsjett 2024/2025

3. **INNKOMNE FORSLAG**
    1. Status vedlikehold:
        - Fasade, oppgradering av utvendig mur og vinduer
        - Eventuelt andre vedlikeholdsprosjekter
        - Avtrekk
        - Hindre frostskade av rør ved ekstrem kulde
    2. Punkter fra i fjor:
        - Brannsikring
        - Forsikring
        - Etablering av ladepunkt for elbiler
    3. Årets dugnader
        - Vårens dugnader utført
        - Forslag til høstens dugnad

4. **VALG AV STYRE**
    1. Valg av styreleder for 1 år
    2. Valg av regnskapsfører for 1 år
    3. Valg av styremedlem for 1 år

Årsberetning 2023 for Boligsameiet Sagveien 32-34-36

Virksomheten:
Sameiet består av 7 seksjoner.
Boligsameiet Sagveien 34/36 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987056622, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
220 101

Styret:
Ved sameiermøtet mai 2023 ble følgende valgt som sameiets styre:

- Helene Holbæk, styreleder
- Eirik Lokna Nygård, styremedlem/regnskapsfører
- Lindis Hallan, styremedlem

Økonomi:
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor. Styret fungerer som sameiets forretningsfører. Året 2023 endte med et driftsresultat på 42 722 kroner. I forbindelse med fasadearbeidene har vi holdt igjen en faktura på kr.96 385,50 i påvente av utbedring etter årsbefaring. Driftsresultatet vil i flere år fremover gå med et underskudd grunnet til fasadearbeidene, men dette skal være i henhold til langsiktig økonomisk plan i sameiet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet har pr i dag 319 963 kr i omløpsmidler/eiendeler, en langsiktig gjeld på 1 720 237 kr og en kortsiktig gjeld på 113 178 kr som gir en egenkapital på -1 513 425 kr. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet.

Drift:
Det ble i forkant av fasadearbeidene i 2021 satt opp en økonomisk plan på hvordan driftskostnader skulle fordeles på sikt. I løpet av året 2022 måtte planen revideres grunnet årsaker som:

- Endringer fra opprinnelig plan i fasadearbeider
- Renteendringer i OBOS-banken
- Endringer i Vann- og avløpsavgifter fra Oslo kommune

Endringene fører til at felleskostnadene måtte økes mer enn planlagt i årene som kommer. Denne økningen vil skje gradvis fra år til år for å forhindre en brå kostnadsøkning for beboerne, men det vil være viktig for sameiet å ha positiv likviditet for å kunne håndtere betaling av uforutsette utgifter.

Vedlikehold:

Oppretting av feil etter fasaderenovering på mur ble gjennomført i 2023. Det gjenstår fortsatt oppretting av feil på vinduer, dette er forventet juni 2024. I 2023 ble det også gjennomført gartnerarbeid for ødelagte blomsterbed og reparasjon av ventilasjon til leiligheter.

Helene Holbæk Eirik Lokna Nygård Lindis Hallan

PROTOKOLL 2024

3.2.1 Brannsikring 3.2.2 Forsikring 3.2.3 Etablering av ladepunkt for elbiler 3.2.4 Annet 3.3 Årets dugnader	Nytt vindu monteres hos Emil og Sigrid 11/6. Vi venter fortsatt på dato for siste utbedring på vinduer i samtlige leiligheter (skade forårsaket av feilmontert Osloknopp). 3.1.2 Andre vedlikeholdsprosjekter - Mulig hull i takrenna over kjellerinngang. Emil og Sigrid sjekker dette fra leiligheten sin. Vi må evt. leie lift til å utbedre, Morgan har erfaring med dette. - Morgan lager plate til kjellervindu i boden. Dette for å unngå skadedyr i kjelleren, jf. rapport fra Anticimex. - Frostskade av rør på gavlveggen til nr 34 i vinter måtte dekkes av sameie. Viktig å unngå dette framover. Alle seksjonseiere i nr 34 må la vannet renne litt innimellom ved svært lav utetemperatur. Seksjonseiere som leier ut må sørge for å informere leietakere om dette. 3.2.1. Brannsikring - Turid ønsket informasjon om brannsikring. Morgan henter inn oppdaterte priser på tilstandsvurdering, og styret arbeider videre med dette. - Brannalarmen testes på høstdugnaden. - 3.2.2. Forsikring - Vi har IF Forsikring i dag. For å bytte forsikringsselskap må vi evt. utføre flere branntiltak, jf. 3.2.1. - 3.2.2. Etablering av ladepunkt for elbiler - Siden vi har et verneverdig bygg, er det - ikke lov med irreversible tiltak i bygningsmassen, for eksempel å borre synlige hull i muren. En mulig løsning er å grave under blomsterbedet og sette opp stolper i bedet/på gårdsplassen. Problemet med fordeling av driftsutgifter (iom at det er flere seksjoner enn P-plasser) er ikke løst. Pr i dag er det kun to seksjonseiere med elbil. Også i år ble vi enig om at vi avventer installering av ladepunkter, og gjør en ny vurdering ved behov. - 3.2.4. Annet - Styret ser på evt. behov for utbedring av innvendig kjellermur. Vurderer behov for faglig bistand.

Sigrid Bjørlaugsmo
Helene Holbæk

Referat ordinært sameiermøte Sagveien 34-36

Dato	05.06.2024
Tid	18.00-19.30
Sted	Parken ved Biermannsgården
Deltagere	Sigrid Bjorbekkmo, Lindis Hallan, Helene Holbæk, Morgan Nicolaysen, Emil Nyutstumo
Protokollfører	Lindis Hallan

Saksgang	**Diskusjon/beslutning**
1. Konstituering 1.1 Valg av møteleder 1.2 Godkjenning av de stemmeberettigede 1.3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne 1.4 Godkjenning av møteinnkallingen	1.1 Helene ble valgt som møteleder. 1.2 Fem av sju seksjoner representert. Fraværende: Andrea, John Åge, Turid. Morgan har fullmakt fra Turid. 1.3 Lindis fører protokoll, og Sigrid er protokollvitne. 1.4 Møteinnkalling godkjent.
2. Årsrapport, regnskap 22/23 og budsjett 23/24 2.1 Årsrapport 2.2 Regnskap 2.3 Budsjett 2023/2024	2.1 og 2.2 Årsrapport og regnskapet ble gjennomgått. - Driftsresultatet går i minus i noen år til pga lånet til rehabilitering. Regnskapet viser plussresultat pga betaling til vindusmontører som er holdt igjen til gjenstående arbeid er utført. - Viktig å holde øye med rentenivå og likviditet, og evt. gjøre endringer i fellesutgifter. - Lavere strømkostnader i 2023 enn forventet pga strømstøtte. - «Andre kostnader»: Anticimex og OBOS-kostnader 2.2 Budsjett for 2024/2025 - Kommunale avgifter og forsikringspremien øker hvert år. Vi trenger ny vurdering av påkrevde tiltak om vi skal skifte forsikringsselskap. Jf. punkt 3. -
3. Innkomne forslag 3.1 Status vedlikehold 3.1.1 Fasade, oppgradering av utvendig mur og vinduer 3.1.2 Eventuelt andre vedlikeholdsprosjekter 3.2 Punkter fra i fjor	3.1.1. Fasade, oppgradering av utvendig mur og vinduer - Fasadearbeidet er avsluttet. - To vinduer er montert hos Lindis for erstatte de som var defekte, men ett av de nye har også ripe. Helene har gitt tilbakemelding.

Sigrid Bjorbekkmo
Helene Holbæk

	- Ikke alle seksjonseiere bor i egen leilighet. Dette er en ny situasjon i sameiet. Styret skal vurdere hvordan utleie påvirker drift og intern kommunikasjon. Vi er et lite sameie, og ønsker å opprettholde det gode bomiljø her, samtidig som juridiske rettigheter og forpliktelser blir ivaretatt. - 3.3. Årets dugnader - Vårens dugnad ble utført i strålende vær. - Andrea skal male over taggingen på muren mot parken. - Vanning av bedet foran: Sigrid bidrar gjerne. Hun organiserer evt. vanningsturnus i juli/aug om sommeren blir tørr. - Høstdugnad – Morgan kaller inn. -
4. Valg av styre 4.1 Valg av styreleder for 1 år 4.2 Valg av regnskapsfører for 1 år 4.3 Valg av styremedlem for 1 år	**4. Valg av styre** 4.1: Styreleder: Lindis Hallan 4.2: Styremedlem (regnskap): Emil Nyutstumo 4.3: Styremedlem: Morgan Nicolaysen

Sigrid Bjorbekmo
Helene Holbæk

HUSORDENSREGLER

BOLIGSAMEIET SAGVEIEN 32/34/36
HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at det overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten en lojal oppfølging av reglene fra den enkelte er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Husordensreglene vedtas av sameiermøtet. Henvendelser fra sameiere om endringer eller tilføringer i husordensreglene skal skje skriftlig til sameiets styre, slik at dette kan komme på sakslista til påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til sameiet om husorden skjer skriftlig til styre. Eventuelle uoverensstemmelser beboerne imellom bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn tørkepapir må ikke kastes i klosettet.

5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Andre beboere må ikke sjeneres. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk og andre potensielle støykilder anvendes på en fornuftig måte slik at naboer ikke sjeneres.

7. Tørking/lufting av tøy må foregå uten at det er til sjenanse for naboene.

8. Sykler plasseres i seksjonens tilhørende boder eller på avtalt plass i fellesarealet.

9. Sameiermøtet må gi sin godkjenning til alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende som eksempelvis maling, montering av antenner etc. Innvendige endringer i leiligheten som innebærer inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Det må heller ikke foretas forandringer som er til sjenanse for naboene. Parkett og annet hardt belegg i leilighetene legges forskriftsmessig for å hindre knirk og annen støy.

10. Husholdningssøppel skal kun kastes i sameiets søppelkasse.

11. Ytterdørene inn til oppgangene og inn til vaskekjeller skal til enhver tid holdes låst.

NÆRMERE BESTEMMELSER FOR DISPONERING AV FELLESANLEGG

12. OPPGANG MED UTGANGSDØR OG VINDUER

Renhold: Området skal vaskes hver fjortende dag. Beboerne i andre og tredje etasje vasker hver sin gang trappene fra sin etasje og ned til inngangspartiet i første etasje. Beboerne i første etasje besørger renhold på nederste plan (inngangspartiet).

13. BILOPPSTILLINGSPLASS

Sameiet disponerer fire biloppstillingsplasser, derav tre faste plasser og en gjesteparkering. Hver enhet kan disponere én parkeringsplass på fast basis. Ved ledig plass kan hver enhet også benytte én fast plass til gjesteparkering, men aldri lenger enn ett døgn i varighet og ikke på fast basis. Bilene som er parkert som gjester må merke bilen med hvem de er gjester hos og umiddelbart flytte bilen om en annen beboer trenger parkeringsplass.

Ved større behov for parkering på fast basis, bestemmes tildelingen etter ansiennitet. Enheten som har vært en del av sameiet lengst, og eier/ disponerer bil fast, har førsterett på parkering.

14. VASKEKJELLER

Vaskekjeller er en del av fellesrom i kjeller. Utslagsvask må rengjøres etter bruk.

15. FELLESROM I KJELLER

Renhold: Dette området spyles og kostes under sameiets dugnad en til to ganger årlig.

16. VENTILASJONSANLEGG

Dersom det oppstår støy i ventilasjonsanlegget som er til sjenanse for beboerne, må ventilasjonen i den eller de enhetene som støyen kommer fra holdes avskrudd inntil feilen er utbedret. Eventuelle kjøpere av seksjoner med defekt ventilasjonsanlegg skal orienteres om dette. Ventilene for øvrig må til enhver tid holdes åpne.

Disse husordensreglene er vedtatt 17/2 1993, og revurdert og vedtatt 11/5 1994 og 24/4 2002. Endret og vedtatt 9/11-2014 og 24/04-2019. Også endret og vedtatt 12/5-2020 og 6/5-2021

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET SAGVEIEN 32-36

Vedtekter
For boligsameiet Sagveien 32/34/36

1. Navn og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Sagveien 32/34/36. Sameiet består av 7 seksjoner av Gnr. 220 Bnr. 101 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27.10.1989.

Sameiet har til formål å:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Sameiet står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

2. Styret/Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av mai. Ekstraordinære sameiermøter holdes når sameiet finner det nødvendig, eller når 2 seksjoner krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Med mindre alle samtykker i at styret skal bestå av en representant fra hver seksjon i sameiet, velges det et styre bestående av leder, forretningsfører og en eller tre styremedlemmer. Alle velges særskilt. Vervet som forretningsfører kan settes bort mot betaling. Styret besørger den daglige drift og vedlikehold av gården, og velges blant sameiets medlemmer/beboere for ett år ad gangen. Alle verv kan gjenvelges. Et styremedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av vervet.

Styret forbereder saker for styrebehandling og styreleder innkaller til styremøter når det er nødvendig, og skal besørge at det utarbeides referat fra sameiermøter. Saker av betydning for gårdens langsiktige økonomi og antikvariske verdi, herunder valg av håndverkere og bygningsmaterialer, legges frem for sameiermøtet.

Forretningsfører har ansvaret for registrering av seksjonsoverdragelser til foretaksregisteret m.m.

Innkalling til Sameiermøtet skal skje skriftlig til alle sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frister, som dog bør være minst 3 dager. Sammen med innkallingen, som skal

inneholde tid og sted for møtes, sendes saksliste. Saker som en sameier ønsker behandlet på Sameiermøtet meldes til sameiets styre i god tid før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Godkjenning av innkalling og forslag til saksliste.
2. Godkjenning av referat.
3. Valg av referent.
4. Styrets årsberetning.
5. Regnskap og budsjett.
6. Innkomne saker.
7. Valg.

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i Sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem en skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet vedtar Vedtekter og Husordensregler.

Sameiermøtet ledes av sameiets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 4/7 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses som vesentlig.

Videre kreves det 4/7 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av disse vedtekter.

Sameiet gir styret fullmakt til å behandle og vedta i situasjoner som er av en slik art at de krever en rask løsning. Styret har ansvaret for at alle sameierne underrettes om vedtaket. Når sameiet kommer sammen skal sameiet ta stilling til saken som er behandlet.

3. Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pansettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til sameiet for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge Husordensreglene og Vedtektene. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

4. Disposisjon av fellesanlegg.

Fellesanlegg og fellesrom er underlagt sameiets nærmere bestemmelser. Bestemmelsene går frem av sameiets husordensregler. Det som defineres som fellesanlegg og fellesrom er:

- Oppgang med utgangsdør og vinduer
- Biloppstillingsplass
- Vaskekjeller
- Fellesrom i kjeller

5. Vedlikehold

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonen, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Inngangsdører til de enkelte seksjoner og vinduer i selve seksjonen vedlikeholdes/skiftes av den enkelte sameier.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling av vinduskarmer etc.) er den enkelte sameiers ansvar. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og de to hovedinngangsdører er sameiets ansvar. Sameiet skal til enhver tid holde et tilstrekkelig lager av den korrekte maling for vedlikehold av husets utvendige vegger, vinduskarmer og hovedinngangsdørene.

6. Skader – forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.
Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

7. Fellesutgifter

Faste utgifter som påløper til eiendommens drift og vedlikehold, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av årsbudsjettet.

8. Bygningsmessige arbeider

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og hovedinngangsdører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter godkjenning av sameiet. Tillatelse for endringer i dette nabolaget må i de aller fleste tilfeller også innhentes hos Byantikvaren i Oslo.

9. Boder

Boder i kjeller tilhører den enkelte sameier, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

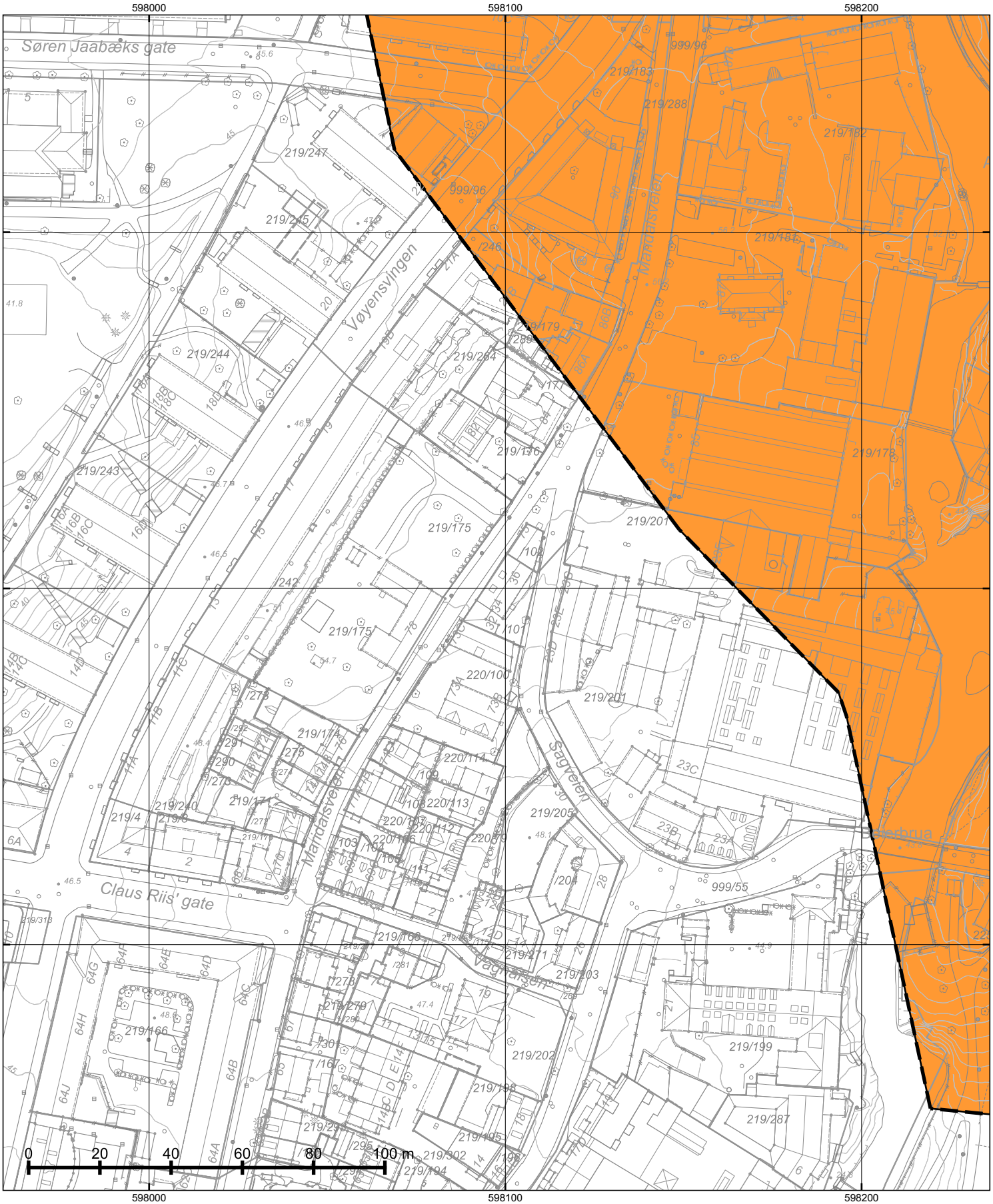
10. Lov om eierseksjoner

Vedtektene er utarbeidet i tråd med Lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31. Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Disse vedtekter er vedtatt 11. juni 2004

Vedtektene er revidert 15.03.2006, 28.04.2008, 19.05.2009, 06.05.2021

REGULERINGSKART



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

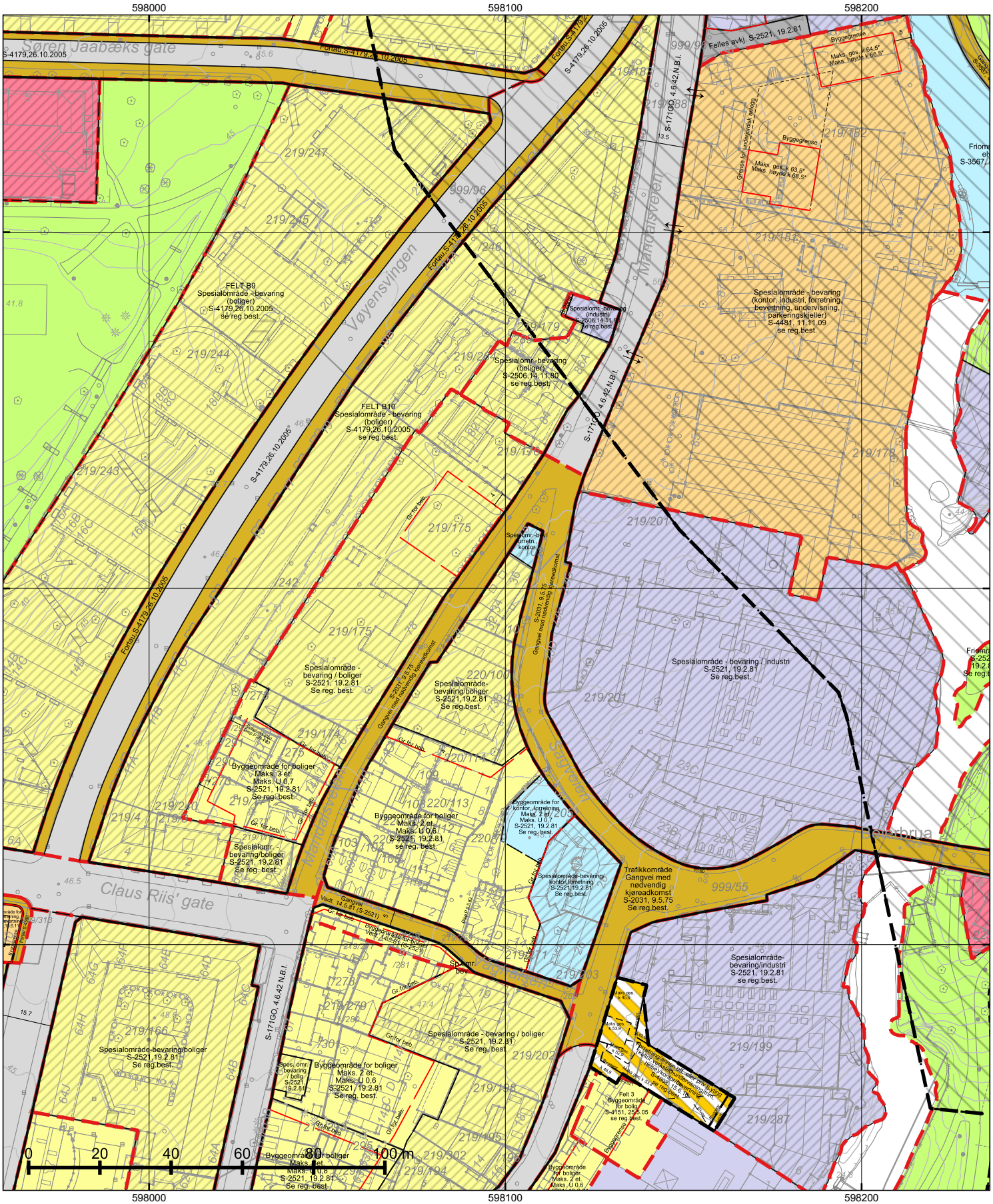
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327756/ 86507326
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Adresse: SAGVEIEN 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/101

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

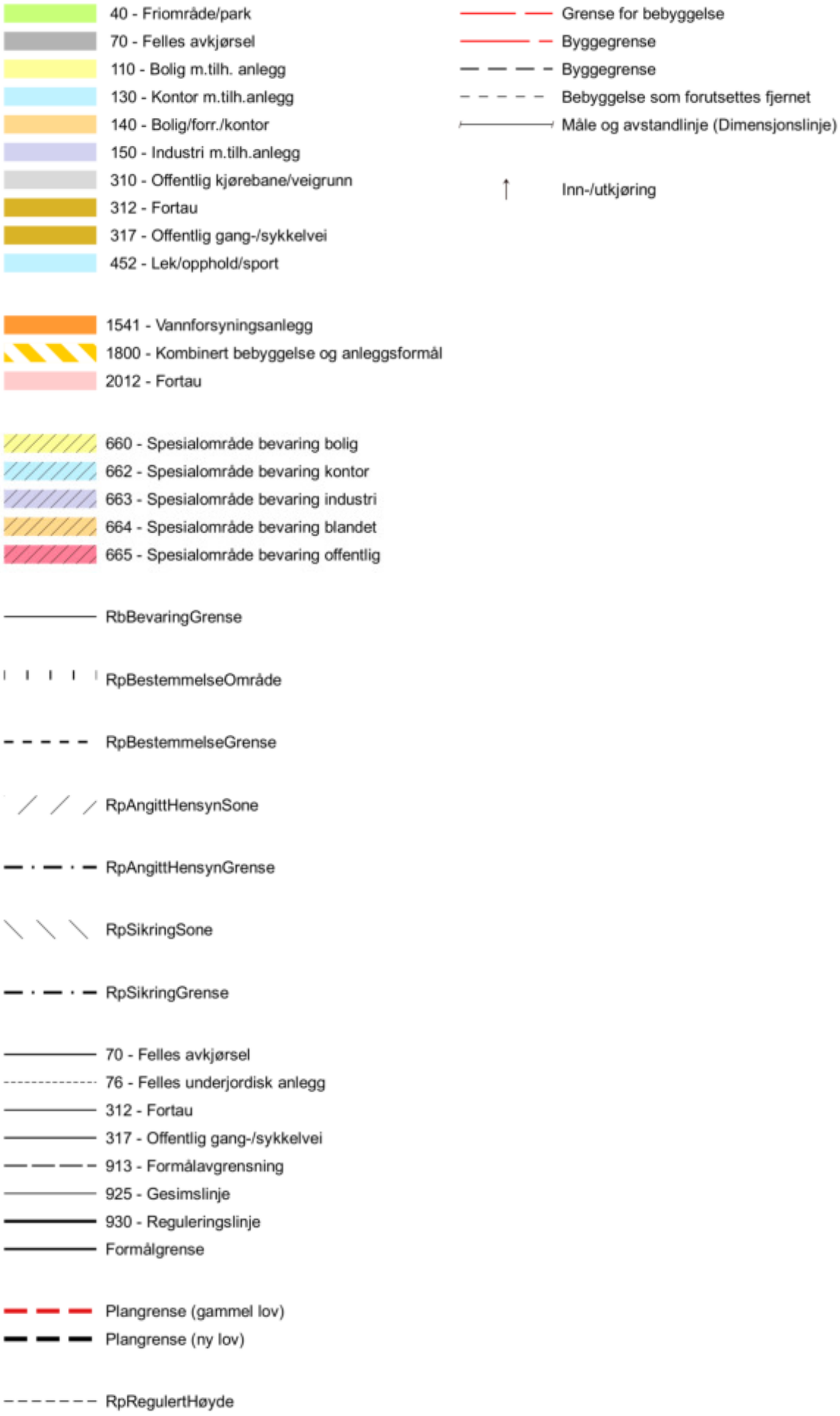
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

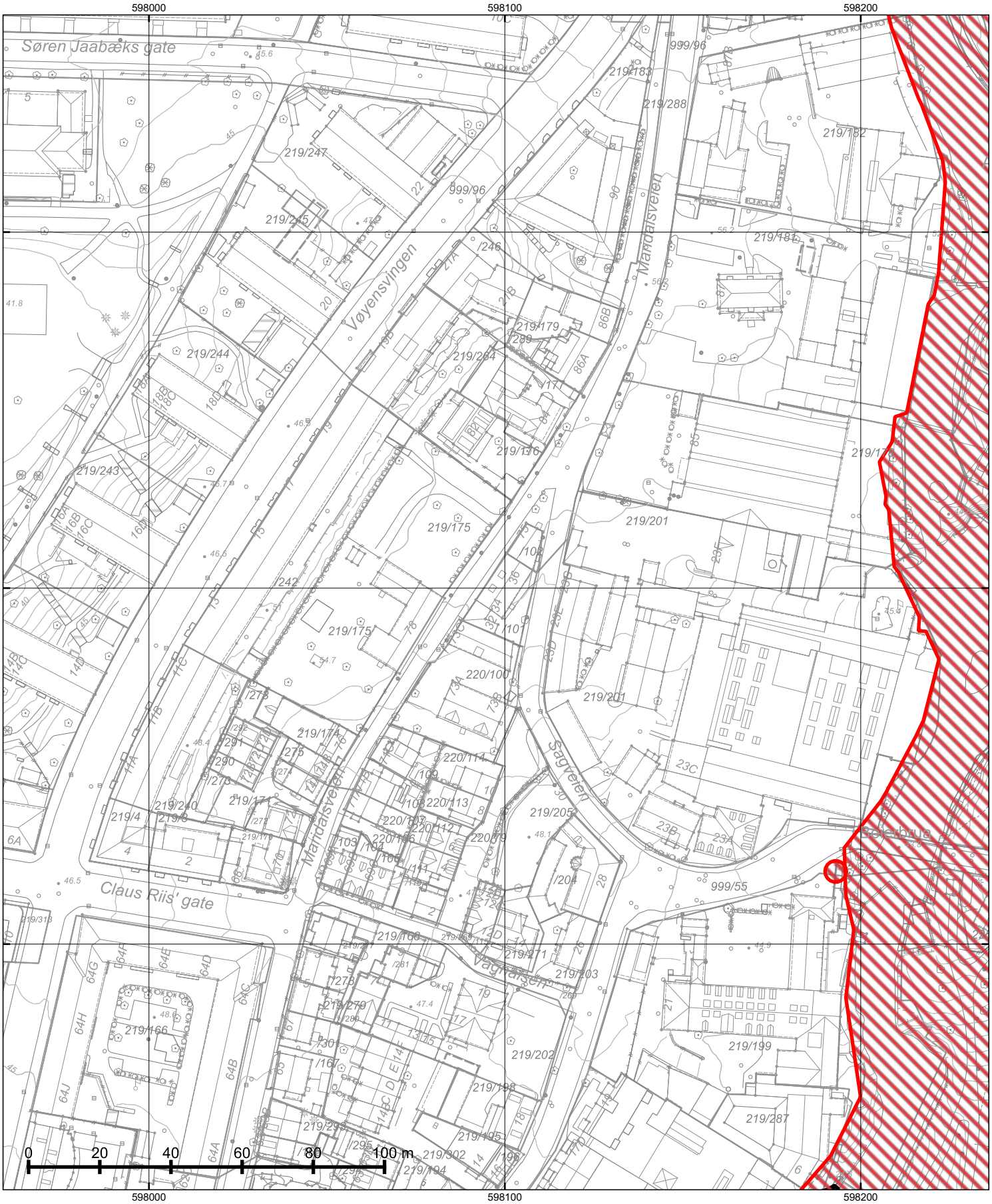
PlottID/Best.nr: 327756/ 86507326
Adresse: SAGVEIEN 32
Gnr/Bnr: 220/101
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

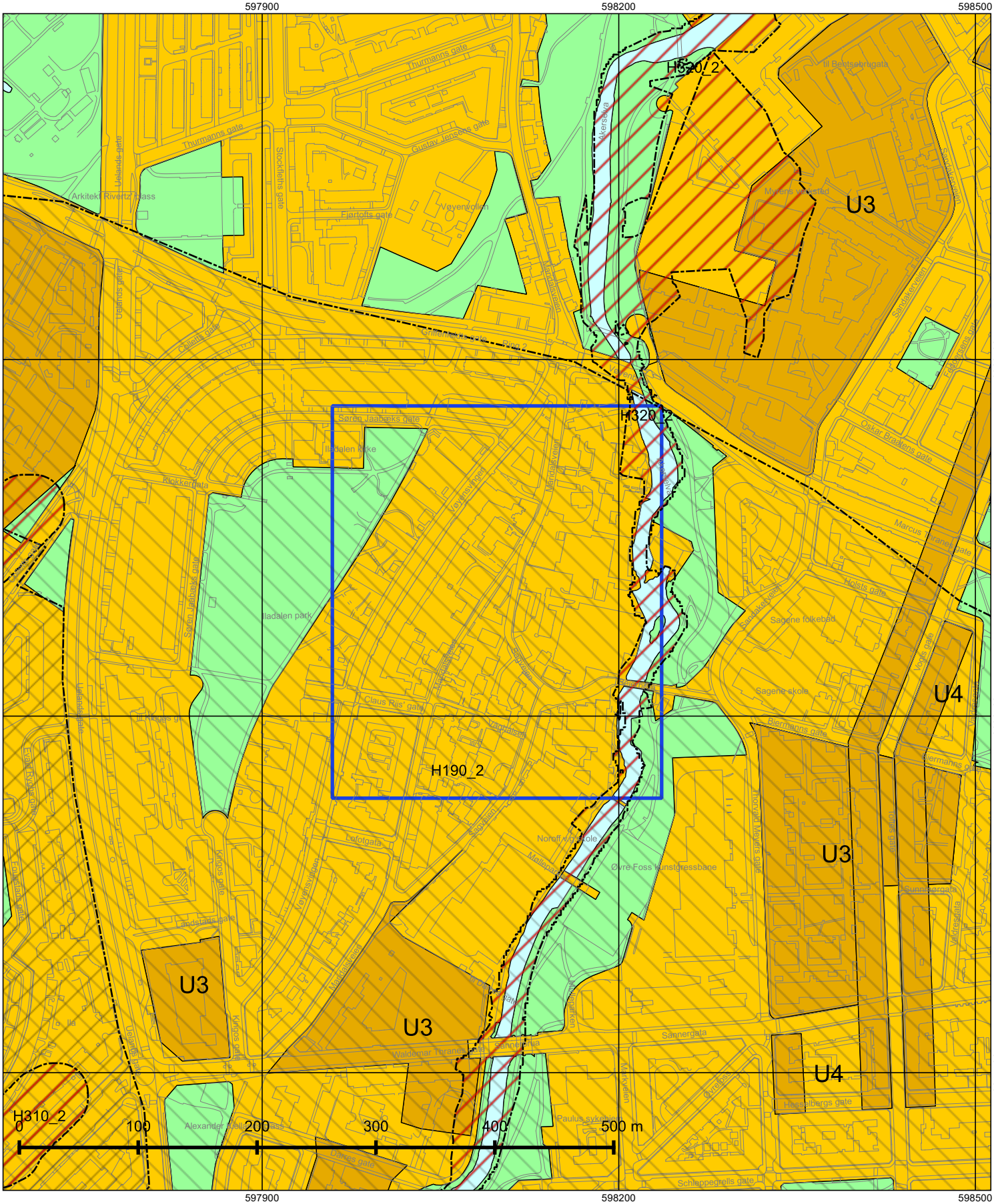
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327756/ 86507326
Adresse: SAGVEIEN 32
Gnr/Bnr: 220/101

Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327756/86507326
Deres ref.: 19738/ WM120_41_3005079

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

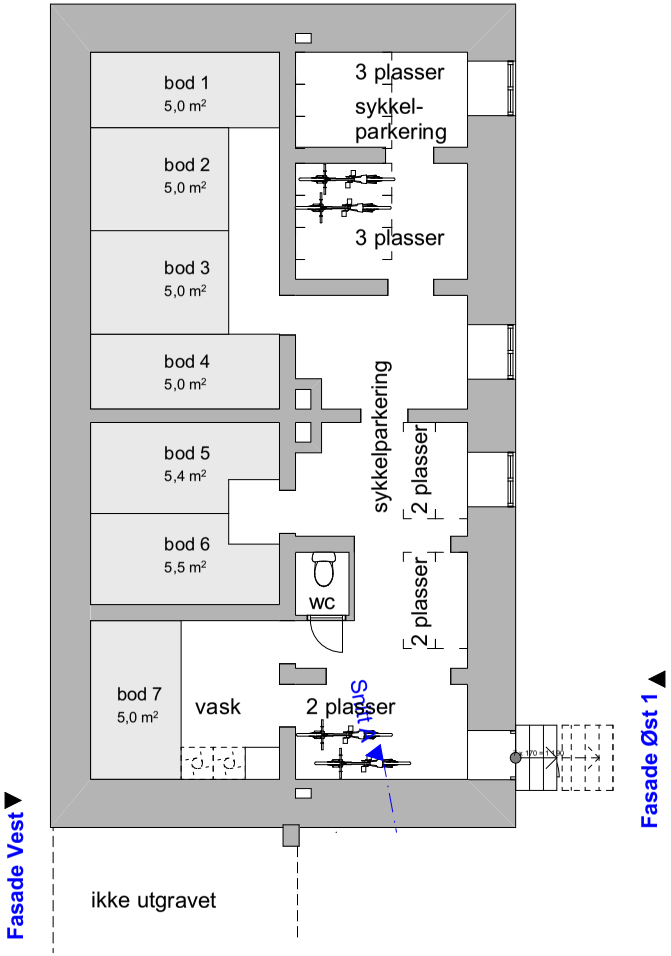
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

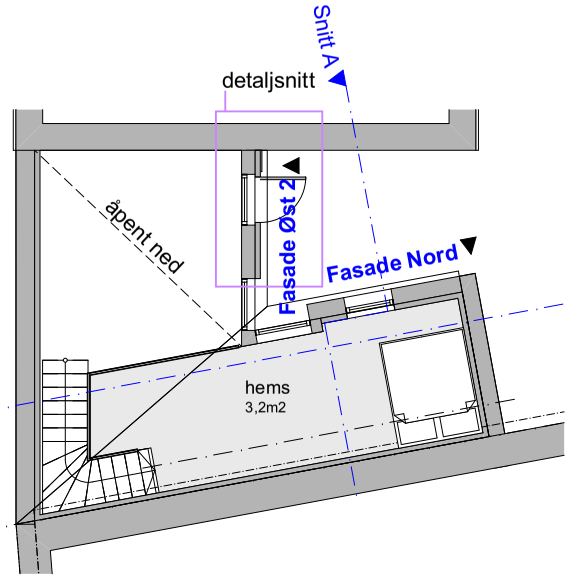
Tegnforklaring - kommuneplan



SAGVEIEN 34-36 - BRUKSENDRING OG OMBYGGING AV BOD



plan kjeller



plan hems

N

VEDLEGG E-05

Prosjekt:
SAGVEIEN 34 og 36
0458 OSLO
BRUKSENDRING/OMBYGGING
GRN 220 / BNR 101

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:	Kontroll prosjekt	Målestokk:
16.03.17	Sign.: Kontroll:	1:100

rev	dato	beskrivelse	sign	ktr
C	031218	takvindu utgår		
B	170718	NY RAMMESØKNAD		
A	150817	sykler inntegnet i kjeller		

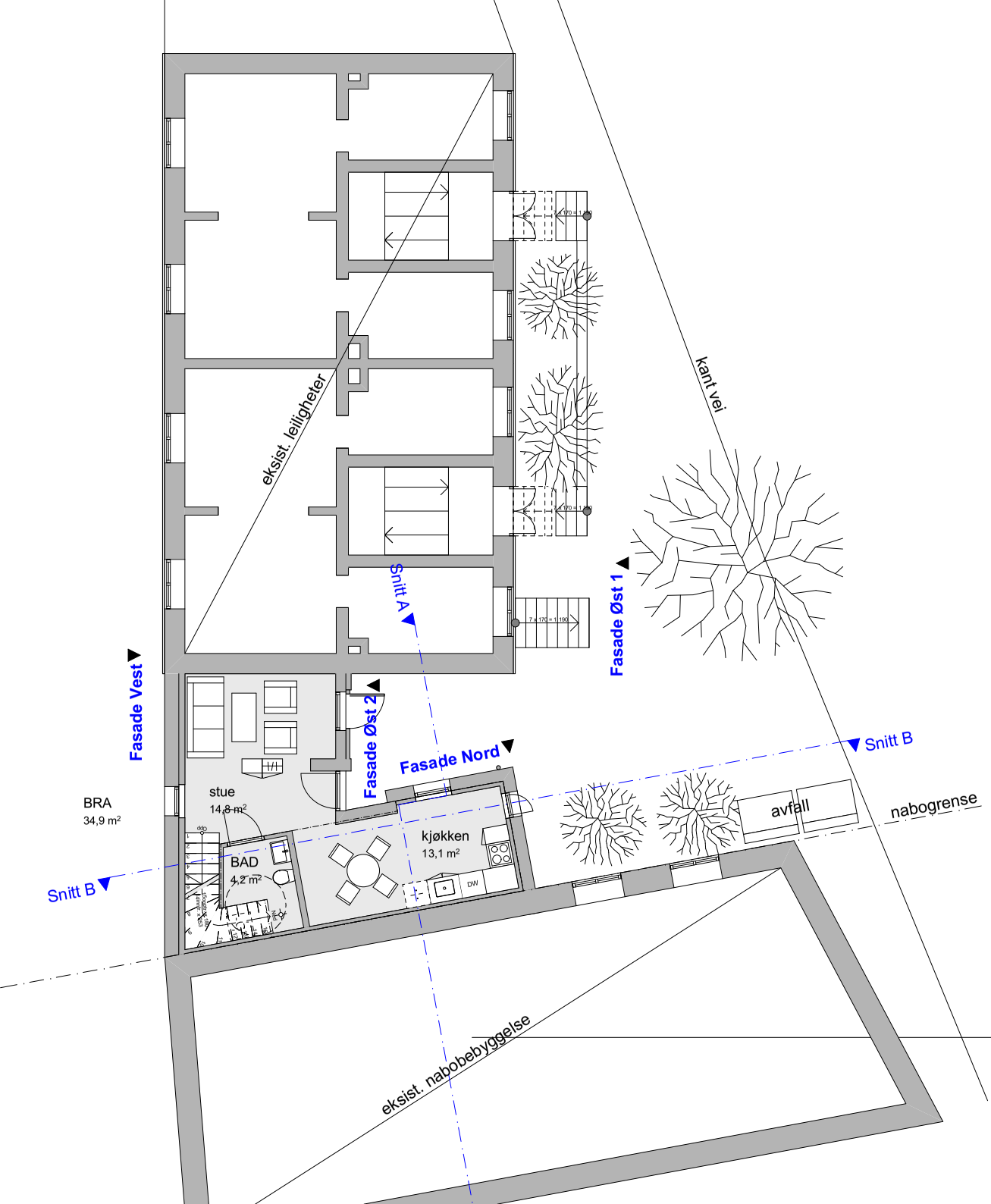
Tiltakshaver: Raymond Orfjell
Stormyrveien 11
0672 OSLO

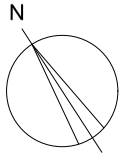
Prosjekterende:
tanja
SIVILARKITEKT vardund as
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo
tel 97121500
tanja@vardund.no

0 1 2 3 4 5 6

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Nye forhold Plan kjeller og hems	A20-02	C

SAGVEIEN 34-36 - BRUKSENDRING OG OMBYGGING AV BOD





0 1 2 3 4 5 6

VEDLEGG E-04

Prosjekt:
SAGVEIEN 34 og 36
0458 OSLO
BRUKSENDRING/OMBYGGING
GRN 220 / BNR 101

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:	Kontroll prosjekt	Målestokk:
16.03.17	Sign.: Kontroll:	1:100

rev	dato	beskrivelse	sign	ktr
C	170718	NY RAMMESØKNAD		
B	280917	dør i gavl opprettholdes		
A	150817	vindusplassering i fasaden		

Tiltakshaver: Raymond Orfjell
Stormyrveien 11
0672 OSLO

Prosjekterende:

tanja
SIVILARKITEKT vardund as
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Nye forhold Plan 1	A20-01	C

SAGVEIEN 34-36 - BRUKSENDRING OG OMBYGGING AV BOD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.08.2021
	201811110 - 37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anders Løset	

Adresse:	SAGVEIEN 34 OG 36	Eiendom:	220/101/0/0
Tiltakshaver:	Raymond Orfjell	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sagveien 34 og 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til bolig, mottatt 13.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811110			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	17.07.2018	1/15
Plan 1. etasje	A20-01	17.07.2018	1/19
Fasade øst	A40-02	17.07.2018	1/23
Horisontadetalj	A52-101A	17.07.2018	1/24
Plan kjeller og hems	A20-02	03.12.2018	11/2
Snitt A og B	A30-01	03.12.2018	11/3
Fasade nord og vest	A40-01	03.12.2018	11/4
Vertikaldetalj	A51-101	10.12.2018	13/4

Klagefristen er tre uker

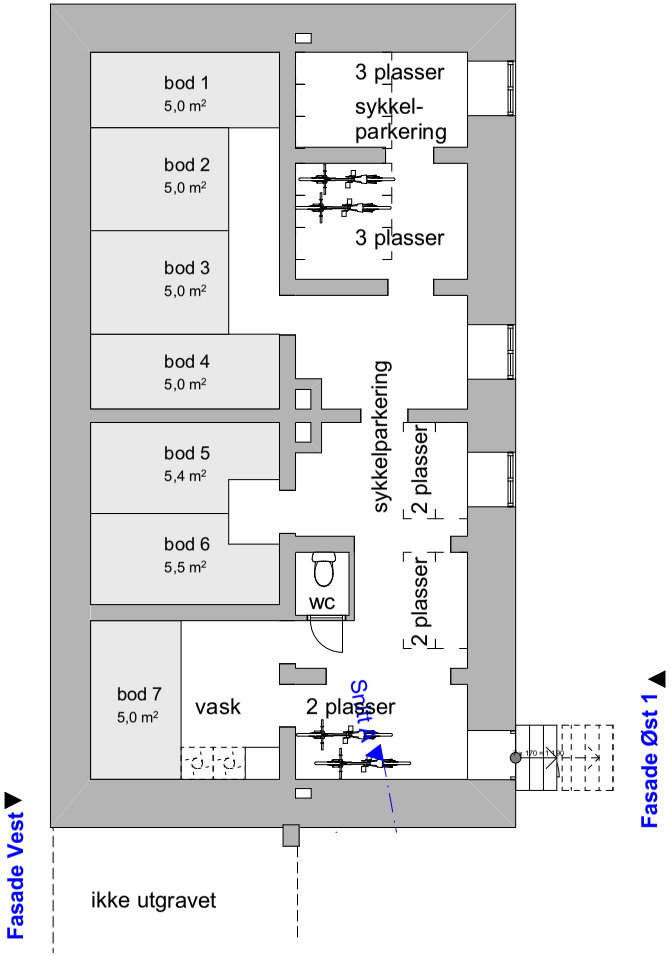
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

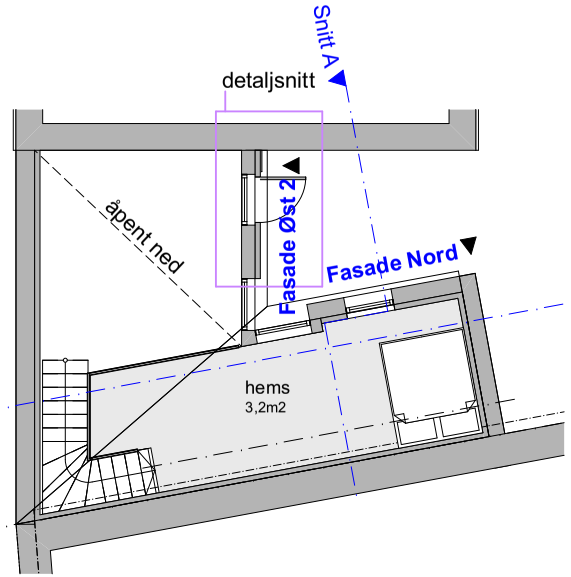
Anders Løset - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Raymond Orfjell, Stormyrveien 11 A, 0672 OSLO

PLAN_KJELLER_OG_HEMS



plan kjeller



plan hems

N

VEDLEGG E-05

Prosjekt:
SAGVEIEN 34 og 36
0458 OSLO
BRUKSENDRING/OMBYGGING
GRN 220 / BNR 101

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:	Kontroll prosjekt	Målestokk:
16.03.17	Sign.: Kontroll:	1:100

rev	dato	beskrivelse	sign	ktr
C	031218	takvindu utgår		
B	170718	NY RAMMESØKNAD		
A	150817	sykler inntegnet i kjeller		

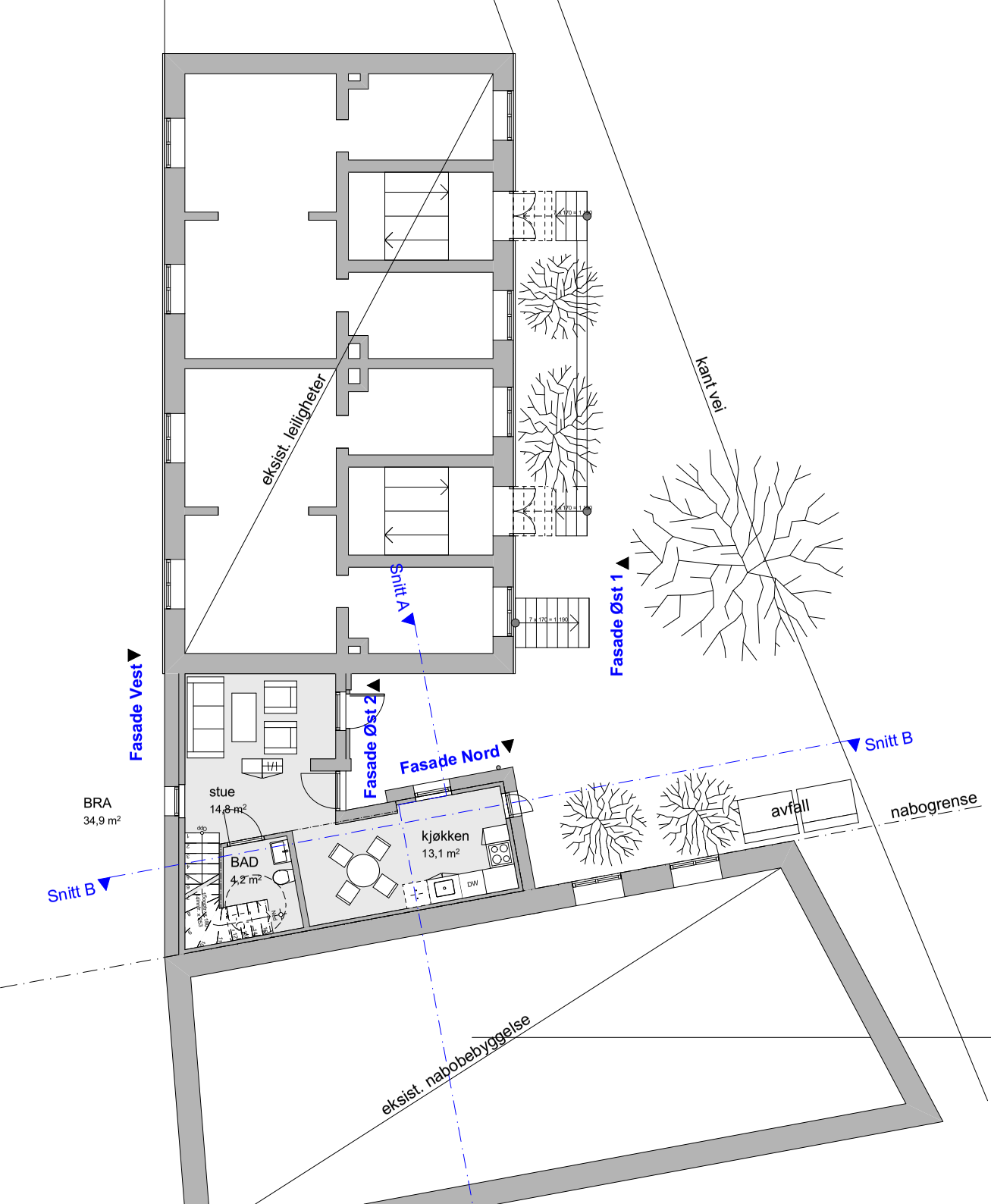
Tiltakshaver: Raymond Orfjell
Stormyrveien 11
0672 OSLO

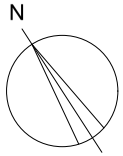
Prosjekterende:
tanja
SIVILARKITEKT vardund as
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo
tel 97121500
tanja@vardund.no

0 1 2 3 4 5 6

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Nye forhold Plan kjeller og hems	A20-02	C

PLAN_1_ETASJE





0 1 2 3 4 5 6

VEDLEGG E-04

Prosjekt:
SAGVEIEN 34 og 36
0458 OSLO
BRUKSENDRING/OMBYGGING
GRN 220 / BNR 101

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:	Kontroll prosjekt	Målestokk:
16.03.17	Sign.: Kontroll:	1:100

rev	dato	beskrivelse	sign	ktr
C	170718	NY RAMMESØKNAD		
B	280917	dør i gavl opprettholdes		
A	150817	vindusplassering i fasaden		

Tiltakshaver: Raymond Orfjell
Stormyrveien 11
0672 OSLO

Prosjekterende:

tanja
SIVILARKITEKT vardund as
Rosenkrantz' gate 7
0159 Oslo
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Nye forhold Plan 1	A20-01	C

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ARK TANJA VARDUND AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.08.2021
	201811110 - 37 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anders Løset	

Adresse:	SAGVEIEN 34 OG 36	Eiendom:	220/101/0/0
Tiltakshaver:	Raymond Orfjell	Søker:	SIV ARK TANJA VARDUND AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Sagveien 34 og 36

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod til bolig, mottatt 13.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811110			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	17.07.2018	1/15
Plan 1. etasje	A20-01	17.07.2018	1/19
Fasade øst	A40-02	17.07.2018	1/23
Horisontadetalj	A52-101A	17.07.2018	1/24
Plan kjeller og hems	A20-02	03.12.2018	11/2
Snitt A og B	A30-01	03.12.2018	11/3
Fasade nord og vest	A40-01	03.12.2018	11/4
Vertikaldetalj	A51-101	10.12.2018	13/4

Klagefristen er tre uker

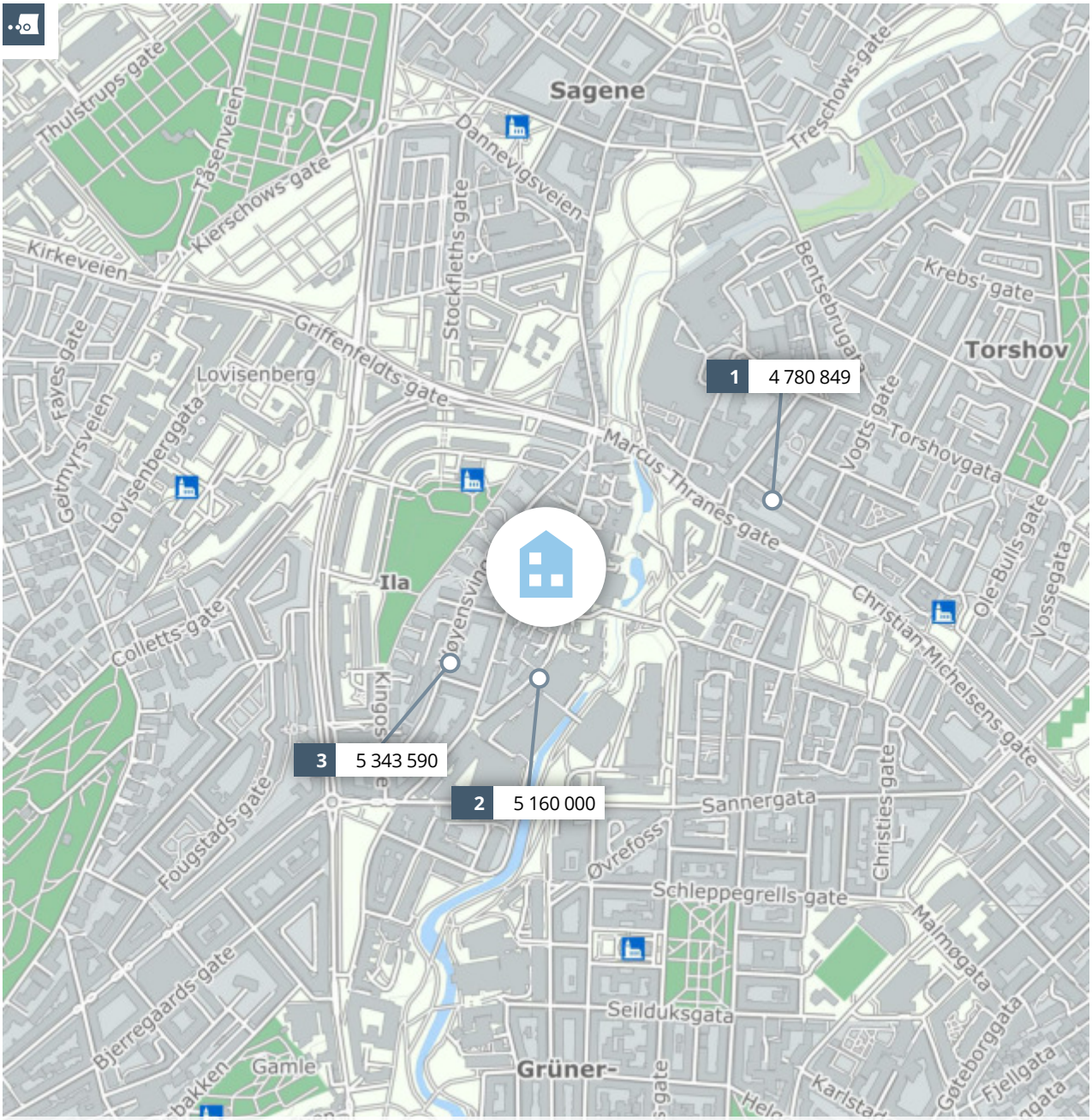
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Anders Løset - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Raymond Orfjell, Stormyrveien 11 A, 0672 OSLO

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SAGVEIEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 21.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagveien 32, 0458 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 220 BNR 101 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 6

Verdivurdert til

5 000 000

165 869	5 165 869	166 641
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	6 m²	- m²	- m²	56 m²	19 m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	3 083
Formue	16 970
Soverom	0
Etasje	1

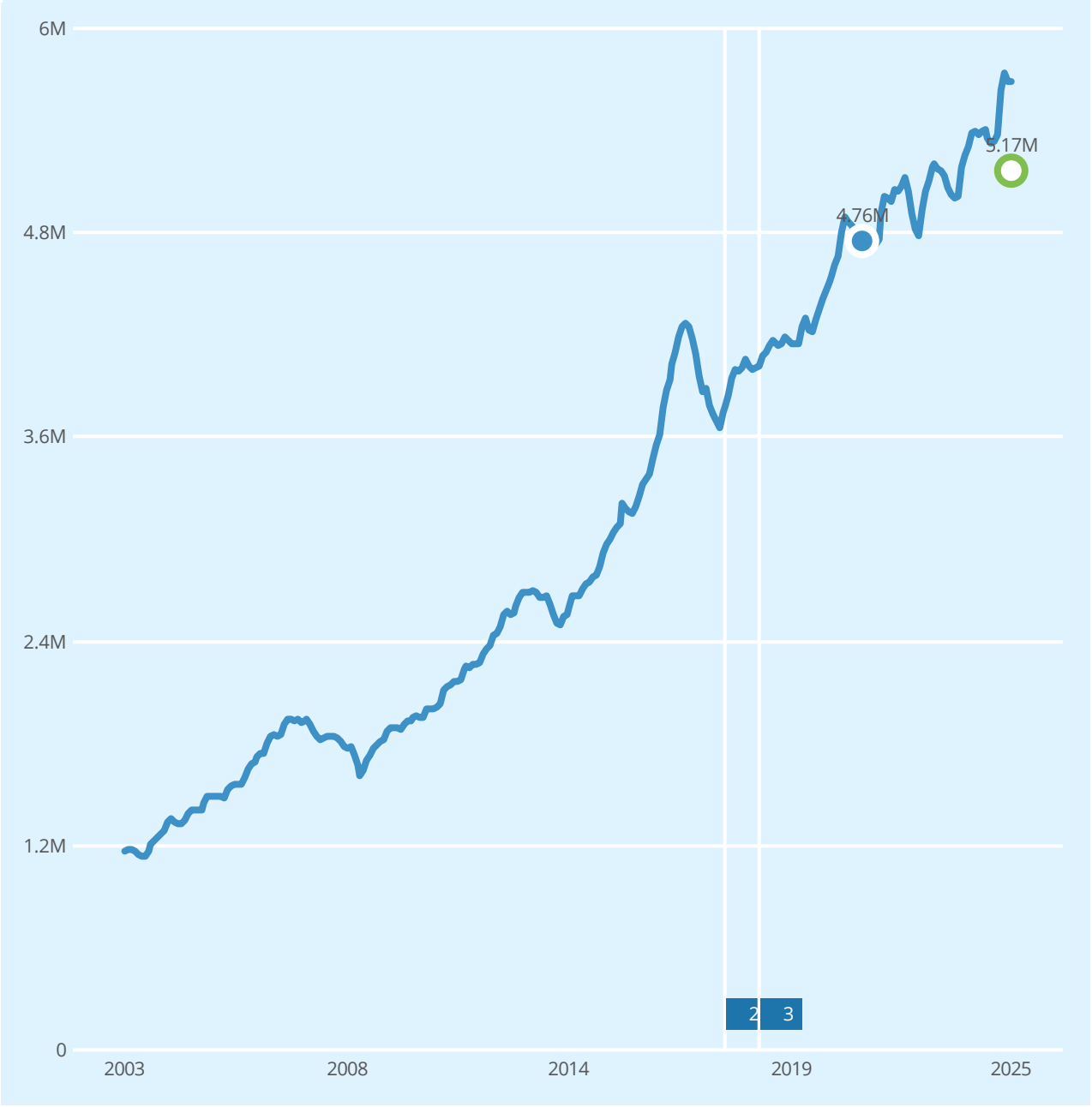
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oskar Braatens gate 9 35 m²	1993	5. etg	1 sov	11.09.2024	4 300 000	**4 500 000**	280 849	4 780 849	**136 596**
2	Sagveien 15 38 m²	2007	2. etg	1 sov	29.01.2025	4 690 000	**5 160 000**	0	5 160 000	**135 789**
3	Vøyensvingen 7 48 m²	2010	2. etg	1 sov	18.02.2025	5 300 000	**5 310 000**	33 590	5 343 590	**111 325**

Unik townhouse m. hyggelig uteplass - Sentral og attraktiv beliggenhet - God standard - Balansert ventilasjon -

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.05.2021	19.07.2021	13.09.2021	4 390 000	4 750 000	5 076	4 755 076

Leiligheter til salgs i ILA RODE 6 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

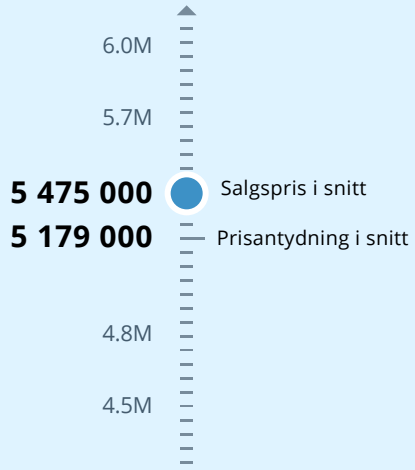


Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

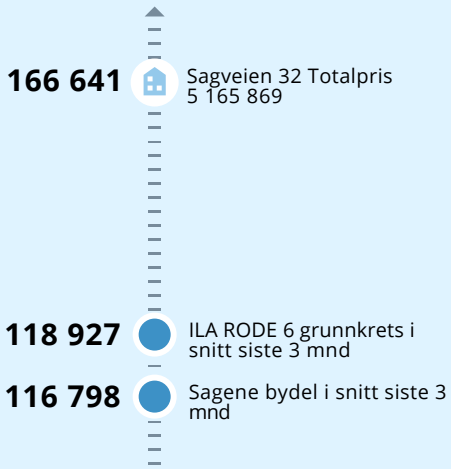


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 6.6% over prisantydning

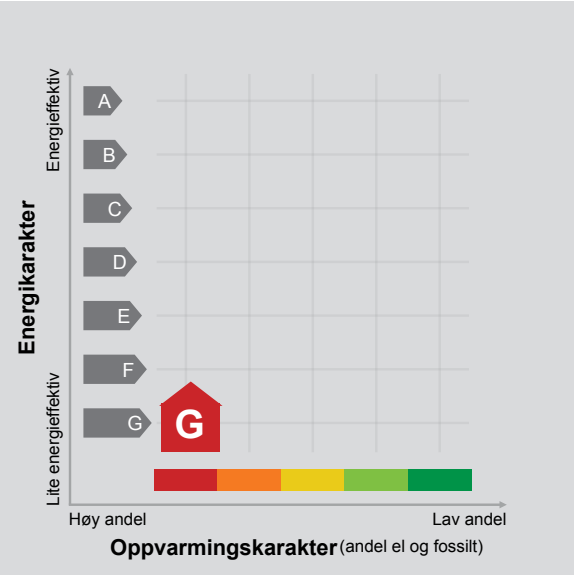
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sagveien 32
Postnummer	0458
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81414998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108393
Dato	20.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1858
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
SAGVEIEN 32
Gnr. 220 Bnr. 101 Snr. 7 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
155-24-0110

Meglerforetak: Horisont Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Mattias Mattsson

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 47 27 79 99

E-post: mattias@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater