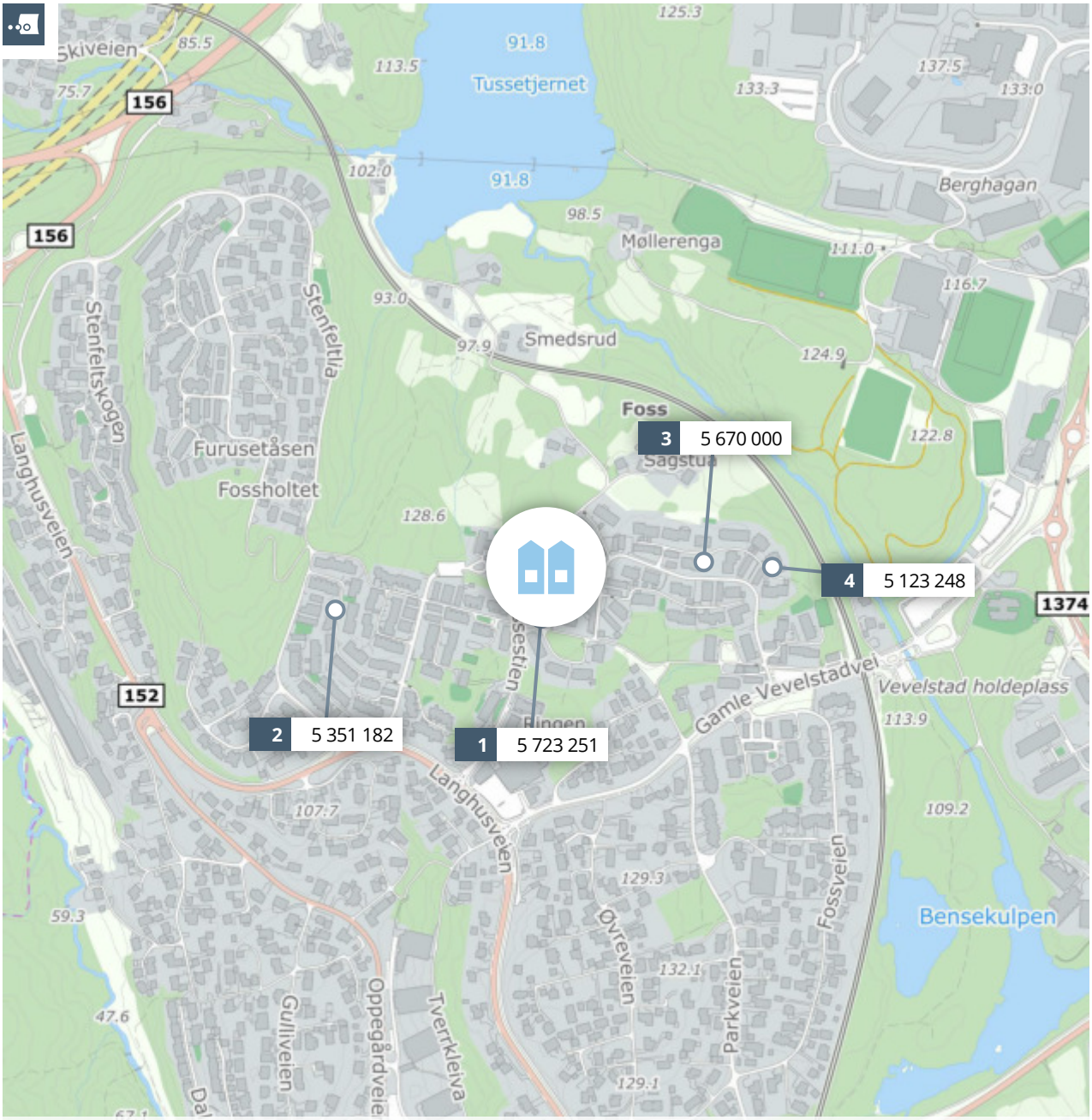
SAGSTUVEIEN 35A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers Egenerklæring
Kommunale Opplysninger
Byggningstegninger
Påbygg
Reguleringsplan
Reguleringsplankart
SAGSTUA GRENDELAG
HUSORDENSREGLER
Årsmøte 2025
Protokoll 2025
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SAGSTUVEIEN 35 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.06.2025

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: Henrik Nicolay Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagstuveien 35 A, 1405 LANGHUS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 123 BNR 663 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Sagstuvegen

Verdivurdert til

5 350 000

73 000	5 423 000	52 144
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	21 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt						412 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	1 859
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagstuveien 41 A 107 m² 1978	314 m²	4 sov		31.03.2025	5 650 000	**5 650 000**	73 251	5 723 251	**53 488**
2	Furulia 7 A 109 m² 1979	193 m²	3 sov		05.05.2025	5 250 000	**5 200 000**	151 182	5 351 182	**49 093**
3	Sagstuveien 17 E 119 m² 1979	331 m²	4 sov		19.05.2025	5 100 000	**5 670 000**	0	5 670 000	**47 647**
4	Sagstuveien 9 A 108 m² 1978	309 m²	4 sov		23.05.2025	5 050 000	**5 050 000**	73 248	5 123 248	**47 437**

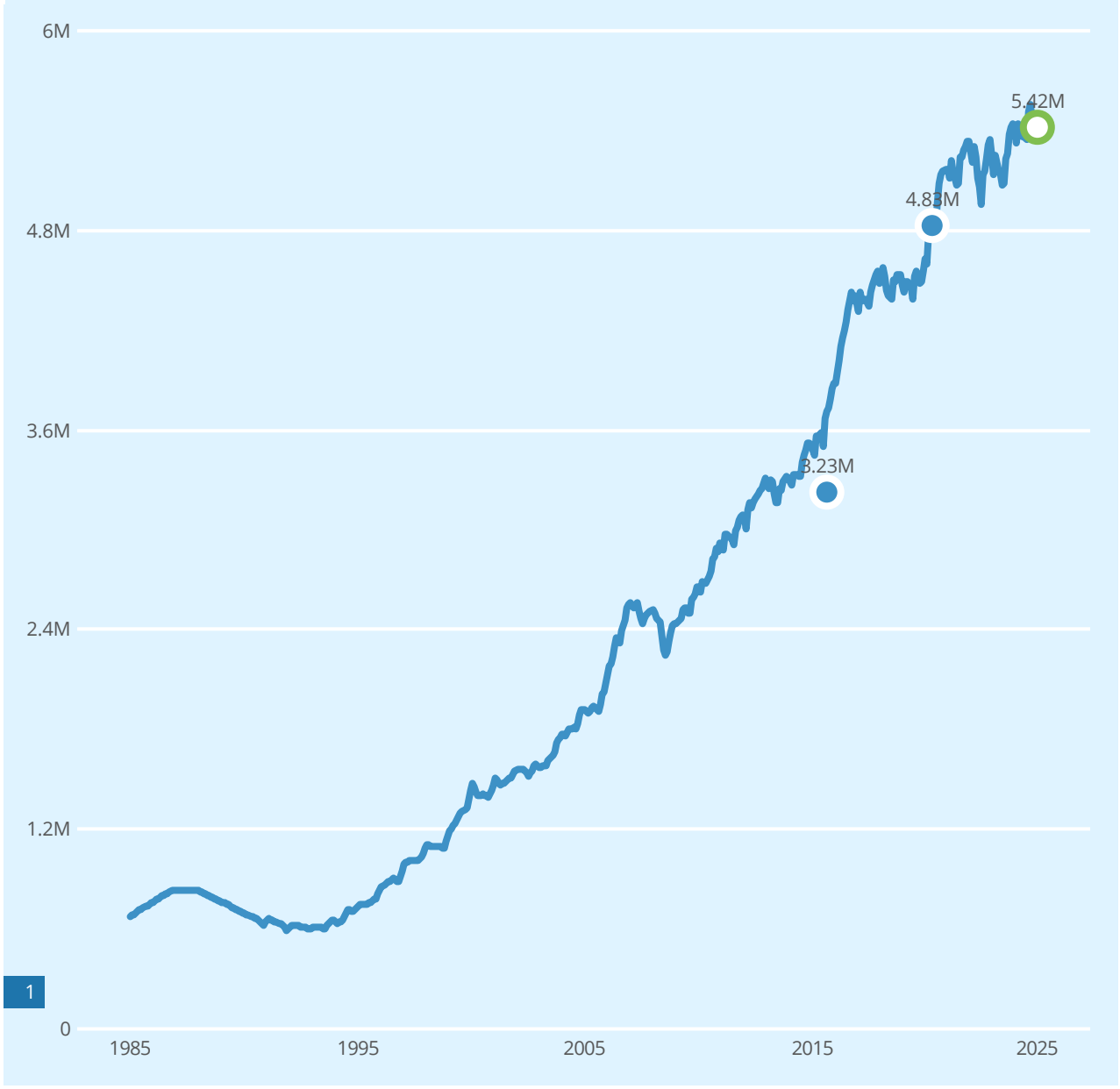
Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en Verdivurdering/E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten
eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.10.2020	12.10.2020	19.01.2021	4 500 000	4 750 000	84 598	4 834 598	
12.02.2016	22.02.2016	28.04.2016	2 990 000	3 135 000	93 730	3 228 730	
30.12.1985		30.12.1985	-	298 768	-	298 768	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1405 LANGHUS nå

10
rekkehus til salgs

5.5M
5.3M
5 092 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

Rekkehus solgt i 1405 LANGHUS siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

5 403 000 Prisantydning i snitt
5 394 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

52 144 Sagstuveien 35 A Totalpris 5 423 000
50 751 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 3 mnd
46 576 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sagstuveien 35 A, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 123, bnr. 663

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22432-1043 **Referansenummer:** HH2046

Autorisert foretak: Ntek Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Amir Hassanzadeh **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

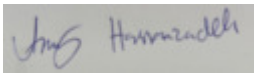
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Ntek Takst AS

Ntek Takst AS har erfaring og høy kompetanse innen taksering, og vi er oppdatert på gjeldende lover og regler. Vi bruker moderne verktøy og metoder for å sikre at du får en nøyaktig og pålitelig vurdering av din eiendom. Ntek Takst AS betjener kunder i indre Østfold og omegn. Vi tilpasser våre taksttjenester for å møte dine spesifikke behov og ønsker.



Rapportansvarlig



Amir Hassanzadeh

Uavhengig Takstingeniør

amir@ntek-takst.no

458 31 237

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

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.

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

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

Rekkehus med u. etasje og 1. etasje. Bygningen ble oppført i 1978. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med takshingel. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av isolerglass fra 2001, 2006, 2019, 2021 og 2025 samt noen eldre vinduer fra byggeåret.
Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap. Ventilator plassert over platetopp med avtrekk ut.
Bad i boligens u. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette fronter i farge eik og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett, opplegg for badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Toalettrom i u.etasje, med laminat på gulv og vegger av malte plater. Rommet er innredet med servantmøbel, speil og veggmontert toalett.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning. Det er påvist avvik på befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

U. etasje:
Platting på 13 m², vendt mot nord/øst, med tilgang fra entrè. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Belysning på veggen.

1. etasje:
Terrasse på 33 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte materialer. Det er delvis takoverbygg. Belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG Gå til side

U. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i entrè og bad
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad
Himling: Sparklede og malte plater

1. etasje:
Gulv: Laminat
Vegger: Sparklede og malte plater
Himling: Sparklede og malte plater

Malt trapp i tre mellom etasjene.
Boligen har lyse glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens u. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette fronter i farge eik og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett, opplegg for badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap. Ventilator plassert over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i u.etasje, med laminat på gulv og vegger av malte plater. Rommet er innredet med servantmøbel, speil og veggmontert toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Oppvarming:
Vedovn
Elektriske varmekabler
Luft/luft varmepumpe

Annet:
Varmtvannsbereder
Sikringsskap

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 412 m². Inngangsparti med heller, gjerde og beplantning. På baksiden av huset, et nivå opp, er det plen og hekk rundt eiendommen. Parkering skjer på gjesteplasser eller i garasjerekke.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

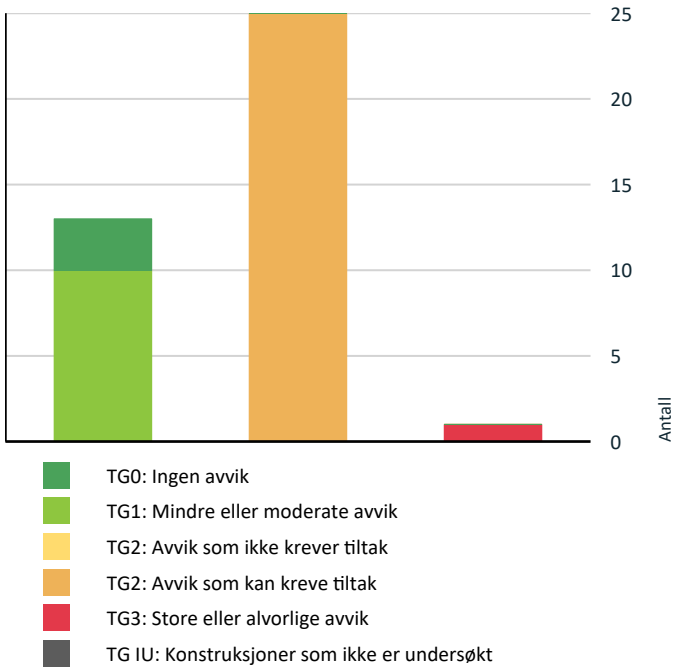
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I underetasjen er opprinnelig kott og matbod bygget om og tatt i bruk som soverom. Badet er delvis utvidet i retning mot tidligere matbod.
I 1. etasje er kjøkkenet flyttet til et tidligere soverom, mens det opprinnelige kjøkkenarealet er etablert som spisestue.
Det er i tillegg foretatt enkelte fasadeendringer i forbindelse med fjerning av vinduer.
Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

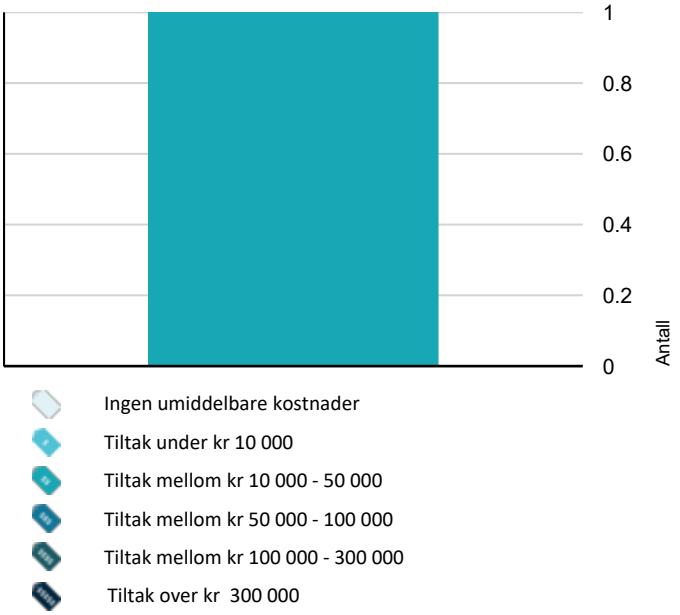
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > U. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > U. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byttet vindu på hovedsoverommet
2023	Modernisering	Ny luft/luft varmepumpe
2021	Modernisering	Byttet selve sikringsskapet
2021	Modernisering	Byttet vinduer i stue mot terrasse og spisestue
2021	Modernisering	Byttet panel og etterisolert vegger mot terrasse og endevegg
2021	Modernisering	Byttet ytterdør
2021	Modernisering	Ny terrasse med delvis takoverbygg
2021	Modernisering	Byttet vindu på kjøkken samt byttet panel rundt vindu
2019	Modernisering	Byttet vindu på soverom til rømningsvindu
2006	Modernisering	Byttet terrassedør og vindu i stue
2016	Modernisering	Nytt kjøkken
2016	Modernisering	Oppgradering av innmat av sikringsskap til automatiske sikringer
2016	Modernisering	Rehabilitering av bad og toalettrom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av pappshingel. Vurdering er gitt utifra alder og forventet brukstid.
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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipe er helbeslått med blikk over taket.
Kontrollen ble utført fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, kan dette likevel representere en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor snø og is kan falle ned.
Mer enn halvparten av den forventede brukstiden for takrenner, nedløp og beslag er passert. Dette kan føre til økt slitasje og funksjonssvekkelse over tid, noe som kan påvirke evnen til å håndtere vannavrenning effektivt. Slitasje på disse komponentene er vanlig når de nærmer seg slutten av sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.
Vann fra nedløp belaster grunnmur med fuktighet som kan årsake skadeutvikling.
Beslag, renner og nedløp har TG 2 på grunn av alder. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke slitasje og funksjonssvikt. Utskifting kreves for TG 0/1, men tidspunktet er usikkert.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med liggende panel og isolert etter de forskriftskrav som var ved oppføringspunktet.
Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.
Kledning mot vest og syd/vest er byttet i 2021. Eier opplyser at det er etterisolert i områder hvor kledning er byttet.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg i områder med panel fra byggeåret. Områder med ny kledning har påvist lufting og musetetting bak kledning. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

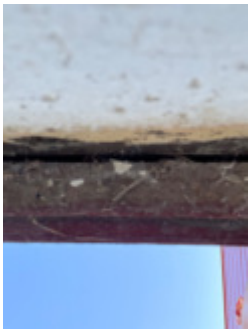
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre, type saltak.
Tilgang til kaldt loft via luke på kjøkket. Kaldtloft er delvis bordlagt.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

• Undertaket er misfarget.

Begrenset med lufting ned mot ender av loftet. Skrå tretak med kaldt loft anbefaler en ca. 50 mm kontinuerlig spalte. God og kontinuerlig lufting er viktig, slik at risiko for skader reduseres.
Registrert områder med muggsopp/svertesopp i undertaket på loftet. Årsak er trolig fordi det er for fuktig på loftet, fra boligen kommer fuktig luft opp på loftet, som kjøles ned.
Det er registrert fuktskjolder i undertaket og på loftsgulvet i området rundt ventilasjonskanaler og avløpslufting. Eier opplyser om at enkelte ventilasjonskanaler er skiftet ut i 2025.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier rundt gjennomføringer på befaringsdagen.
Luftingen til avløpssystemet er ikke kondensisolert i henhold til gjeldende faglige krav.

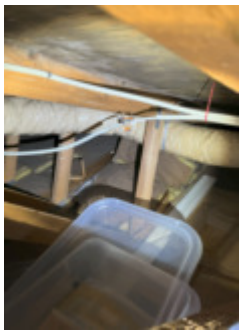
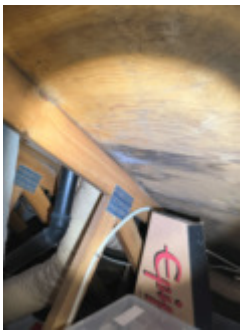
Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

• Tiltak:

Luftingen på loftet er begrenset og bør bedres for å redusere risikoen for skader/kondensering. Muggsopp i undertaket er trolig relatert til dårlig lufting som har resultert i kondensering/ising. Loftet kan fungere med avvikene, men bør overvåkes for endringer. Ved omlegging av taktekkingen bør lufting over tak vurderes for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.
Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll for å identifisere årsaken til fuktskjolder.
Lufting til avløp må kondensisoleres. Dersom avløpsluftingen på kaldloft ikke er tilstrekkelig kondensisolert, kan varm og fuktig luft fra inneluften kondensere når den møter de kalde omgivelsene på loftet. Dette kan medføre fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen, isolasjonsmaterialer eller himling.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer har rammer og karmer av tre og vindusglass i 2-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

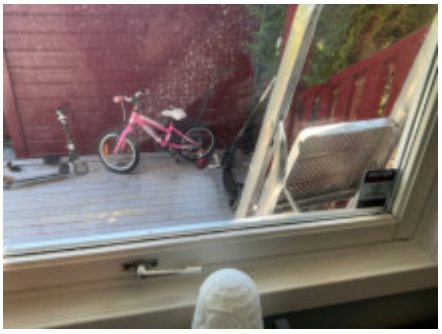
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Dette indikerer at det kan være redusert isolasjonsevne i glassene eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet som fører til oppsamling av fuktighet på innsiden av vinduene.
Vinduets karmer er slitt, med synlige sprekker i treverket. Dette kan tyde på nedbrytning av materialet, som kan være forårsaket av aldring, fuktpåvirkning eller manglende vedlikehold. Slitasjen kan svekke karmenes funksjon og tetthet over tid.
Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt. Over tid vil gassen i vinduene slippe ut og medføre dårligere isolasjonsevne. Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som gir bedre isolasjon. Vinduets karmer har synlige sprekker som kan svekke funksjon og tetthet over tid, forårsaket av aldring, fukt samt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

TG 1 Nyere vinduer

Vinduer består av trekarmer og -rammer med isolerglass. Vinduenes produksjonsår varierer, og er fra henholdsvis 2001, 2006, 2019, 2021 og 2025. Flere av vinduene er funksjonstestet uten avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrassedør

Bygningen har malt terrassedør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er satt inn en husdyrluke i terrassedør, noe som kan svekke dørens tetthet. Dette kan føre til økt varmetap og trekk, samt redusere dørens evne til å beskytte mot vær og vind.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne husdyrluken og utbedre åpningen med materialer og tetting som gjenoppretter dørens opprinnelige funksjon og tetthet. Alternativt bør hele døren vurderes skiftet dersom tilfredsstillende tetting ikke kan oppnås.
En husdyrluke kan redusere terrassedørens isolasjonsevne og føre til varmetap, trekk og økt energiforbruk. Den kan også forringe dørens evne til å motstå fukt og nedbør, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.





TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Påvist slitasje på dører, bærer preg av elde og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å bevare funksjon og estetikk. Uten tiltak kan slitasjen forverres, noe som kan påvirke tetthet og brukervennlighet.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

U. etasje:
Platting på 13 m², vendt mot nord/øst, med tilgang fra entrè. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord. Belysning på veggen.

1. etasje:
Terrasse på 33 m², vendt mot syd/vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i impregnerte materialer. Det er delvis takoverbygg. Belysning og stikkontakt på veggen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

§ 1217. Rekkverk: a) Høyde på rekkverk skal være minimum 0,9 m. Dette omfatter også rekkverk på repos og hvileplan.
Avstand mellom horisontalt rekkverk er målt til over 20 mm. Iht. Byggforskserien: 536.112, Rekkverk, står følgende: "Spiler bør være vertikale for å hindre klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm, slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket".

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rekkverket bør oppgraderes i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Det anbefales å enten erstatte de horisontale spilene med vertikale spiler, eller å tette åpningene slik at horisontale eller skrå spalter ikke overstiger 20 mm. Rekkverkets høyde må også kontrolleres og eventuelt justeres til minimum 0,9 meter dersom det er lavere enn dette.
Manglende oppfyllelse av forskriftsmessige krav til rekkverk kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, ved at de kan klatre i rekkverket eller falle gjennom åpningene. Dette kan medføre økt risiko for personskade og ansvar ved ulykker.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper bestående av impregnerte materialer.

TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendige markiser er montert over vinduer og terrassedør i stuen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

U. etasje:
Gulv: Laminat. Fliser i entrè og bad
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad
Himling: Sparklede og malte plater

1. etasje:
Gulv: Laminat
Vegger: Sparklede og malte plater
Himling: Sparklede og malte plater

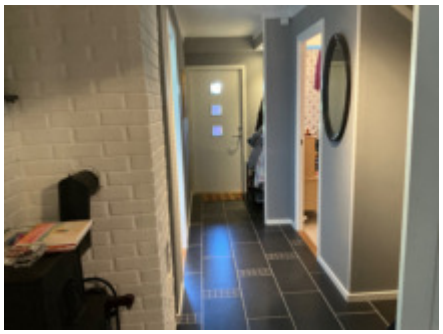
Det er registrert knirkelyder i laminatgulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

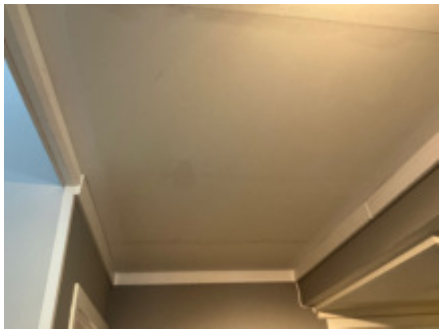
Overflatene viser slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.
Det ble påvist noen fliser med bom/hulrom under i gang u. etasje. Trolig som følge av feil bruk av flislim.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig på overflater, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.
Det anbefales å fjerne berørte fliser og legge disse på nytt med korrekt påføring av flislim for å sikre full kontakt mellom flis og underlag. Fliser med bom kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for sprekkdannelser ved belastning. Over tid kan dette føre til løse eller knekte fliser, samt redusert levetid på gulvflaten.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjerkelag og støpt plate mot grunn.

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 er utført kontroll av planhetsavvik ved bruk av punktlaser. I underetasjens gang og soverom er det målt høydeforskjeller på mellom 10–20 mm, og i stue og kjøkken i 1. etasje er det registrert avvik på 15–20 mm gjennom rommene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Selv om det ikke er krav om radonmåling eller radonsperre, anbefales det å utføre radonmålinger for å få klarhet i eventuelle forhøyede radonnivåer. Uten målinger kan det være usikkerhet om inneklimaet, og dersom radonnivåene viser seg å være for høye, kan det føre til helsemessige konsekvenser over tid. Eventuelle tiltak kan vurderes etter resultatene av målingene.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av lettklinkerblokker.
Ildsted er av type vedovn i entrè.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt.
Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktmåling utført med probe og det er målt relativ luftfuktighet på grunn av konstruksjonen. Vegger er utforede med noen cm.
Registrert nivå anses som fuktig - RH 65,5% ved 15,6 C etter 5 minutter. Ved lavere temperatur i veggen vil RH øke og muggsopp kan begynne å vokse.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Blir det høyere luftfukt enn 75% RH, kan muggsopp begynne å vokse.
Registrert plast i utforede vegger i kjeller. Frem til 1990-tallet satt man ofte inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon er nå ansett som en risikokonstruksjon og er ikke anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det påviste fuktnivået indikerer behov for videre oppfølging for å avdekke eventuelle endringer over tid. For å redusere risikoen for fuktrelaterte skader, bør konstruksjonen overvåkes jevnlig. Dersom det observeres forverring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avklare behovet for eventuelle tiltak. Dampsperren bør fjernes, og veggen bygges opp etter prinsipper som tillater fuktvandring og uttørking. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

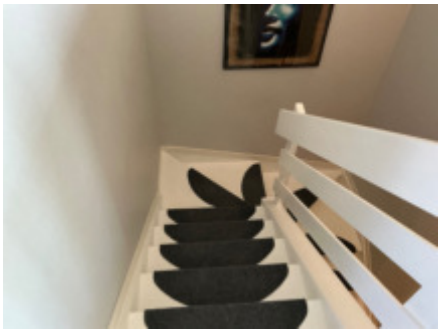
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har ikke håndlist på begge sider, noe som innebærer at den ikke har tilstrekkelig avgrensing for å gi støtte på begge sider, slik som forventet for dagens standard for sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.





TG 2 Innvendige dører

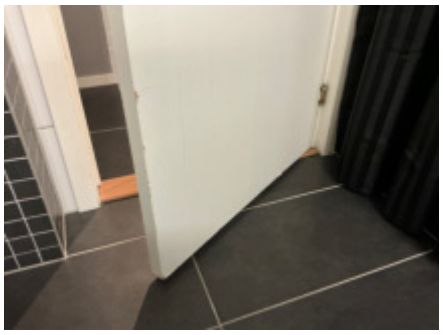
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel eller er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport






VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Bad i boligens u. etasje, med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette fronter i farge eik og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett, opplegg for badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Det er montert downlights i himlingen, og rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via elektrisk vifte.

Aktuell byggeforskrift: TEK10.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist i dusj og 15 mm til topp slukrist for badekar.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist skade på flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid).

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

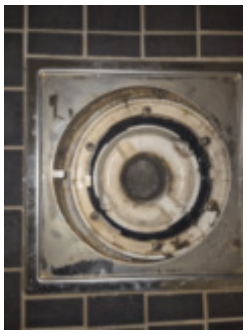
Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Dette gjør det vanskelig å verifisere om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder, samt om nødvendige fuktsikringstiltak er på plass. Mangelen på dokumentasjon kan også skape usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Mangelen på dokumentasjon skaper usikkerhet rundt våtrommets utførelse og om det er i samsvar med gjeldende forskrifter, særlig når det gjelder fuktsikring. Det er ikke behov for utbedring på nåværende tidspunkt, da det ikke er påvist skader.





U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsmøbel med nedfelt servant med slette fronter i farge eik og overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass og dusjarmatur med takdusj. Videre er det montert vegghengt toalett, opplegg for badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på at valgt løsning av innebygget sisterne sikrer til enkel tilgang til utskiftning, samt sikrer at eventuelle lekkasjer synliggjøres uten å medføre større materielle skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Eksisterende spalte er ikke gjenomgående eller riktig dimensjonert. Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.





U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

U. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,7.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vask i rustfritt stål og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, micro, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, kjøleskap og fryseskap. Ventilator plassert over platetopp med avtrekk ut.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje på innredning og overflater, som overstiger det som anses som normal bruksslitasje. Dette gjelder særlig fronter, benkeplater og enkelte detaljer i sammenføyninger og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kjøkkeninnredningen har noe svelling/skader på enkelte fronter. På sikt kan utskifting av enkelte deler bli nødvendig for å opprettholde funksjon. Uten tiltak kan slitasjen forverres og påvirke både funksjon og utseende.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u.etasje, med laminat på gulv og vegger av malte plater. Rommet er innredet med servantmøbel, speil og veggmontert toalett. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på at valgt løsning av innebygget sisterne sikrer enkel tilgang til utskiftning, samt sikrer at eventuelle lekkasjer synliggjøres uten å medføre større materielle skader over tid.

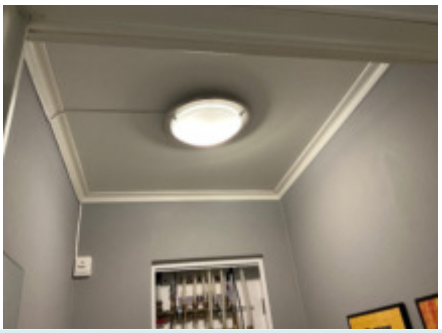
Konsekvens/tiltak

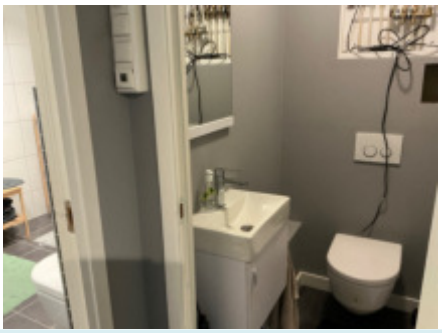
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet, enten i form av mekanisk avtrekk eller naturlig ventilasjon (f.eks. ventil i vegg eller vindu), i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende ventilering kan føre til opphopning av lukt og fuktighet, noe som over tid kan skape ubehagelig innemiljø og øke risikoen for muggdannelse og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Utskiftbare vannledninger av type rør i rør. Fordelerskap montert i toalettrom med drenering til bad.
Stoppekran og vannmåler er påvist og er plassert i kasse på soverommet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vanninntaket er fra boligens byggeår og er innkasset med adkomst via inspeksjonsluke plassert på soverommet. Det er installert varmekabel på tilførselsledningene til servantens kaldt- og varmtvann på baderommet. Rørføringen er plassert i et utsatt område og har risiko for frostskader ved lave temperaturer.

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

Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved vanninntaket, da dette er plassert i skjult konstruksjon. Uoppdagede lekkasjer kan medføre omfattende skader på tilstøtende bygningsdeler og materialer.
Videre bør varmekabel og elektriske installasjoner inspiseres og vurderes av kvalifisert elektroinstallatør for å sikre forskriftsmessig utførelse og funksjon.
Det bør også vurderes alternative løsninger som bedre ivaretar frostsikring av rørføringer i utsatte områder.





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, hvilket betyr at mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er gitt basert på røranleggets alder, selv om det ikke er observert synlige feil eller skader. Vurderingen bygger på at risikoen for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt øker med tiden, spesielt for skjulte røranlegg som er vanskeligere å inspisere og vedlikeholde.

Konsekvens/tiltak

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

De innvendige avløpsrørene fungerer som forventet i dag, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Imidlertid øker risikoen for sprekker, lekkasjer eller tilstoppinger med alderen. Regelmessige inspeksjoner anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk på badet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type General.
Montert i 2023.
Det anbefales å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år for å sikre varmepumpens levetid.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 250 liter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere en el-tilkobling som oppfyller gjeldende forskrifter for å sikre trygg og korrekt installasjon. Selv om dette ikke er et krav, vil det bidra til økt sikkerhet og redusere risikoen for fremtidige feil eller uønskede hendelser.



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i entre, gang og bad.

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.
   1978

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Generell kommentar

Takstmann er ikke godkjent for taksering av el.anlegg. Ved tvil om anleggets beskaffenhet anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en autorisert installatør eller annen fagmann på området.

Tilstandsrapport



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.

Røykvarsler: Ja
Brannslukker: Ja

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

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dersom dreneringen nærmer seg/eller er over en alder på 40 år, vil drenssvikt kunne være forventbart. Påvist tegn på at dreneringen har begrenset effekt. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av drenering ikke automatisk gjør at fukt forsvinner, da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker. Utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrenging i kjeller og grunnmur, med risiko for skader på konstruksjonen. Videre vurdering anbefales for å avdekke behov for utbedring.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong og leca.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av murvegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selv om det ikke er behov for umiddelbare tiltak, bør sprekkene overvåkes regelmessig for å sikre at de ikke forverres. Det kan være aktuelt å tette sprekkene for å forhindre vanninntrengning som kan føre til frostskader på sikt. Videre overvåking er viktig for å vurdere om det blir nødvendig med forsterkninger eller ytterligere tiltak over tid. Uten tilstrekkelig oppfølging kan det oppstå vann- eller strukturskader i fremtiden, men situasjonen krever ikke umiddelbar handling nå.





TG 0 Terrengforhold

Flat/skrå tomt opparbeidet med plen og beplantning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret, tilknyttet kommunalt nett via private stikkledninger.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Bod m/vedskjul



Anvendelse

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod m/vedskjul på ca. 6m².
Bygningen er oppført med støpt dekke, trebjelkelag, yttervegger med liggende panel, tak bygget som saltak tekket med pappshingel. Det er adkomst via en dør

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på 15 m² i rekke, oppført på støpt ringmur med vegger av bindingsverk utvendig kledd med malt trepanel og tak tekket med pappshingel. Adkomst via leddport.
Det er installert elektrisk garasjeport. Plass til 1 bil.

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

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

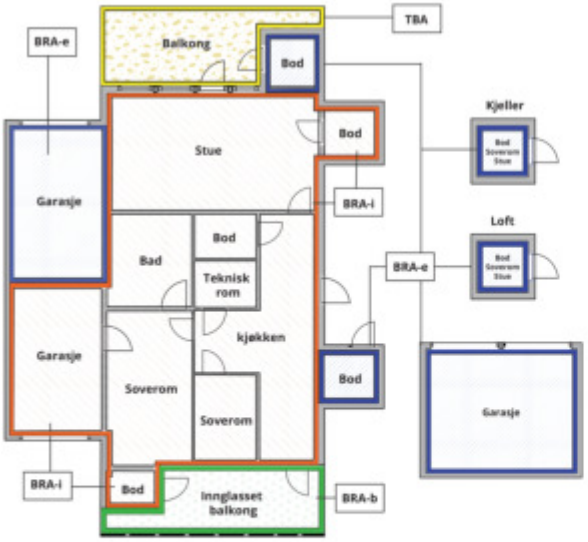
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	53			53	33
U. etasje	51			51	13
SUM	**104**				**46**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, Stue		
U. etasje	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Toalettrom, Bad		

Kommentar

Det var ikke tilgang til målbare tegninger ved befaring. Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I underetasjen er opprinnelig kott og matbod bygget om og tatt i bruk som soverom. Badet er delvis utvidet i retning mot tidligere matbod.
I 1. etasje er kjøkkenet flyttet til et tidligere soverom, mens det opprinnelige kjøkkenarealet er etablert som spisestue.
Det er i tillegg foretatt enkelte fasadeendringer i forbindelse med fjerning av vinduer.
Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

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: Det er foretatt utskifting av enkelte vinduer, ytterdør, terrassedør samt utvendig panel i begrensede områder.
Ny luft-til-luft varmepumpe

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod m/vedskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

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)**
Rekkehus	101	3
Bod m/vedskjul	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.5.2025	Amir Hassanzadeh	Takstingeniør
	Ole Christian Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3207 NORDRE FOLLO	123	663		0	412 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sagstuveien 35 A

Hjemmelshaver
Holteberg Marianne Due, Haugen Ole Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sagstuveien 35A ligger i et rolig boligområde på Langhus i Nordre Follo, med nærhet til skoler, barnehager og kollektivtransport (Vevelstad stasjon). Området har gode turmuligheter og kort vei til Langhus senter og rekreasjonsområder som Tussetjern. Beliggenheten kombinerer landlig ro med bynær tilgang til Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Eiet tomt på 412 m². Inngangsparti med heller, gjerde og beplantning. På baksiden av huset, et nivå opp, er det plen og hekk rundt eiendommen. Parkering skjer på gjesteplasser eller i garasjerekke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 750 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	19.05.2025	Sendt pr. e-post	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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.

Ntek Takst AS
Kvartsveien 15
1820 SPYDEBERG

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/HH2046

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

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås (WM)

Oppdragsnr.
309250125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marianne D Holteberg	Ole Christian Haugen

Gateadresse
Sagstuveien 35A

Poststed	Postnr
Langhus	1405

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: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 309250125

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terrasse

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

Beskrivelse: Kjøkken flyttet, Opprinnelig matbod bygget om til soverom i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Document reference: 309250125

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: foreligger ferdigattest

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

Document reference: 309250125

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: 309250125

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Due Holteberg	1f8d805d9aa607913bfde1e16b4aa5ed29bdd4c8	03.06.2025 20:07:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Christian Haugen	26603faf88259671e19e687d3481427f465ef60e	03.06.2025 20:05:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309250125

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 27/1 1981

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Kvartal A, felt Boss/smedsrud - Sagstuvn.			123/1,3 og 5	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	153 rekkehusleil. m/boder 3 stk. fellesbus.	23/9-76	21/10-76	204
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Evensen Moelven og Østlandske Ingeniør og Entreprenørf.				
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ragnar Evensen A/S		Postboks 772, Sentrum, Oslo I		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Bloch-Hansen				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Ski, 12. januar 1980	SKI BYGNINGSVESEN
Arve Skovdahl, avd.ing.	Bernt Stadven, bygn.sjef
Arve Skovdahl	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Utskriftsdato: 24.04.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	663	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagstuveien 35A, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	9 605,35 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	3 591,00 kr
Vann	7 029,07 kr
Sum	**20 580,62 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	118 m3	34,20 kr	1/1	0 %	4 035,60 kr	4 035,60 kr
Forbruk avløp i fjor	118 m3	41,85 kr	1/1	0 %	4 938,30 kr	4 938,30 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-116 m3	34,20 kr	1/1	0 %	-3 967,20 kr	-3 967,20 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-116 m3	41,85 kr	1/1	0 %	-4 854,60 kr	-4 854,60 kr
A konto forbruk vann i år	117 m3	56,54 kr	1/1	0 %	6 614,89 kr	1 653,72 kr
A konto forbruk avløp i år	117 m3	42,34 kr	1/1	0 %	4 953,49 kr	1 238,38 kr
Abonnement vann bolig	1 Boenhet	2 946,00 kr	1/1	0 %	2 946,00 kr	736,50 kr
Abonnement avløp bolig	1 Boenhet	4 689,00 kr	1/1	0 %	4 689,00 kr	1 172,25 kr
Helårsrenovasjon standard	1 Stk	3 820,00 kr	1/1	0 %	3 820,00 kr	955,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	1 P.Løp	355,00 kr	1/1	0 %	355,20 kr	88,80 kr
				Sum	**23 530,68 kr**	**5 996,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

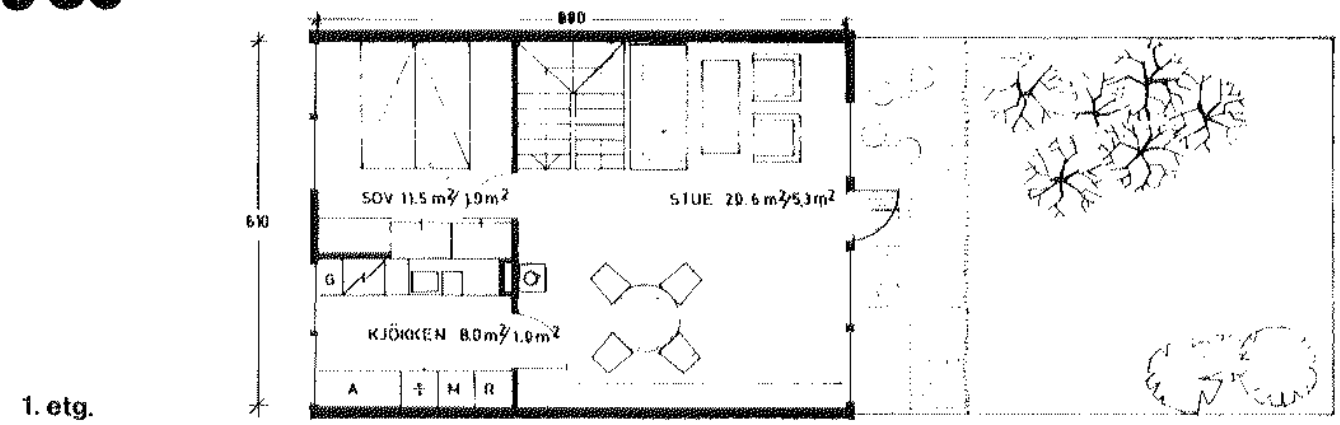
Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

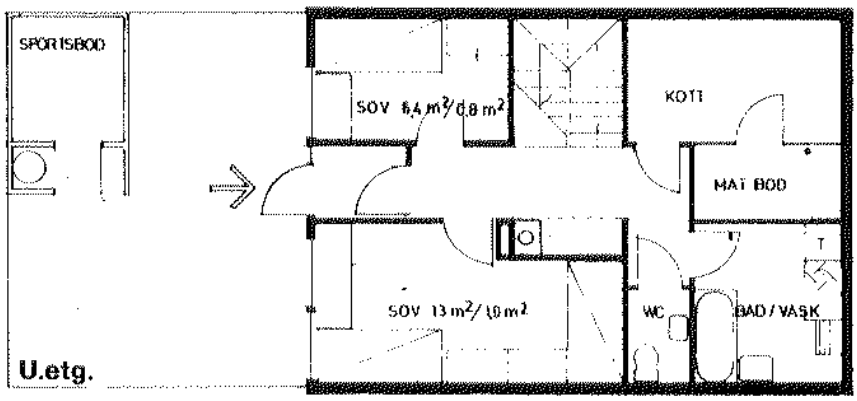
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BYGGNINGSTEGNINGER

Type 30



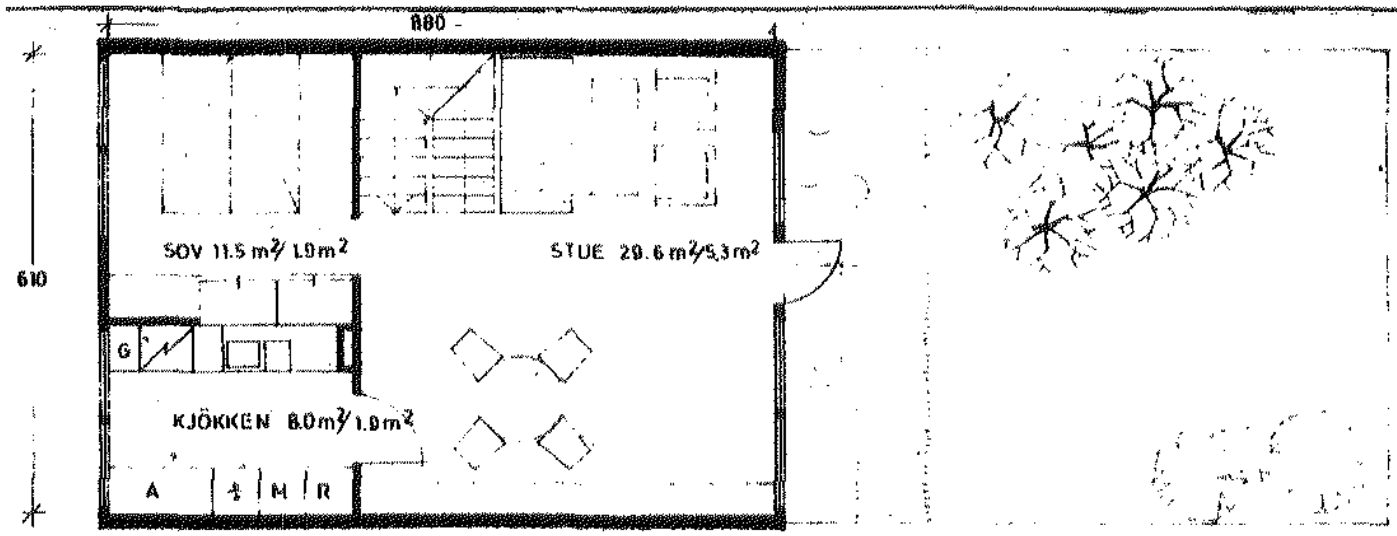


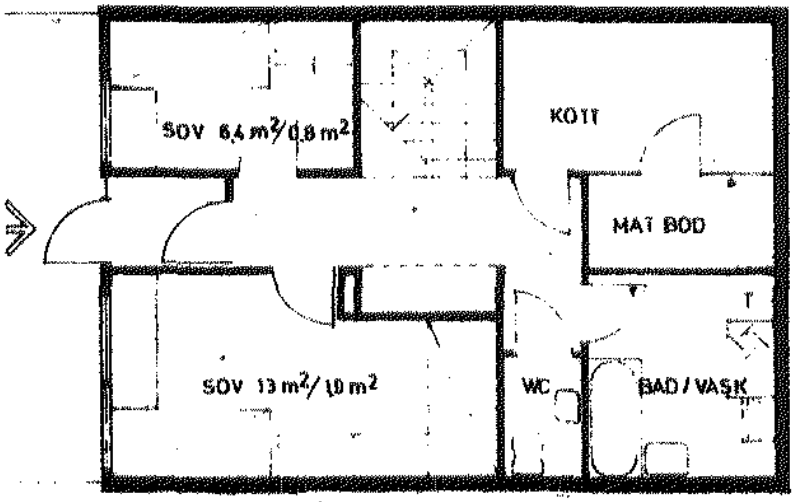
Inngang fra nord-øst.
Helling mot nord-øst.
4 rom.

Areal:

1. et. 6,1 x 8,8 =	53,6 m²
U.et. 6,1 x 8,8 =	53,6 m²
=	107,2 m²
– Birom	12,6 m²
=	94,6 m²

Sagstuveien 27A-C
35A-D
37A-D





INNGANG FRA NORD-ÖST.
HELLING MOT NORD-ÖST.
4 ROM.
5 SENGER PÅ GOLV.

AREAL:

1 ET.	6.1 X 8.8 =	53.6 m²
U ET.	6.1 X 8.8 =	53.6 m²
	=	107.2 m²
+ BIROM		12.6 m²
	=	94.6 m²

SKI BYGN. – REG. – OG OPPM. VESEN
DATO 27/9-76
ARK.NR. B 123/1-3-5

AMELDELSE

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL RETTELSER	INDEKS

SKI KOMMUNE - FOSS/SMEDSRUD
FELT A

TYPE 30

ORIENTERINGSSKISSE

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A.S

DATO	SIGN.	MÅL
240376	OAA	1:100

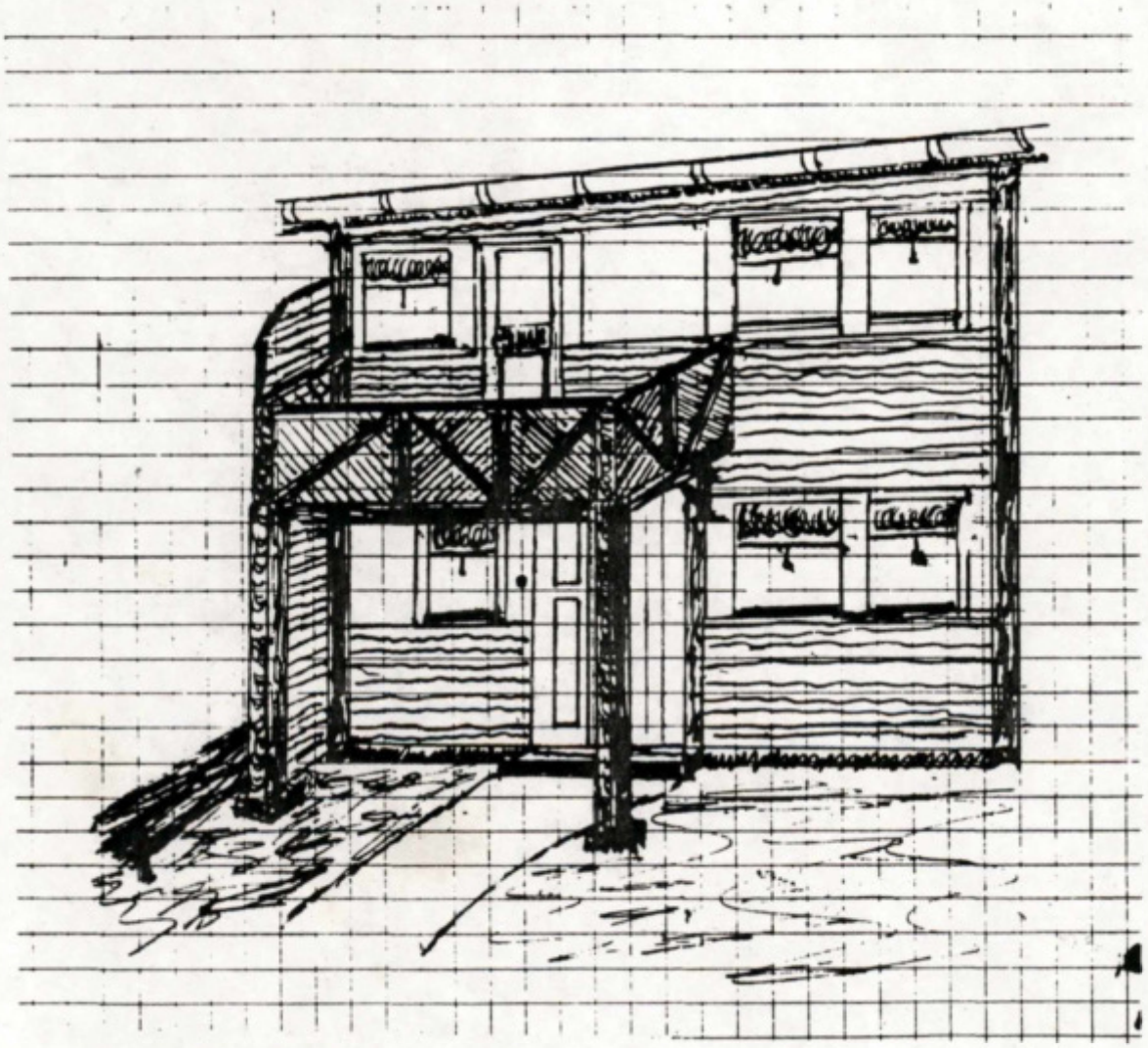
ALEX CHRISTIANSEN ARK.MNAL
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM

SAK NR	TEGN. NR.	INDEKS
	1209	

PÅBYGG

SVI BYGN.- OG OPPM. VESEN
REG. VESEN
DATO 19.06.90
ARK. B/123/663
3665

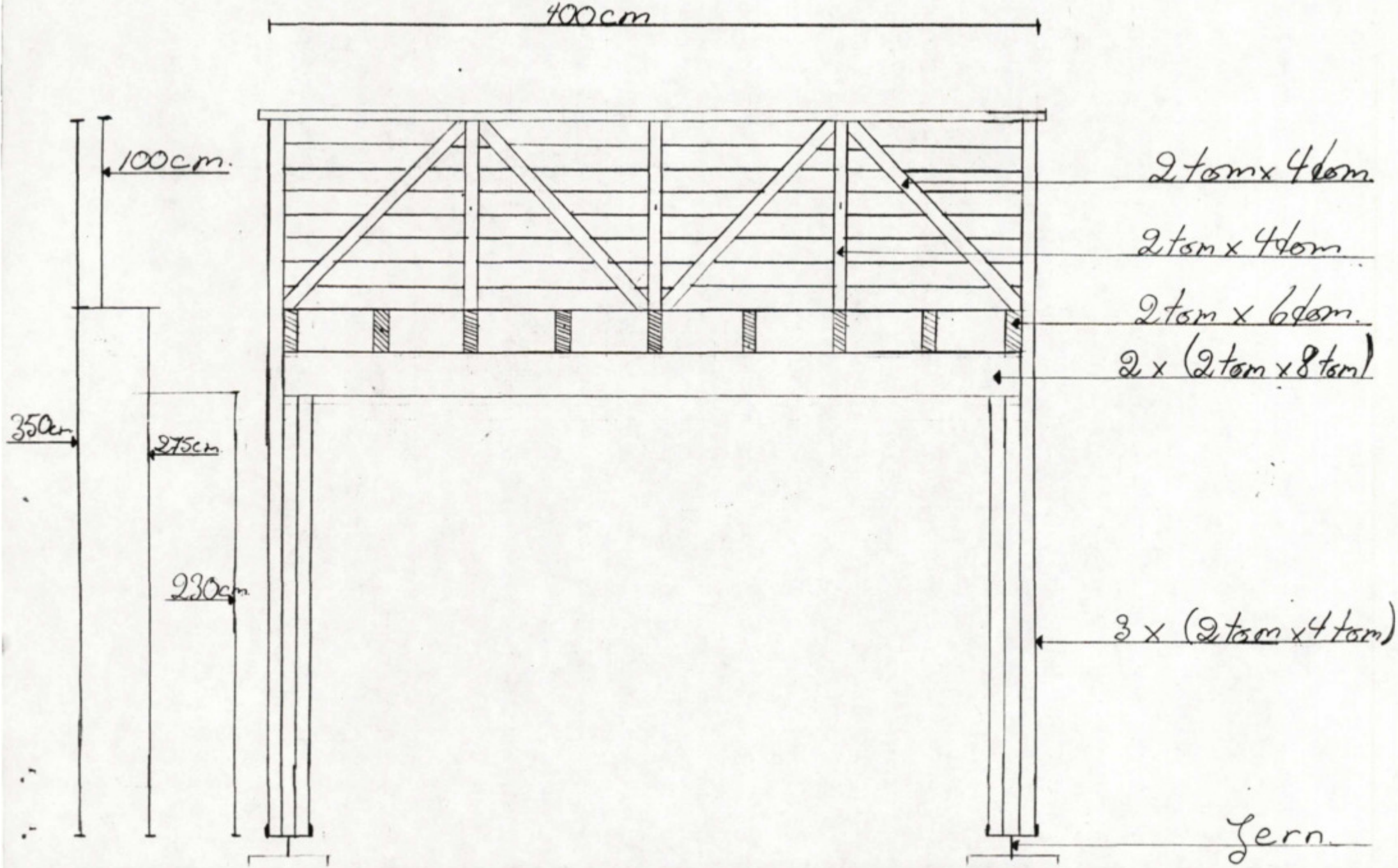
Orginal.

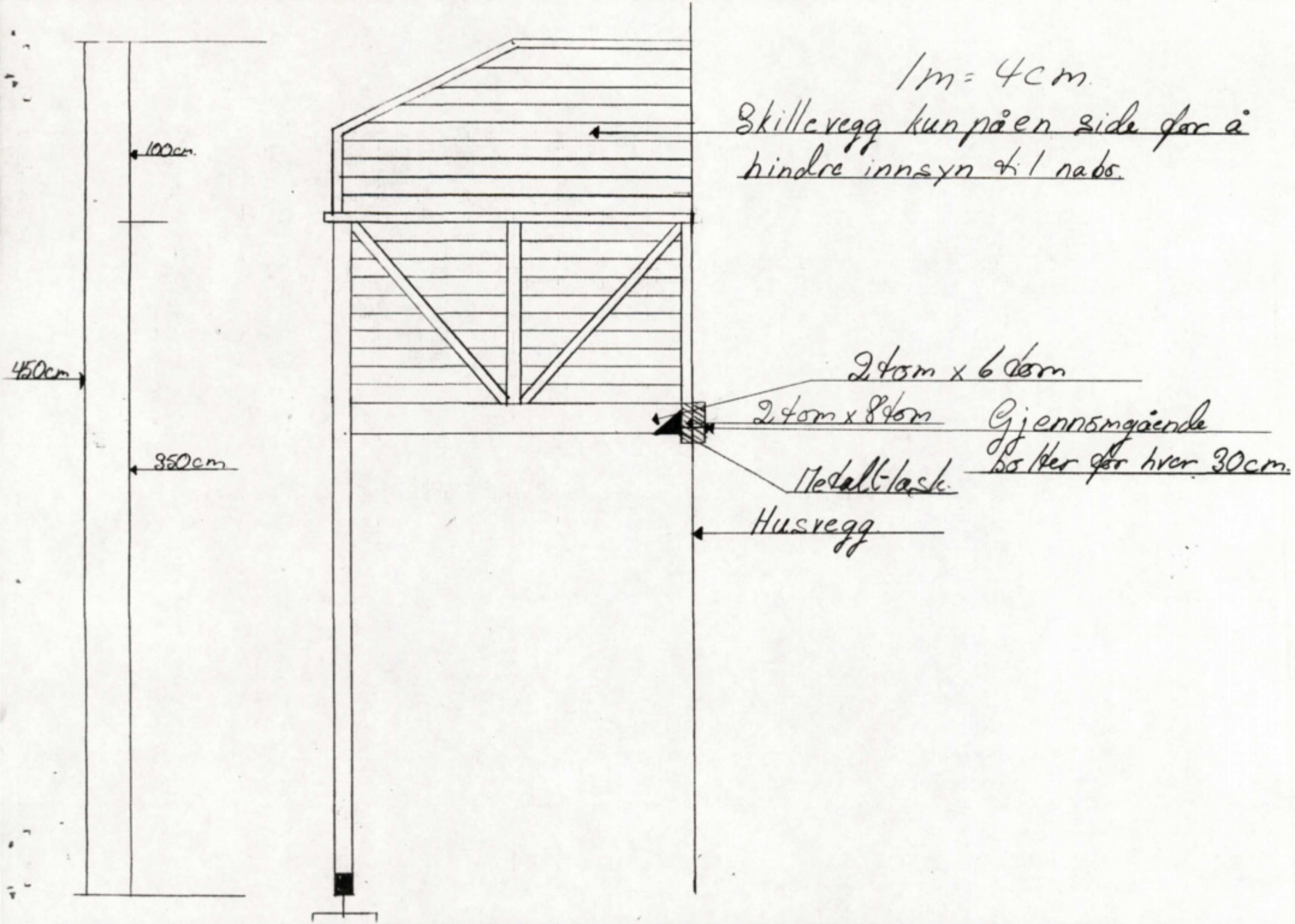


Tilbygg: Altan.
Bredde: 200 cm.
Lengde: 400 cm.

Fasade.

1m = 4cm.




1m = 4cm
Skillevegg kun på en side for å hindre innsyn til nabo
100cm
450cm
350cm
2tom x 6tom
2tom x 8tom
Gjennomgående bolter for hver 30cm.
Medall-lask
Husvegg

REGULERINGSPLAN

Nordre Follo kommune
Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI
Telefon: 02178

Utskriftsdato: 24.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	663	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagstuveien 35A, 1405 LANGHUS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 412 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 22 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530
	Delareal 412 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=78)
Navn	FELT P2, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2051/78_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 412 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** A

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78A (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=78A)
Navn	FELT A SAGSTUA
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.04.1976

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

Ark. 504.4/78

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT P2, LANGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 01.12.75
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 01.12.75

Dato: 21.11.88

§ 1 AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2. REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:
-byggeområde for boliger, frittliggende småhusbebyggelse
-byggeområde for boliger, sammenhengende småhusbebyggelse
-byggeområde for offentlig bebyggelse, skole og barnehage
-offentlig trafikkområder
-friområder
-fellesområder

§ 3. FELLESBESTEMMELSER
a. Vegetasjon
Vegetasjon som skal bevares er vist på plankartet.
Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares.

b. Frisikt
Terrenget i frisiktsonen må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon ikke vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom de møtende vegbaner (jf. veglovens §§ 29,30,31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over denne fluktlinje.

c Lekeplasser
Det skal opparbeides lekeplasser og oppholdsarealer i h.h.t. normene i Ski kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3. Disse leke- og oppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

d. Atkomst
Atkomst til den enkelte eiendom skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel fastlegges ved behandling av utbyggingsplan eller byggemelding.

e. Skjerming mot trafikkstøy
Byggeområdet som blir utsatt for uakseptabel vegtrafikkstøy, skal i nødvendig utstrekning støyskjermes. Bygningsrådet skal godkjenne utforming av støyskjermingstiltakene og kan i den forbindelse kreve dokumentasjon av at tiltakene vil fungere tilfredsstillende. Ny bebyggelse må ikke utsettes for støybelastning utover Miljøverndepartementets anbefalte retningslinjer.

f. Bebyggelsens utforming
Bygningsrådet skal ved behandling av utbyggingsplaner og byggemeldinger påse at bebyggelsen får god og harmonisk form, materialbehandling, terrengtilpasning og tilpasning til omgivelsene.
Ny bebyggelse skal etter bygningsrådets skjønn være tilpasset eksisterende bebyggelse med tilhørende uteareal. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform.

g. Dispensasjon
Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE, OMRÅDE C, D OG G

DEFINISJONER
Frittliggende småhusbebyggelse *er eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.*
Sekundærleilighet *er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds-, sove-, sanitærrom og bod. Sekundærleiligheten er vanligvis klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal under 70 m². Det kan ikke innredes sekundærleilighet i tomannsbolig.*
Tomannsbolig *er to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning. Når to bygninger med en boenhet i hver er sammenkjedet med bod, garasje, o.l. regnes dette ikke som tomannsbolig eller frittliggende småhusbebyggelse, men som* ***sammenhengende bebyggelse.***

a. Bebyggelsens form
I området skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

b. Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 24,0%, jf. Teknisk forskrift §3.2 og NS 3940. Ved lave èn-etasjes hus, det vil si hus med gesimshøyde under 3,5m og mønehøyde under 6,5m, kan det gis dispensasjon for tomteutnytting inntil 27,0%.
Garasje og uthus medregnes i BYA. Terrasse som på sitt høyeste rager mer enn 0,5m over terrenget regnes med i BYA.
Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje. Sekundærleilighet utløser ikke krav om reservasjon av ekstra garasjeareal. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

c. Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m.
Takoppløft/ark tillates med inntil 1/3 av fasadelengden. Høyden på takoppløft/ark vil bare være begrenset av mønehøyde for den enkelte tomt. Gesimshøyde skal ikke gjelde for takoppløft/ark.
For garasje og frittliggende bod er maks. gesimshøyde 3,00m og maks mønehøyde 5,00m. Ved garasjer tillates ikke knevegg mot yttervegg. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes.
Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Tomteareal
Minste netto tomteareal er 650m². Ved tomannsboliger er minste netto tomteareal 1000 m² eller 500 m² for hver parsell. Netto tomt er areal regulert til boligformål, ekskl. regulert veggrunn, fellesområde m.v.

e. Sammenhengende bebyggelse
Planutvalget kan gi dispensasjon for oppføring av sammenhengende bebyggelse når dette inngår i en samlet plan godkjent av planutvalget. Det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse. Disponibelt grunnareal pr. bolig skal være minst 500 m². Disponibelt grunnareal er netto tomt pluss andel av fellesareal. Areal regulert til felles atkomstveg regnes ikke med. Tillatt bebygd areal (BYA) er 24%, regnet i forhold til disponibelt grunnareal. Forøvrig kommer bestemmelsene i øvrige pkt. til anvendelse også for sammenhengende bebyggelse.

f. Garasje/parkering
På hver tomt skal det være plass til minst én garasje og én biloppstillingsplass pr. bolig.
For sekundærleilighet kreves bare én parkeringsplass.
Garasje og parkering kan legges til fellesareal eller behovet kan dekkes på annen måte som kan godkjennes av planutvalget. Parkering kan legges i innkjørsel til garasje, dersom garasjen ikke har mer enn to bilplasser. Garasje og biloppstillingsplass skal vises på situasjonsplan for boligen.
Frittliggende garasje og bod kan plasseres inntil 5 meter fra regulert gjerdelinje langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og l,5 meter fra regulert gjerdelinje når utkjøring skjer skrått (inntil 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

g. Estetikk
Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den får en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialer og farger, utformes på en slik måte at området som helhet fremstår med et godt preg.
Tilbygg eller påbygg skal tilpasses og samordnes med det opprinnelige huset. For fasadeendring og rehabilitering gjelder samme krav til estetikk som for nye hus.
Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og liknende, skal innordne seg områdets topografi og tilpasses eksisterende terreng. Der eksisterende terreng gjør det naturlig skal bebyggelsen utføres med underetasje.
For eiendommer med bygning som er SEFRAK-registrert skal nytt tiltak ta hensyn til og tilpasses den SEFRAK-registrerte bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte.

h. Ubebygd areal
Ved opparbeiding av ubebygd areal skal det tas hensyn til eksisterende terreng. Tomtas opprinnelige, naturlige karakter skal ikke endres i vesentlig grad. Store fyllinger og skråninger skal unngås. Høyde og utforming av planert terreng fastsettes etter kommunens skjønn.

i. Dokumentasjon
Kommunen kan kreve at det innsendes en estetisk redegjørelse. Den skal inneholde skriftlig begrunnelse for disponering av tomten samt bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.
Kommunen kan i tillegg kreve at det innsendes fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med ny bebyggelse. For tomter som bygningsmyndighetene vurderer som vanskelig å bebygge kan det kreves ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller liknende.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, SAMMENHENGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE OMRÅDE A, B, E OG F.

a. I området skal det oppføres sammenhengende bebyggelse slik som rekkehus, kjedehus, atriumhus mv. i inntil 2 etasjer.

b. Tomteutnytting
Bebyggelsen, skal oppføres med plassering og utstrekning som angitt på reguleringsplanen eller godkjent bebyggelsesplan, jfr. § 5d.

c. Byggehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6,00m. Maksimal mønehøyde er 7,50m.
Høyder regnes i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

d. Krav til samlet plan
Før byggemelding behandles, skal det foreligge en samlet plan for feltet godkjent av bygningsrådet. Planen skal vise atkomst, parkering, garasjer, internt vegnett, bebyggelsens utforming og plassering, lekearealer og utomhusarealer forøvrig. Bygningsrådet skal påse at det blir oppført hustyper som gir god sammenheng mellom bolig og uterom og godt orienterte og skjerma uteareal for hver bolig. Boligene med garasje skal i form, materiale og fasadebehandling ha et enhetlig preg. Planen skal også gjøre rede for videre utbyggingsmuligheter i form av tilbygg og/eller påbygg.

e. Tilbygg/påbygg
Hvor videre utbyggingsmuligheter ikke er innarbeidet i utbyggingsplanen for feltet, vil bygningsrådet kunne godkjenne påbygg dersom regulerte byggehøyder ikke overskrides. Det vil videre kunne godkjennes tilbygg med grunnflate inntil 30 m² dersom forholdene ligger til rette. Bygningens utseende må harmonere med den omgivende bebyggelse i høyde, materialvalg, takvinkel og form, møneretning og fasademønster. Sammenhørende grupper skal nytte enhetlige løsninger. Det skal ved behandling av byggesaken spesielt påsees at det blir et rimelig forhold mellom den bebygde og ubebygde del av tomta/parsellen. Før byggesaken behandles, skal det borettslag/grendelag/sameie som boligen tilhører ha uttalt seg.
Tilbygg/påbygg som medfører økning i antall leiligheter tillates ikke.

f. Garasje/parkering
Parkeringskravet og garasjeplassering er tilsvarende som i § 4f.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
a. Området skal nyttes til skole og barnehage, som angitt på planen.

b. Utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad er 0.50. Utnyttingsgrad beregnes her som forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusiv halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

c. Byggehøyder
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.
Maks gesimshøyde er 6,00 m. Maks takhøyde er 8,50 m.

d. Evt. boliger i området
Det tillates ikke oppført boliger i området. Bygningsrådet kan gjøre unntaksfor boliger som etter rådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

e .Parkering
Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser iht. kommunal vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3 på egen grunn eller som felles parkeringsareal for flere eiendommer. Dersom det oppføres boliger i anlegget skal det oppføres garasje(r) eller legges til rette for dette i samsvar med vedtekt til § 69.3.

f. Krav til samlet plan/utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge en samlet plan for feltet eller eiendommen godkjent av bygningsrådet. Denne planen skal vise bygningens plassering, høyde og utforming, atkomst, parkering for kunder og ansatte, vareinntak med av- og pålessing samt utomhusarealer forøvrig. Utomhusarealene skal opparbeides parkmessig eller bevares som naturområder.

g. Utendørs lagring
Den ubebygde del av tomta kan ikke nyttes til lagring. Bygningsrådet kan gjøre unntak for dette når lagring skjer iht. en plan godkjent av bygningsrådet.

§ 12. FRIOMRÅDE

Innenfor friområdet er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for bygninger eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområde. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

REGULERINGSPLANKART

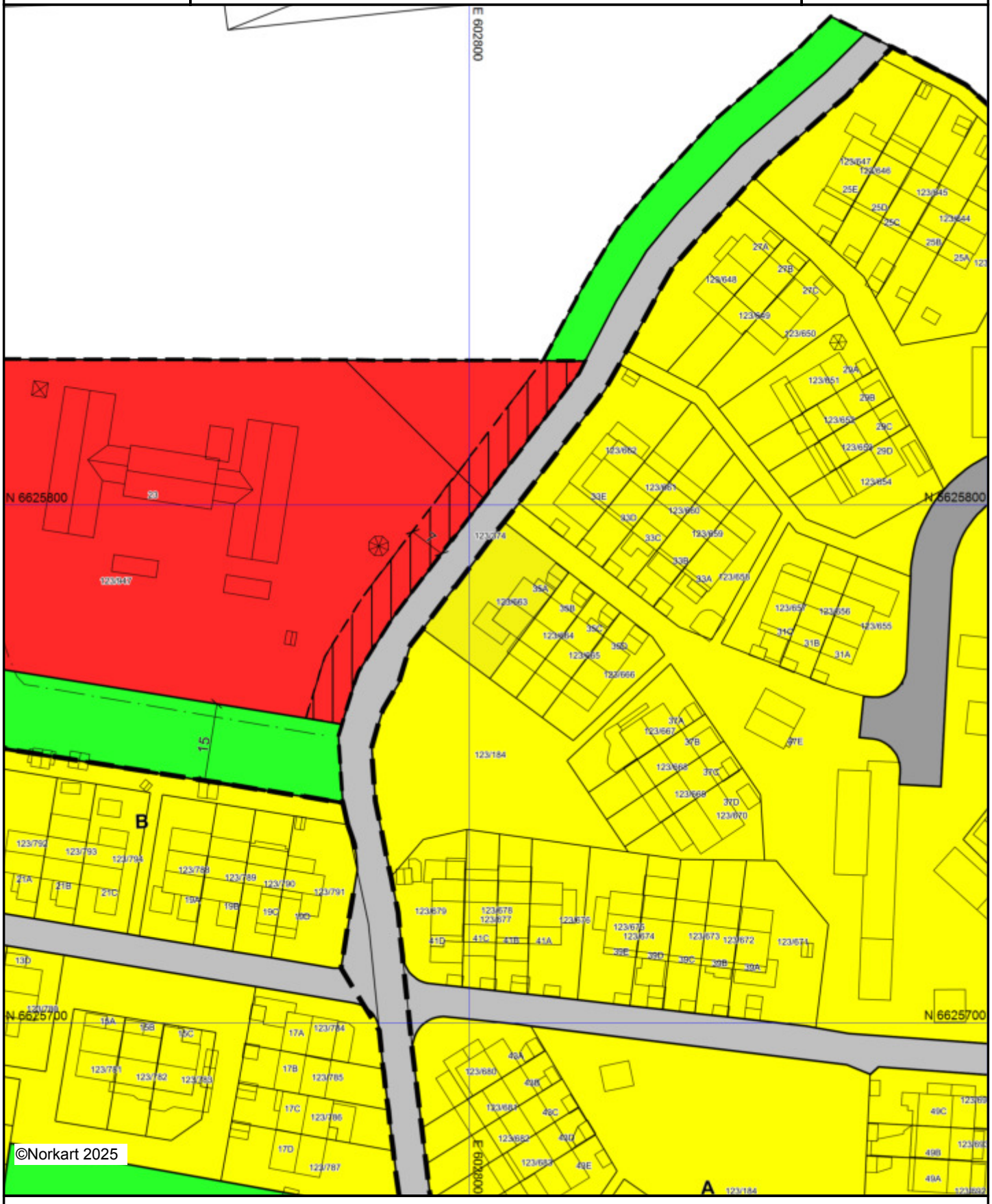
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/663
Adresse: Sagstuveien 35A
Dato: 24.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane

SAGSTUA
GRENDELAG

Vi kan opplyse følgende om Sagstuveien 35 A, tilhørende Ole Christian Haugen og Marianne Due Holteberg.

Felleskostnader per måned: kr 1 859,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank
Lånenr.:	62428105457
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,5%
Restsaldo	11 206 706,00
Innfrielsesdato:	01.07.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Fellesgjeld: kr 73 249,- per dags dato.

Tryg forsikring 6598413

Det er kun garasjene og grendehusene som er fullverdiforsikret via grendelaget. Eier må selv sørg for fullverdigforsikring av rekkehuset. Det er to fjernkontroller og to nøkler til garasjeportene. Disse er alle grendelagets eiendom, og følger boligen. Canal Digital dekoder er grendelagets eiendom og skal følge boligen. Det er vedtatt på generalforsamling 2014 et årlig vedlikholdstilskudd på kr 3 600,- fra samtlige eiere. Vedlikeholdstilskuddet blir fakturert i mai hvert år med forfall innen utgangen av inneværende år. Vi forutsetter at den som eier pr. fakturadato betaler fakturaen. På generalforsamling 2017 ble det vedtatt at innkreving av ekstra vedlikeholdsmidler videreføres.

Vedlegger vedtekter, husordensregler, innkalling og protokoll fra årets årsmøte. Vedlegger også vår prisliste for eierskifterelaterte opplysninger for 2025.

Eierskiftegebyr for grendelag og velforeninger vil utgjøre kr 850,-.

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf: 22 86 54 40

OBOS

Haugenveien 13| 1423 Ski
Telefon: 22 86 55 00 | www.obos.no |www.styrerommet.no| www.vibbo.no

SAGSTUA GRENDELAG SA
VEDTEKTER

Endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 30.3.2004.
Endret på årsmøte 31.3.2009
Endret på ekstraordinært årsmøte 11.10.2012
Endret på årsmøte 06.04.2016
Endret på årsmøte 29.03.2017
Endret på årsmøte 21.03.2018
Endret på årsmøte 23.04.2020
Endret på årsmøte 19.05.2021
Endret på ekstraordinært årsmøte 02.11.2022
Endret på årsmøte 02.04.2025

PARAGRAF 1

Lagets organisering

Sagstua Grendelag SA (heretter Grendelaget) er organisert som et samvirkeforetak med 153 eiere. Grendelaget følger bestemmelsene i Lov om samvirkeforetak (samvirkelova), og bestemmelsene her gjelder dersom annet ikke er bestemt i vedtektene.

Andelene er hver på ett hundre kroner. Andelene forrentes ikke og utbetales ikke før Grendelaget eventuelt oppløses.

Grendelaget skal ha forretningsfører.

Grendelaget skal ikke ha daglig leder.

Grendelaget har forretningskontor i Ski kommune.

PARAGRAF 2

Eierskifte og fremleie

Enhver eier plikter umiddelbart å melde skriftlig fra til grendelaget v/forretningsfører om navn og adresse på ny eier ved salg eller overdragelse av eiendommen. Ved eierskifter påløper det gebyr for selger/kjøper for dekning av forretningsførers utgifter. Satsene er regulerbare og reguleres i grendelagets avtale med forretningsfører.

Ved fremleie plikter andelseier å melde fra til styret om navn på leietaker.

PARAGRAF 3

Formål

Sagstua Grendelag SA skal eie og forestå drift og vedlikehold av Grendelagets bygninger; de tre grendehusene og garasjeanlegget.

Grendelaget skal også eie og forestå drift og vedlikehold av fellesanlegg, så som lekeplasser, kabelantenneanlegg osv., samt å iverksette snøbrøyting og øvrig drift og vedlikehold av fellesarealene.

Grendelaget har videre som formål å fremme medlemmenes felles interesser utad, og å bidra til å skape et best mulig bomiljø for medlemmene gjennom velferdstiltak både for barn og voksne.

PARAGRAF 4

Årsmøtet

a) Innkalling

Den øverste myndighet i Sagstua Grendelag SA utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Varsel om tidspunkt for ordinært årsmøte skal kunngjøres i god tid før årsmøte. Det skal samtidig fastsettes en dato for siste frist for innsendelse av saker til årsmøtet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på høyst 20 og minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Dersom et forslag om endring av vedtektene skal kunne behandles på årsmøtet skal hovedinnholdet i endringen være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 31 av andelseierne, skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

b) Dagsorden for det ordinære årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskapet for siste kalenderår, og i den sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg av styremedlemmer (jfr. vedtektenes paragraf 5), samt en valgkomite bestående av tre personer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

c) Stemmerett

På årsmøte, herunder også ekstraordinære, har hver andelseier en stemme pr. eiendom, enten ved personlig fremmøte eller ved fullmektig i h.t. skriftlig fullmakt.

Ingen fullmektig kan ha mer enn én fullmakt.

Andelseier som eier flere eiendommer har dog ikke mer enn én stemme på årsmøtet.

d) Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder eller av særskilt valgt møteleder.

Årsmøtet treffer alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall, med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Ved stemmelikhet anses forslaget for falt.

PARAGRAF 5

Styret, forretningsfører og daglig leder

Sagstua Grendelag skal ha et styre som består 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder, en nestleder/kasserer, en vedlikeholdsleder, en grendehusstyrer og en velferdsleder. I tillegg velges 2 varamedlemmer.

Dersom et styremedlem eller varamedlem går ut av styret i valgperioden, kan styret selv velge nytt styremedlem eller varamedlem med funksjonstid fram til første ordinære årsmøte.

Funksjonstiden for styremedlemmer og valgkomite er normalt 2 år. Når spesielle forhold tilsier det kan valg foretas for annen funksjonstid. Varamedlemmene møter på styremøtene, og har stemmerett ved avstemming i styret når de møter for fast styremedlem. Det varamedlemmet som har sittet lengst som varamedlem går først inn som stedfortreder.

Alle styremedlemmer og varamedlemmer skal være andelseier i Sagstua Grendelag eller bo på Sagstua. Et styremedlem som f lytter fra Sagstua i valgperioden, kan med styrets godkjennelse bli sittende i vervet fram til påfølgende årsmøte.

Varamedlem kalles inn til styremøte av det styremedlem som ikke kan møte.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges ved særskilt valg av årsmøtet.

PARAGRAF 6

Styrets plikter

Styret skal administrere Grendelaget, og fremme dets formål etter disse vedtekter og de beslutninger som fattes på årsmøtet.

Styret forplikter Grendelaget utad ved lederen og et annet styremedlem.

Styremøter avholdes regelmessig og oversikt over kommende styremøter sendes

beboere.

Styret fordeler styrets godtgjørelse mellom styremedlemmene.

Styret kan fatte vedtak når minst tre medlemmer er tilstede, og minst tre stemmer for vedtaket. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Styret ved velferdslederen har ansvaret for velferdsarbeidet.

Styret ved vedlikeholdsleder har ansvaret for å arrangere 1 fellesdugnad årlig.

Styret utarbeider retningslinjer for tunkontaktene og ordensreglement for bruk av grendehusene.

Styret kan ikke uten at årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

a) Ombygge, påbygge eller rive de hus Grendelaget eier, bygge nye hus eller på annen vesentlig måte å endre bebyggelsen eller tomten.

b) Selge eller pantsette Grendelagets eiendommer, samt kjøpe fast eiendom.

c) Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i paragraf 3, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Grendelaget på mer enn 20% av de årlige fellesutgiftene.

PARAGRAF 7

Vedlikehold og orden

Beising/maling av Grendelagets bygninger bestemmes av styret.

Medlemmene må selv sørge for beising og forsvarlig vedlikehold av sine eiendommer, slik at eiendommen ikke representerer sjenanse, verdiforringelse eller fare for omgivelsene.

Medlemmene plikter å benytte de farger som tunet ved tre fjerdedels ($^3/_4$) flertall bestemmer. Alle boliger i samme tun skal nytte samme farger. Krav til farger gjelder ikke for inngangsdører. Forslag til endring av fargene skal varsles til alle husstander i tunet minst 2 uker før forslaget tas opp til behandling i tunmøte.

Det skal foreligge husordensregler og parkeringsvedtekter for Grendelaget. Disse skal godkjennes av årsmøtet.

På alle tun skal det være en tunkontakt som skal bistå styret med vedlikehold og orden av fellesarealene. Vervet som tunkontakt går på rundgang blant tunets beboere og er for ett år av gangen. Skifte av tunkontakt skjer hvert år ved den årlige fellesdugnaden. Tunkontakten skal i forkant av dugnaden melde inn tunets vedlikeholdsbehov til vedlikeholdsleder.

PARAGRAF 8

Fellesutgifter

Fellesutgiftene til grendelagets drift og derved grendelagsavgiften, fastsettes av styret ved behandling av budsjettet. Styret vedtar samtidig når endringen skal gjøres gjeldende. Innbetaling skal skje forskuddsvis hver måned, fordelt med en like stor sum på hver andelseier.

Uforutsette, nødvendige økonomiske forpliktelser som Grendelaget måtte pådra seg, skal fordeles med en like stor sum på hver andelseier.

Hvis årsbudsjettet overskrides med mer enn 20%, plikter styret å innkalle til ekstraordinært årsmøte.

Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfondet opprettet i 2014 skal nyttes til vedlikehold av eksisterende bygg og anlegg eller opparbeiding av nye anlegg i grendelaget. Styret disponerer fondet, men enkelttiltak med kostnad over kr. 150 000 skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Oppløsning av fondet eller bruk av midler fra fondet til annet enn vedlikehold eller nyanlegg kan bare skje etter vedtak i årsmøtet med minst to tredeler av de avgitt stemmer. Fondet opparbeides med årlige innbetalinger likt fordelt på hver andelseier.
Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall hvor meget andelshavere skal betale til fondet det aktuelle året. Basert på dette beslutter styret hvordan innbetaling til fondet skal organiseres

PARAGRAF 9

Vedtektsendringer

Endringer eller tillegg til disse vedtekter kan bare vedtas av årsmøtet med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

PARAGRAF 10

Oppløsning

Sagstua Grendelag kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige andelseiere.
Ved oppløsing skal Grendelagets eiendeler selges. Samtlige kreditorer skal ha sitt tilgodehavne dekket. Grendelagets midler skal deretter fordeles på eierne i henhold til bestemmelsene i Samvirkelovens § 135.

PARAGRAF 11

Øvrige bestemmelser

Innholdet av tinglyst skjøteklausulering er å betrakte som en del av Grendelagets vedtekter.

SAGSTUA GRENDELAG

STIFTELSESVILKÅR

1

Sagstua Grendelag er et andelslag bestående av grunneiere av eiendommer utskilt fra gnr. 123 og bnr. 184, Sagstua Borettslag i Ski Kommune. Andelene er hver på etthundre kroner.

2

Det skal være tinglyst på disse eiendommene (grunnbok og skjøte) at de har rett og plikt til medlemsskap i Sagstua Grendelag.

3

Sagstua Grendelag eier restarealet etter oppløsning av Sagstua Borettslag («fellesarealene») med de oppførte bygninger (3 grendehus og et garasjeanlegg med 154 garasjer), samt de lekeapparater og andre installasjoner som er oppført på eiendommen.

Hver andelseier får en tinglyst bruksrett til en spesiell garasje i henhold til en tinglyst oversikt over hele garasjeanlegget.

4

Sagstua Grendelags eiendommer overdras vederlagsfritt fra Sagstua Borettslag ved oppløsningen av borettslaget.

Sagstua Grendelag overtar også forpliktelsene for husbanklån med ID nr. 11 754106 (miljølånet) fra Sagstua Borettslag ved borettslagets oppløsning.

5

Det utstedes ned andelsobligasjon stor kr. 10.900,- til hver andelseier for innbetalt andel av kostnadene til tomten, grendehusene og garasjeanlegget. Denne obligasjonen skal være påført at den skal følge vedkommende eiendom ved salg, og at den ikke kan overdras separat.

6

Ved en eventuelle oppløsning av Sagstua Grendelag skal lagets eiendommer selges og aktiva/passiva fordeles like på eierne av eiendommer utskilt fra gnr. 123, nbr. 184, Sagstua Borettslag i Ski kommune.

SAGSTUA GRENDELAG
PARKERINGSVEDTEKTER

Endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 9.4.2003, endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 31.3.09 § 7, endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 29.03.2017 § 3. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 12.09.2019

PARAGRAF 1

FORMÅL

Disse vedtektene skal regulere parkeringen på Sagstua Grendelags område for å sikre en forsvarlig parkering og best mulig utnyttelse av disponible parkeringsplasser for kjøretøy.

Parkeringsvedtektene er hjemlet i Grendelagets vedtekter.

PARAGRAF 2

GYLDIGHETSOMRÅDE

Disse vedtektene gjelder på hele den eiendom som eies av Sagstua Grendelag, inkludert parkeringsplasser, gangveier, lekeplass og øvrige områder.

PARAGRAF 3

BRUK AV GARASJER

Garasjeanlegget eies av Grendelaget og hver andelseier har en tinglyst rett til en garasje.

Grendelaget har ansvar for tilsyn og vedlikehold av garasjene. Når styret finner det påkrevd plikter andelseier å gi styret (og de styret måtte engasjere for tilsyn/vedlikehold) tilgang til garasjen.
Medlem som enten eier eller disponerer kjøretøy, plikter å bruke garasjen for parkering av denne. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til annet formål. Det er heller ikke tillatt å oppbevare kjøretøy som er avskiltet, eller som ikke er i kjørbar stand i garasjen. Ved byggearbeider på egen bolig eller bod kan styret etter søknad gi midlertidig tillatelse til å bruke garasjen til annet formål enn hensetting av eget kjøretøy. Lagring i garasje er tillatt der dette ikke hindrer parkering av eget kjøretøy, og lagring ikke kommer i konflikt med brannforskrifter. Det er ikke tillatt å leie ut garasjen til andre enn beboere i leiligheter som eies av andelseiere i Sagstua Grendelag.

PARAGRAF 4

BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Parkeringsplassene er forbeholdt beboerne og deres gjesters kjøretøy.

For parkering av kjøretøy over 2x5 m på merket plass, kreves det dispensasjon fra styret.

Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller utenom de merkede parkeringsplassene.

Det er ikke tillatt å nytte parkeringsplassene eller andre deler av Grendelagets eiendom til å sette fra seg tilhengere, båter, campingvogner, bobiler og lignende. uten styrets godkjennelse. Det er heller ikke tillatt å hensette biler som ikke er i normal bruk (avskiltede biler, vinteropplag etc.) på grendelagets eiendom. Parkering av lastebiler og minibusser på grendelagets eiendom er ikke tillatt. Parkering på egen eiendom er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon etter søknad for inntil 1 år av gangen.

Parkeringen må ikke være til hinder for bruk av garasjene, trafikken eller hindre andre parkerende. Parkeringen må ikke være til hinder eller sjenanse for andre beboere.

Kjøring på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige.

PARAGRAF 5

LADING AV EL- OG HYBRIDBILER

a. Andelseier kan med styrets samtykke anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hydbrid i egen garasje. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Ladepunkt kan bare monteres av grendelagets samarbeidspartner og må kun kobles til grendelagets anlegg for ladepunkter.

b. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte bruker. Strøm betales etter målt forbruk, og et påslag fastsatt av styret. Pålegget skal dekke driftskostnadene ved anlegget.

c. Lading av elbil fra vanlige stikkontakter i garasjene er ikke tillatt. Dersom styret registrerer slik ulovlig lading, kan styret beslutte at stikkontakten i denne garasjen demonteres eller at strømforsyning til kontakten blokkeres. Kostnadene ved dette belastes andelseier. Dersom styret finner det påkrevd kan styret også iverksette andre tiltak for å hindre tyvlading.

PARAGRAF 6

REAKSJONSMIDLER

Overtredelse av disse bestemmelser vil kunne medføre borttauing for eierens egen regning og risiko. Borttauingskostnader påløper fra det tidspunkt borttauing er bestilt, selv om eier i mellomtiden skulle ha flyttet bil, henger mv. selv.

PARAGRAF 7

ANDRE BESTEMMELSER

Parkeringsvedtektene godkjennes av årsmøtet og endringer må godkjennes med 2/3 flertall.

HUSORDENSREGLER

SAGSTUA GRENDELAG
HUSORDENSREGLER

Endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 10.4.2002, endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 31.3.09, §§ 2, 4 og 7, endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 06.04.16 §§ 3, 4, 6 og 8.
Endret iht. vedtak fastsatt på årsmøte 21.03.18 § 3
Sist endret iht. vedtak fastsatt på årsmøte 20.05.22 § 2

1. FORMÅL

Husordensreglene tar sikte på å sikre ro og orden på Grendelagets område.
Det er derfor nødvendig at reglene blir overholdt av alle til alles beste.

Husordensreglene er hjemlet i Grendelagets vedtekter.

2. STØY

Søndager og andre helligdager skal støyende virksomheter unngås fra kl. 00 til kl. 24, jf. lov om helligdager og helligdagsfred.

3. SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal være godt innpakket før det kastes i søppelkassen.

Kompostering skal kun foregå i egnet kompostbinge.

Private avfallsbeholdere skal plasseres på egen eiendom, eller innenfor gjerdet der gjerdet ligger utenfor eiendomsgrensen. Der dette vil gi store problemer for renovatøren, eller andre forhold tilsier dette, kan styret godkjenne annen plassering. Plassering og utforming av beholderplassen skal ta særlig hensyn til det estetiske inntrykk, og ikke vanskeligjøre snørydding og annen drift av gangvegene.

4. UTENDØRS ORDEN

Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare, skade eller sjenanse for andre o.l., må ikke finne sted i nærheten av husene. Ballspill mot garasjene og garasjeportene skal ikke forekomme.

Gangveier og fellesanlegg holdes i orden av beboerne.

Hver andelseier er forpliktet til å delta i 2 dugnader pr. år på fellesarealene og fellesanlegg. Dugnad skal varsles senest 14 dager i forveien. Dersom spesielle forhold tilsier det, kan dugnadsinnsatsen utføres når det passer den enkelte best.

Ordningen administreres av vedlikeholdsleder og tunkontaktene.

Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å fastsette et gebyr for ikke å delta på dugnad.

5. YTRE INNRETNINGER OG FASADEENDRINGER

Ved tiltak som krever nabovarsel og søknad i.h.t. bygningslovens bestemmelser skal nabovarsel inkludert kopi av søknad også sendes styret i Grendelaget**.**

6. BRUK AV FELLESANTENNEANLEGGET

Det må kun benyttes godkjente kabler for TV- og datasignaler fra stikkontakt til TV, modem, trådløs ruter, etc. Hvis anlegget ikke virker, skal Grendelagets styre varsles. Ingen må på egen hånd foreta seg noe med fellesantenneanlegget.

Til hver boenhet følger det 2 stk. garasjeportåpnere (fjernkontroller), 2 stk. nøkler til garasjeporten og 1 stk. dekoder m/fjernkontroll til tv-signaler. Den enkelte beboer er ansvarlig for disse ved tap/skader.

Skader på garasjeporter må meldes til styret. Den enkelte beboer er ansvarlig for å utbedre/erstatte skader de har påført garasjen.

7. DYREHOLD

Beboere som har hund, plikter å holde disse i bånd. Beboere som har katt plikter å kastrere / sterilisere denne pga. sjenerende lukt! Hunders eller katters etterlatenskaper må ikke bli liggende igjen på Grendelagets fellesarealer eller på andre andelseieres private eiendommer.

8. ANDRE BESTEMMELSER

Felling av trær på Grendelagets eiendom er ikke tillatt uten at styrets godkjennelse er innhentet.

Mat skal ikke kastes på bakken til fugler og andre dyr, da dette trekker rotter og mus til eiendommene.

Kjøring og parkering på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige

Husordensreglene godkjennes av Årsmøtet og endringer må godkjennes med 2/3 flertall.

For øvrig vises til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sagstua Grendelag.

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4152
SAGSTUA GRENDELAG SA

Velkommen til årsmøte i SAGSTUA GRENDELAG SA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Grendehus E, Sagstuveien 23 F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring om vedlikeholdsfond
8. Oppgradering av tilførselskabel til garasjeanlegg tun D.
9. Fartsdumper ved nr 16
10. Budsjett felleskostnader
11. Gravesak
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGSTUA GRENDELAG SA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Velges på årsmøtet.] foreslått. Som protokollvitne ble [Velges på årsmøtet.] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 7

Vedtektsendring om vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Trygve Johansen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Framgår av vedlegget

Forslag til vedtak

Framgår av vedlegget

Vedlegg

2. forslag til årsmøte 2025 vedtektsendring om vedlikeholdsfond (1).pdf

---

Sak 8

Oppgradering av tilførselskabel til garasjeanlegg tun D.

Forslag fremmet av:
Geir Vidar Vala

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilførselskabel fra NS til TPID på garasjerekkene til Tun D har for liten kapasitet og må oppgraderes. Ladeanlegget i disse garasjene går med nedsatt kapasitet grunnet strømtilførsel. Alle tun bør ha lik kapasitet på laderne sine og da må det gjøres noe for å oppnå dette. Tun D har hatt problemet med dette siden anlegget ble satt opp og ved siste nedetid gikk laderne med nødstrøm i 3 uker og dette er uholdbart.

Styrets innstilling

Styret har mottatt et første tilbud på kr 250 000 eks mva. Det vil måtte påregnes at noen tun bør oppgraderes på sikt. Styret anbefaler at ny leverandør (når ny kontrakt er signert), gir råd om behov og plan.

Forslag til vedtak

Styret sjekker opp muligheter med netteier og innhenter tilbud på oppgradering av kabel/FS skap. Styret gis også fullmakt til å utføre arbeidet når akseptert tilbud foreligger.

Sak 9

Fartsdumper ved nr 16

Forslag fremmet av:
Turid Westgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Pga av mye kjøring ønskes fartsdump

Sak 10

Budsjett felleskostnader

Forslag fremmet av:
Maria Johnstuen Kmetovski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker god gjennomgang av budsjett og evnt senke mnd kostnader og eller den årlige kontigenten.

Forslag til vedtak

1) Senke månedlige felleskostnader med 159 kr. 2) Senke årlig kontigent med 200kr.

Sak 11

Gravesak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i mai 24 oppdaget brudd i et grenrør under Sagstuveien. Dette var første gang at et rør under fellesareal hadde gått i stykker. Det gjorde at ansvarsforhold og rutiner ikke var avklart. Saken ble først meldt inn til sameiets forsikring, som anbefalte å starte utbedring raskt. Det ble da bestilt graving av styret. Forsikringen meldte tilbake etter oppstart at forsikringen allikevel ikke dekket dette og at det er huseier og dens husforsikring som har ansvaret. Styret har hatt kontakt med Obos og jurist, samt vurdert advokat. Det har også vært sykdom hos styreleder, som har gjort at saken har tatt for lang tid.

Skaden skjedde utenfor beboers eiendom, men før punkt for kommunalt vedlikeholdsansvar. Dette er beskrevet i “Standard abonnementsvilkår for vann og avløp” i Nordre Follo kommune.

Styret har forholdt seg til beboer som meldte skaden, men etter utvikling i saken sett at alle i rekken er part i saken. Det ble avholdt møte med berørte beboere og resultatet er at det per d.d ikke er full enighet om å ta på husforsikring.

Totalkostnaden ble 670 000 da arbeidet ble mer omfattende enn først antatt

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne at dette dekkes foreløpig av vedlikeholdsfondet. Men at nytt styre vurderer hvilke skritt som skal tas videre.

Forslag til vedtak

Utgiftene dekkes foreløpig av vedlikeholdsfondet. Ny vurdering om oppfølging av sak må tas av nytt styre.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem/velferdsleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem/grendehusansvarlig Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Årsberetning Sagstua grendelag 2024-2025

Kort om sameie

Vedtekter finnes på https://vibbo.no/sagstua-grendelag/om-selskapet

Det har vært avholdt 9 styremøter i perioden.

Vedlikehold og drift

Dugnad ble avholdt 4.mai. Det har vært en gravesak som er beskrevet i sak til årsmøtet.

Vi har brøyteavtale med Follo Snø. Samarbeidet har fungert godt i vinter.

Det har vært vannlekkasje etter utleie i et grendehus, som ble en forsikringssak.

Det er meldt flere lekkasjer i garasjene og vi ser at det bør utredes hva som er beste løsning. Alternativer kan være nytt tak på garasjene eller tetting på de som lekker nå. Det er også observert mye svertesopp i taket hos enkelte.

Elbil lading

Det har i perioder vært dårlig oppetid på laderne. Etter mye frustrasjon og feilsøking ble det funnet en feil på nettverket. Det ble utbedret og det ser stabilt ut nå. Styret og tidligere elbilansvarlig har sammen funnet ut at vi bør bytte leverandør bla pga lange ventetider. Styret har vært i dialog med flere nye leverandører for drift av elbilanlegget og vil anbefale en oppgradering av nettverksutstyr og en ny leverandør som har vakt og lavere priser på ladere.

Kjøring på tun og bommer

Det er montert nye bommer på tun I av kommunen. Det har blitt mindre kjøring der.

Det er noen klager på unødvendig kjøring andre steder og tiltak bør vurderes.

Avfallshåndtering

Det er meldt om nye krav til sortering og at et prosjekt mellom Follo Ren og styret skal igangsettes våren 2025 for å vurdere felles avfallsløsninger.

TV og internett

Prisene for TV og internett fortsetter å øke. Det er kommet to nye tilbud fra Telenor som styret må ta stilling til.

1. Komplett 50 (Den vi har 497/mnd)
2. Frihet (589/mnd, men større frihet til å velge mellom TV og internett)
3. Velge noe annet

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sagstua Grendelag SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagstua Grendelag SA som viser et overskudd på kr. 594.019. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 20 årsregnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
19.03.2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes gravearbeider sommer 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 385 580.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene økte med 85,- fra 01.02.2025 grunnet generell prisøkning.
Felleskostnadene øker med 75,- fra 01.04.2025 grunnet prisøkning fra telenor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAGSTUA GRENDELAG SA
ORG.NR. 988 881 635, KUNDENR. 4152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 119 364	2 752 164	3 119 000	3 365 000
Ladeinntekter EL-bil		271 580	122 541	100 000	250 000
Andre inntekter	3	575 610	578 994	580 000	580 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 966 554**	**3 453 699**	**3 799 000**	**4 195 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-23 970	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 063	-9 375	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	-20 000	-25 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-135 915	-129 075	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-14 680	-13 275	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-763 497	-187 232	-260 000	-270 000
Forsikringer		-124 285	-108 897	-125 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-35 069	-30 654	-30 000	-35 000
Energi/fyring	10	-324 653	-302 520	-220 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-832 530	-759 226	-800 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-183 587	-329 602	-248 500	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 623 952**	**-2 063 827**	**-2 040 500**	**-2 249 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 342 601**	**1 389 872**	**1 758 500**	**1 946 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	102 457	70 067	0	0
Finanskostnader	13	-851 039	-745 302	0	-832 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-748 582**	**-675 235**	**0**	**-832 000**
ÅRSRESULTAT		**594 019**	**714 637**	**1 758 500**	**1 114 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		594 019	714 637		

SAGSTUA GRENDELAG SA
ORG.NR. 988 881 635, KUNDENR. 4152

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		282 768	282 768
Andre varige driftsmidler	14	15 015 738	15 015 738
SUM ANLEGGSMIDLER		**15 298 506**	**15 298 506**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105 999	328 150
Forskuddsbetalte kostnader		211 116	124 285
Driftskonto OBOS-banken		934 135	597 996
Sparekonto OBOS-banken		29 334	15 484
Vedlikeholdsfond		2 454 970	2 482 412
SUM OMLØPSMIDLER		**3 735 554**	**3 548 326**
SUM EIENDELER		**19 034 060**	**18 846 832**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		15 300	15 300
Opptjent egenkapital		5 794 380	5 200 361
SUM EGENKAPITAL		**5 809 680**	**5 215 661**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	11 206 706	11 434 155
Borettsinnskudd	16	1 667 700	1 667 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 874 406**	**13 101 855**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 979	52 520
Leverandørgjeld		90 204	198 507
Påløpte renter		207 791	203 013
Påløpte avdrag		0	75 276
SUM KORTSIKTIG GJELD		**349 974**	**529 316**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**19 034 060**	**18 846 832**
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 2025
Styret i Sagstua Grendelag SA

Andreas Svarstad Flø /s/ Lars Braathen /s/ Hubert Halicki /s/

Linda Cathrine Elton /s/ Stig Nicolaisen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 119 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 119 364**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie grendehus	19 250
Vedlikeholdstilskudd 2024	554 000
Opprydding kundereskontro	70
Fjernkontroll	2 290
SUM ANDRE INNTEKTER	**575 610**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 063.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 038
Andre konsulenthonorarer	-3 643
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 680**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-677 505
Drift/vedlikehold elektro	-4 263
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 850
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-10 245
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-763 497**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-35 069
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-35 069**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-324 653
SUM ENERGI / FYRING	**-324 653**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 432
Annet driftsmateriale	-1 620
Snørydding	-150 390
Andre fremmede tjenester	-5 055
Trykksaker	-108
Andre kontorkostnader	-2 215
Porto	-1 125
Bank- og kortgebyr	-4 747
Velferdskostnader	-7 895
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-183 587**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	101 427
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	752
Andre renteinntekter	278
SUM FINANSINNTEKTER	**102 457**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-850 077
Renter på leverandørgjeld	-962
SUM FINANSKOSTNADER	**-851 039**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Fellesareal		
Kostpris	450 000	
Avskrevet tidligere	-180 000	
		270 000
Garasjeanlegg nr. 1		
Kostpris	8 186 682	
Tilgang 2013	5 931 429	
		14 118 110
Parkeringsplasser		
Kostpris	627 628	
		627 628
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**15 015 738**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012	-15 300 000	
Nedbetalt tidligere	3 865 845	
Nedbetalt i år	227 449	
		-11 206 706
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 206 706**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Andelsobligasjon, innbetalt andel 153 x 10900	-1 667 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 667 700**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 667 700
Pantelån	12 874 406
TOTALT	**14 542 106**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Tomt	282 768
TOTALT	**282 768**

FORSLAG TIL SAK PÅ ÅRSMØTET 2025

Fremmes i fellesskap av Øystein Simensen, Sagstuvn. 33E og Trygve Johansen, Sagstuvn. 9A

FORSLAG 1:

Forslag til vedtekt om vedlikeholdsfond:

Fondet ble etablert ved et enstemmig vedtak i grendelagets årsmøte 2014. Etter dette har hver andelseier årlig betalt kl. 3.600 til fondet. Fondet har vært svært nyttig for grendelaget. Ved midler fra fondet har mange kostnadskrevende oppgaver blitt gjennomført uten å oppta lån eller kreve ekstra innbetaling fra andelseierne. Her nevnes spesielt etablering av ladeanlegget for elbiler, sluttført i 2020, skifte av utvendige stoppekraner i 2016, samt vesentlig oppgradering av flere lekeplasser.

Grendelagets vedtekter angir ikke noe om vedlikeholdsfondet. Med de verdiene som forvaltes er det ønskelig at vedtektene fastsetter hvordan innbetaling til og disponering av fondet skal skje. Forslag til ny vedtekt innebærer at styret har frihet til å bruke fondet når dette skjer innenfor rammene i vedtektene. Normalt vedlikehold forutsettes dekket innen ordinært budsjett, men ved spesielle forhold bør styret kunne bruke av fondet til vedlikehold og mindre nyanlegg, uten å måtte innkalle til ekstraordinært årsmøte. Dette er i stor grad i samsvar med etablert praksis.

Forslaget innebærer videre at årsmøtene tar stilling til om og evt. hvor meget som skal innbetales til fondet det aktuelle året. Styret må følgelig vurdere dette ved innkalling til årsmøte.

Forslag til vedtak (vedtakskrav 2/3 flertall):

I vedtektene innføres følgende tillegg til **PARAGRAF 8**

Vedlikeholdsfond

> Vedlikeholdsfondet opprettet i 2014 skal nyttes til vedlikehold av eksisterende bygg og anlegg eller opparbeiding av nye anlegg i grendelaget. Styret disponerer fondet, men enkelttiltak med kostnad over kr. 150 000 skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Oppløsning av fondet eller bruk av midler fra fondet til annet enn vedlikehold eller nyanlegg kan bare skje etter vedtak i årsmøtet med minst to tredeler av de avgitt stemmer.
> Fondet opparbeides med årlige innbetalinger likt fordelt på hver andelseier.
>
> Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall hvor meget andelshavere skal betale til fondet det aktuelle året. Basert på dette beslutter styret hvordan innbetaling til fondet skal organiseres.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 4152 **Selskapsnavn:** SAGSTUA GRENDELAG SA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGSTUA GRENDELAG SA

Organisasjonsnummer: 988881635
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Grendehus E, Sagstuveien 23 F.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Svarstad Flø velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Øystein Simensen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 150.000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 175.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Vedtektsendring om vedlikeholdsfond

Fremmet av: Trygve Johansen

Framgår av vedlegget

Forslag til vedtak:
Framgår av vedlegget

✓ **Vedtatt.**

8. Oppgradering av tilførselskabel til garasjeanlegg tun D.

Fremmet av: Geir Vidar Vala

Tilførselskabel fra NS til TPID på garasjerekkene til Tun D har for liten kapasitet og må oppgraderes. Ladeanlegget i disse garasjene går med nedsatt kapasitet grunnet strømtilførsel. Alle tun bør ha lik kapasitet på laderne sine og da må det gjøres noe for å oppnå dette. Tun D har hatt problemet med dette siden anlegget ble satt opp og ved siste nedetid gikk laderne med nødstrøm i 3 uker og dette er uholdbart.

Styrets innstilling
Styret har mottatt et første tilbud på kr 250 000 eks mva. Det vil måtte påregnes at noen tun bør oppgraderes på sikt. Styret anbefaler at ny leverandør (når ny kontrakt er signert), gir råd om behov og plan.

Forslag til vedtak:

Styret sjekker opp muligheter med netteier og innhenter tilbud på oppgradering av kabel/FS skap. Styret gis også fullmakt til å utføre arbeidet når akseptert tilbud foreligger.

✓ **Vedtatt.**

9. Fartsdumper ved nr 16

Fremmet av: Turid Westgård

Forslag til vedtak:
Pga av mye kjøring ønskes fartsdump

✓ **Vedtatt.**

10. Budsjett felleskostnader

Fremmet av: Maria Johnstuen Kmetovski

Ønsker god gjennomgang av budsjett og evnt senke mnd kostnader og eller den årlige kontigenten.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Gravesak

Det ble i mai 24 oppdaget brudd i et grenrør under Sagstuveien. Dette var første gang at et rør under fellesareal hadde gått i stykker. Det gjorde at ansvarsforhold og rutiner ikke var avklart. Saken ble først meldt inn til sameiets forsikring, som anbefalte å starte utbedring raskt. Det ble da bestilt graving av styret. Forsikringen meldte tilbake etter oppstart at forsikringen allikevel ikke dekket dette og at det er huseier og dens husforsikring som har ansvaret. Styret har hatt kontakt med Obos og jurist, samt vurdert advokat. Det har også vært sykdom hos styreleder, som har gjort at saken har tatt for lang tid.

Skaden skjedde utenfor beboers eiendom, men før punkt for kommunalt vedlikeholdsansvar. Dette er beskrevet i “Standard abonnementsvilkår for vann og avløp” i Nordre Follo kommune.

Styret har forholdt seg til beboer som meldte skaden, men etter utvikling i saken sett at alle i rekken er part i saken. Det ble avholdt møte med berørte beboere og resultatet er at det per d.d ikke er full enighet om å ta på husforsikring.

Totalkostnaden ble 670 000 da arbeidet ble mer omfattende enn først antatt

Styrets innstilling
Styret anbefaler å godkjenne at dette dekkes foreløpig av vedlikeholdsfondet. Men at nytt styre vurderer hvilke skritt som skal tas videre.

Forslag til vedtak:
Utgiftene dekkes foreløpig av vedlikeholdsfondet. Ny vurdering om oppfølging av sak må tas av nytt styre.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem/velferdsleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem/grendehusansvarlig (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Eli Rasti-Kolstad

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Protokollen signeres av:
Møteleder: Andreas Svarstad Flø /s/
Protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Øystein Simensen /s/

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:
Sagstuveien 35A
Gnr. 123 Bnr. 663 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0125

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Henrik Nicolay Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 48 05 12 20

E-post: henrik.borchgrevink@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

Notater