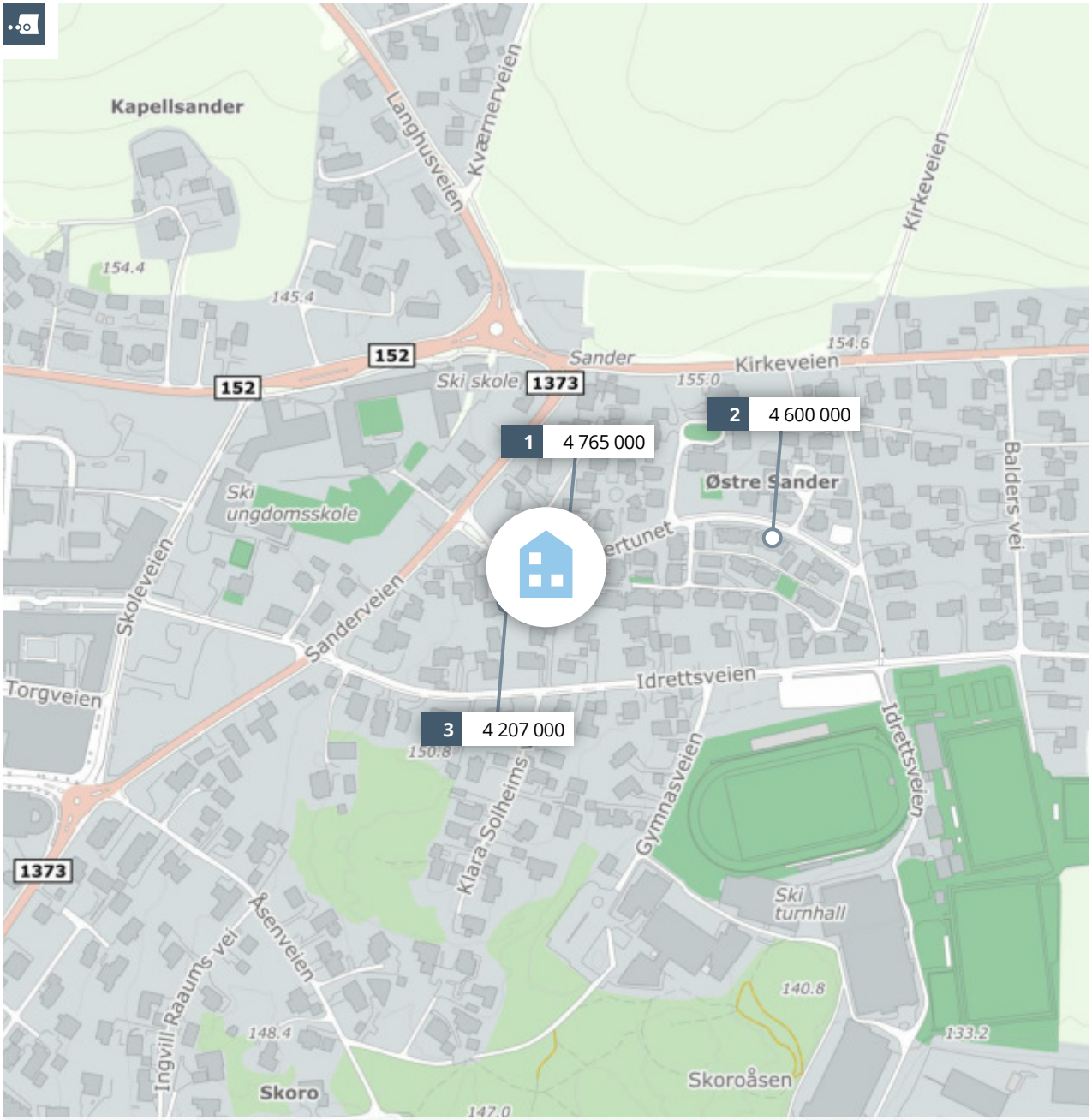
SANDERTUNET 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema signert
Tilstandsrapport
Energiattest
Meglerinfo
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Ledningeribakken
Reguleringsplankart
Ferdigattest
Godkjente tegninger
Godkjente tegninger
Vedtekter Sandertunet sameiet felt d
Ordensregler sandertunet sameiet felt d
Sameietmøte 30.05.2024
Innkalling årsmøte 2025
Sameiermøte 2025
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SANDERTUNET 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 26.05.2025

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: Håkon Andresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandertunet 33, 1400 SKI

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1993

GNR 132 BNR 289 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Skorhaug

Verdivurdert til

4 300 000

109 052	4 409 052	67 832
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	65 m²	5 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Byggeår						1993

Fellesutgifter	2 500
Formue	35 050
Soverom	2
Etasje	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sandertunet 25 65 m² 1993	2. etg	3 sov		21.05.2024	4 650 000	**4 650 000**	115 000	4 765 000	**73 308**
2	Sandertunet 95 65 m² 1994	2. etg	2 sov		09.08.2024	4 280 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**70 769**
3	Sandertunet 11 50 m² 1993	1. etg	1 sov		28.04.2025	3 950 000	**4 100 000**	107 000	4 207 000	**84 140**

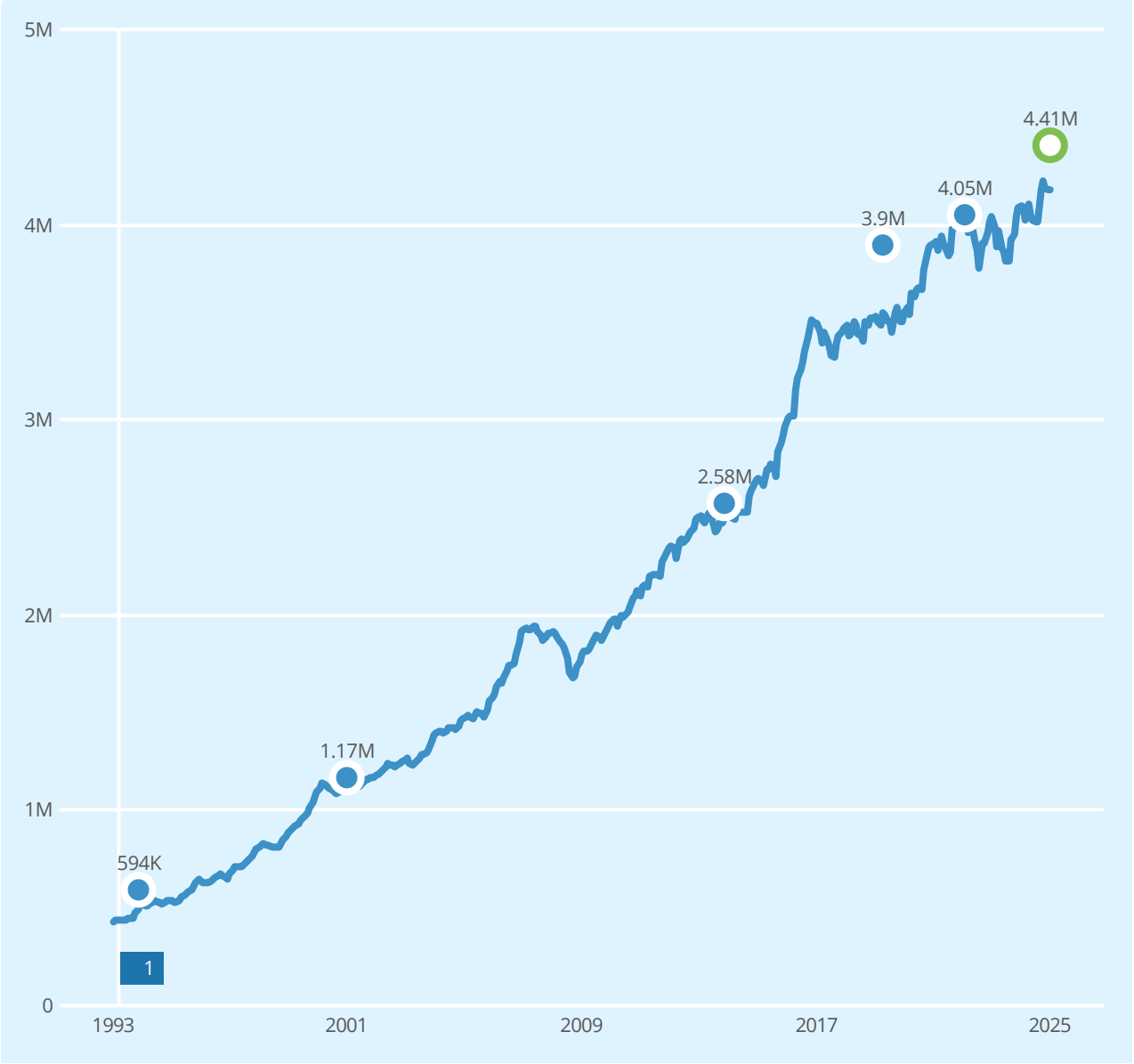
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt 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

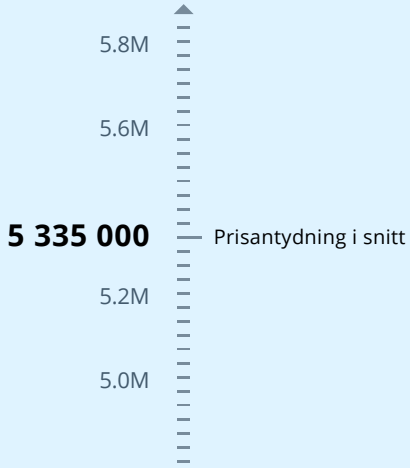


1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.06.2022	29.06.2022	20.09.2022	4 150 000	4 050 000	0	4 050 000
09.08.2019	26.08.2019	03.12.2019	3 690 000	3 900 000	0	3 900 000
07.02.2014	03.03.2014	07.04.2014	2 590 000	2 575 000	0	2 575 000
17.11.2000		21.03.2001	1 200 000	1 170 000	-	1 170 000
18.01.1994		18.01.1994	-	594 000	-	594 000

Leiligheter til salgs i 1400 SKI nå

6
leiligheter til salgs

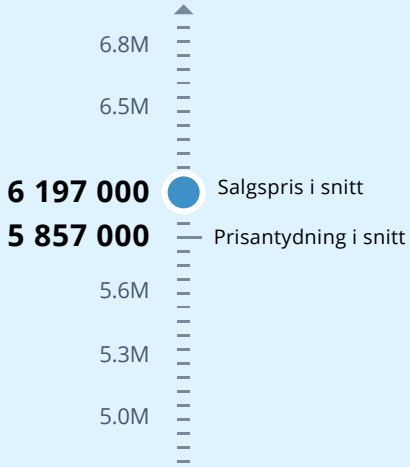


Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i 1400 SKI siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

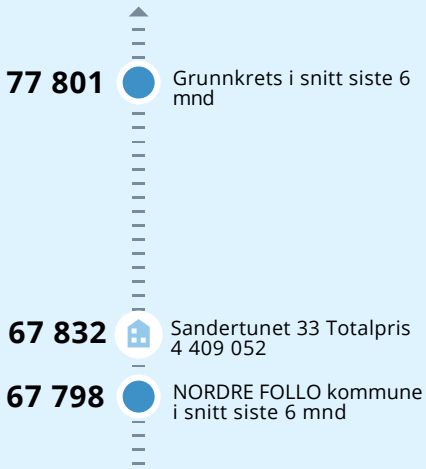


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSS
KJEMA SIGNERT

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309250143

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Andersen	Lene Barstad Andersen

Gateadresse
Sandertunet 33

Poststed	Postnr
Ski	1400

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

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: 309250143

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

Beskrivelse: Sett et sølvkre en gang på bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250143

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering av fasade vil føre til økt felleskostnader og fellesgjeld

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309250143

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: 309250143

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Andersen	0446332d6df47d0ec9d6540cf519a9b4dca07983	13.05.2025 19:42:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Barstad Andersen	ff4b01d9971ee3b404b6e198eb7fe676ac320bf7	13.05.2025 19:43:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309250143

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

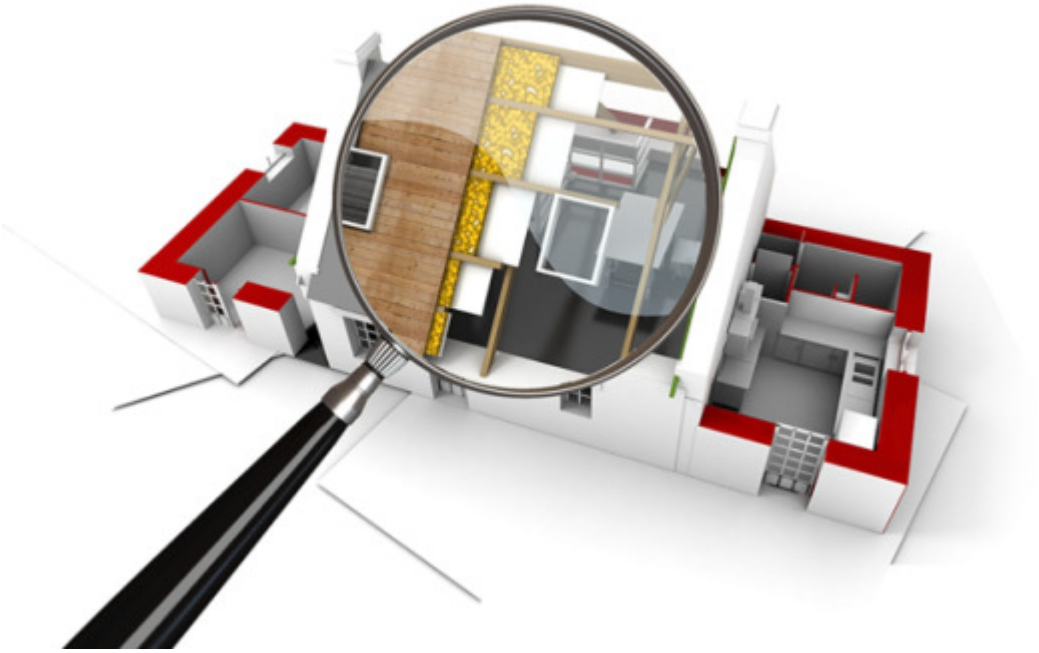
Boligbygg med flere boenheter

Sandertunet 33, 1400 SKI

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 132, bnr. 289, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1677 **Referansenummer:** VJ8550

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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

BYGGEMÅTE
Boligbygg over to etasjer, samt loft. Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille. Utvendig bod på bakkeplan på 5 kvm. 2 biloppstillingsplasser merket nr. 33.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

BEGRENSNINGER AV RAPPORTENS OMFANG
Rapporten begrenser seg til seksjonen, og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Undertegnede oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets/borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

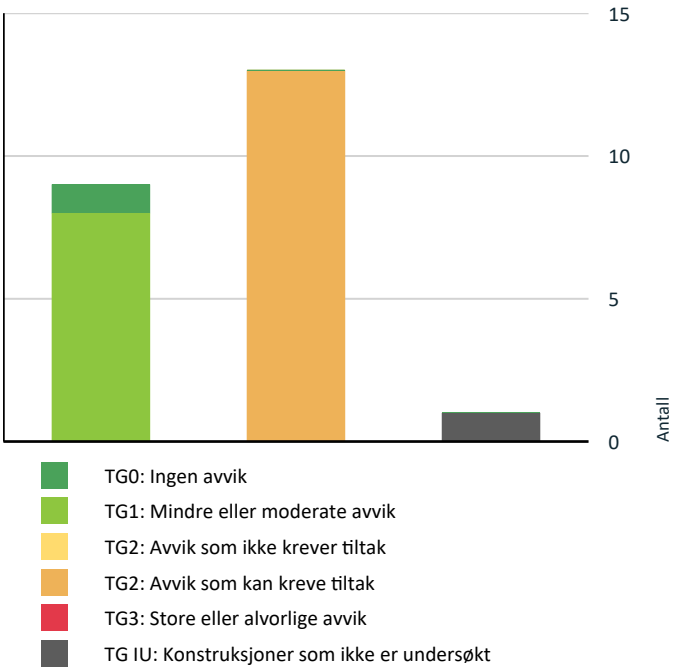
• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er av eldre dato og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte dører, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 20 år).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører av nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte dører, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.


Dør har noe slitasje utvendig

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 22 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Levegger på sidene. Solmarkiser.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen har noe mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppretting kan vurderes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn fra 2023 og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe på soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er i følge tidligere egenerklæring overflate oppusset i 2004. Rør og membran/tettesjikt antas fra byggeår. 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. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Membran er eventuelt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:



Hull etter tidligere innredning i våtsone, bør tettes

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 25 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Slakt lokalt fall til sluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med direkte avløp til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Utførelsen med hensyn til bruk av membran/vanntett sjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fortsatt bruk av badekar/kabinett med direkte avløp til sluk anbefalles.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett fra 2022 og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

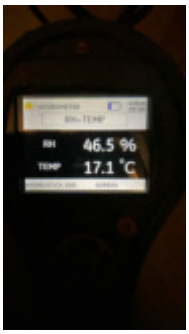
Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskap og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannstopperfunksjon kom som et krav i 2011. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

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

Vannrør av kobber/stål er vurdert til å ha en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fast tilkobling for varmtvannsberedere over 1500w eller mer har ikke tilbakevirkende kraft.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

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.

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.
   Hovedanlegget er fra byggeår.

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

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

Tilstandsrapport

Ukjent

Samsvarserklæring foreligger ikke. Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Inntak og sikringsskap

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

9. 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 TG 2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Takstingeniøren 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.

OPPLYSNING FRA DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.
Det er ikke meningen at det skal settes tilstandsgrad på slike «opplysningsspørsmål».

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.

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

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

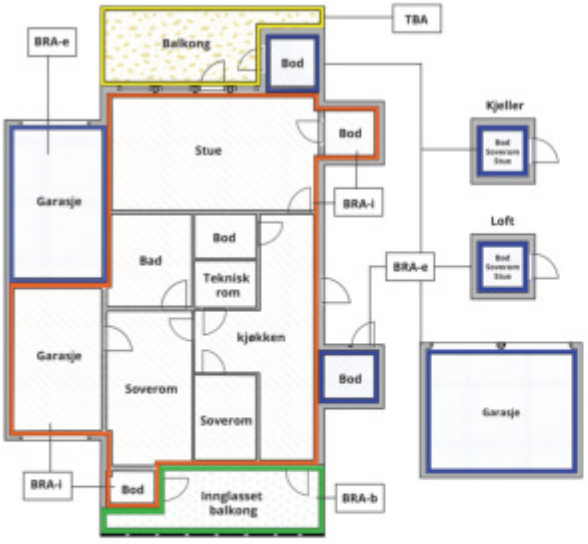
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	65	5		70	22
SUM	**65**	**5**			**22**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Stue/kjøkken	Utvendig Bod	

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke fått fremvist eller innhentet godkjente byggemeldte tegninger fra kommunen. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Lene B Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	132	289		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandertunet 33

Hjemmelshaver
Andersen Håkon, Andersen Lene Barstad

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 050 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

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.

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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/VJ8550

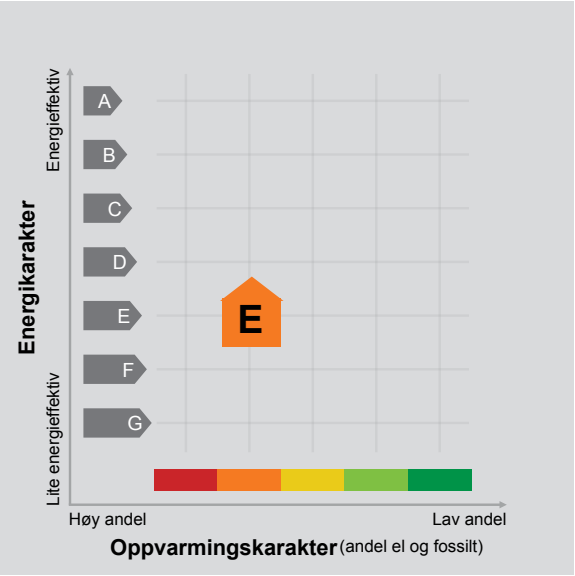
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sandertunet 33
Postnummer	1400
Sted	SKI
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12236360
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118912
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLERINFO

Frontline Follo AS
PrivatMegleren Ski-Ås v/Håkon Andresen
Rådhusplassen 2F, 1430 ÅS
E-post: WM120_3004935@usermail.webmegler.no

8513492 853/4 13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.05.2025.

Boligselskap: 853, Sandertunet Sameie Felt D
Organisasjonsnr: 976.025.660
Eier: Håkon Andersen Lene Barstad
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 4
Adresse: Sandertunet 33, 1400 SKI
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (13.05.25)
* NORDEA-60308117629A		1.899.648,-	9 år	12		Flyt	6,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.500,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	538,-	8.156,-	35.050,-	109.052,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	NORDEA-60308117629	105.539,-	1.312,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Heidi Holen, tlf: 22 86 57 63, e-post: heidi.holen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Håkon Andersen, e-post: haaand3@icloud.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Håkon Andersen Sandertunet 33, 1400 SKI, e-post: sandertunet-felt-d@styrerommet.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

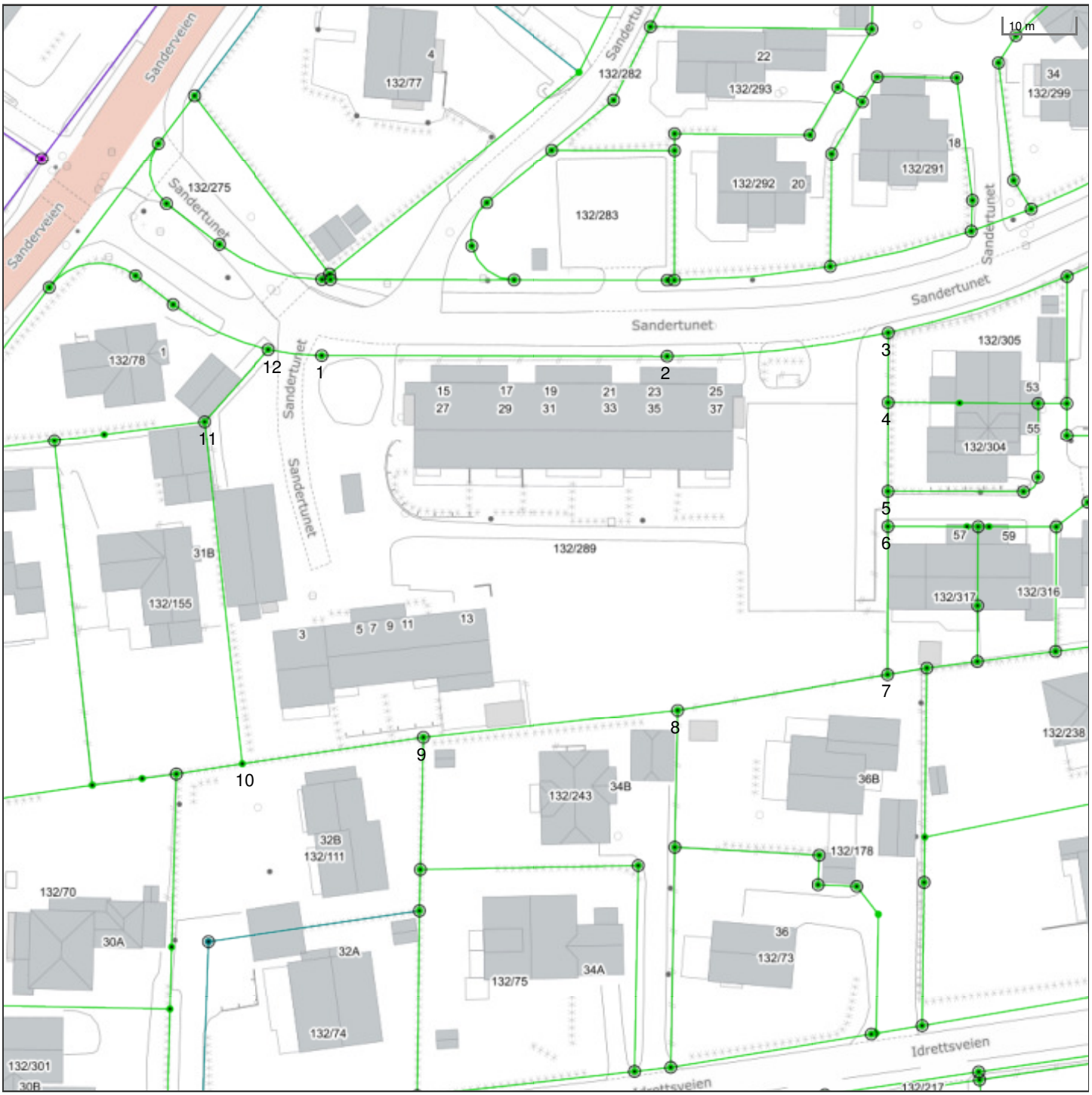
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 11.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 132/289//4



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 697,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6621666,71	**Øst**	603880,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6621692,52	603848,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,47	33,83
2	6621693,76	603896,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,86	
3	6621697,86	603927,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,92	144,73
4	6621688,23	603927,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,63	
5	6621675,88	603927,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,35	
6	6621671,03	603927,71	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,85	
7	6621650,58	603928,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,46	
8	6621644,83	603899,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,57	
9	6621640,03	603864,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,46	
10	6621635,69	603839,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,40	
11	6621682,92	603832,55	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,68	
12	6621693,14	603841,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,36	

GRUNNKART

Nordre Follo kommune

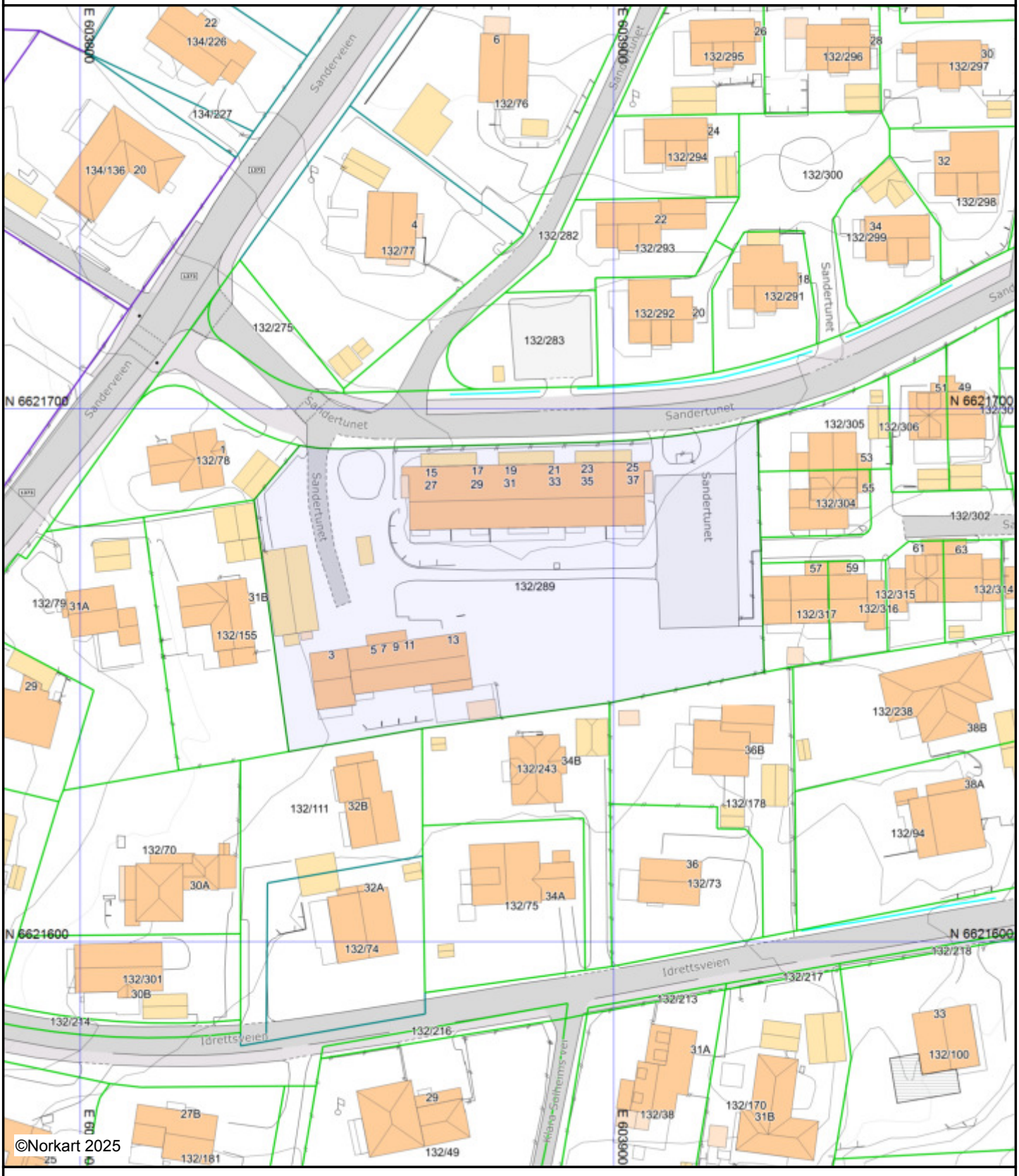
Grunnkart

Eiendom: 132/289/0/4
Adresse: Sandertunet 33
Dato: 11.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

KOMMUNEPLANKARTA

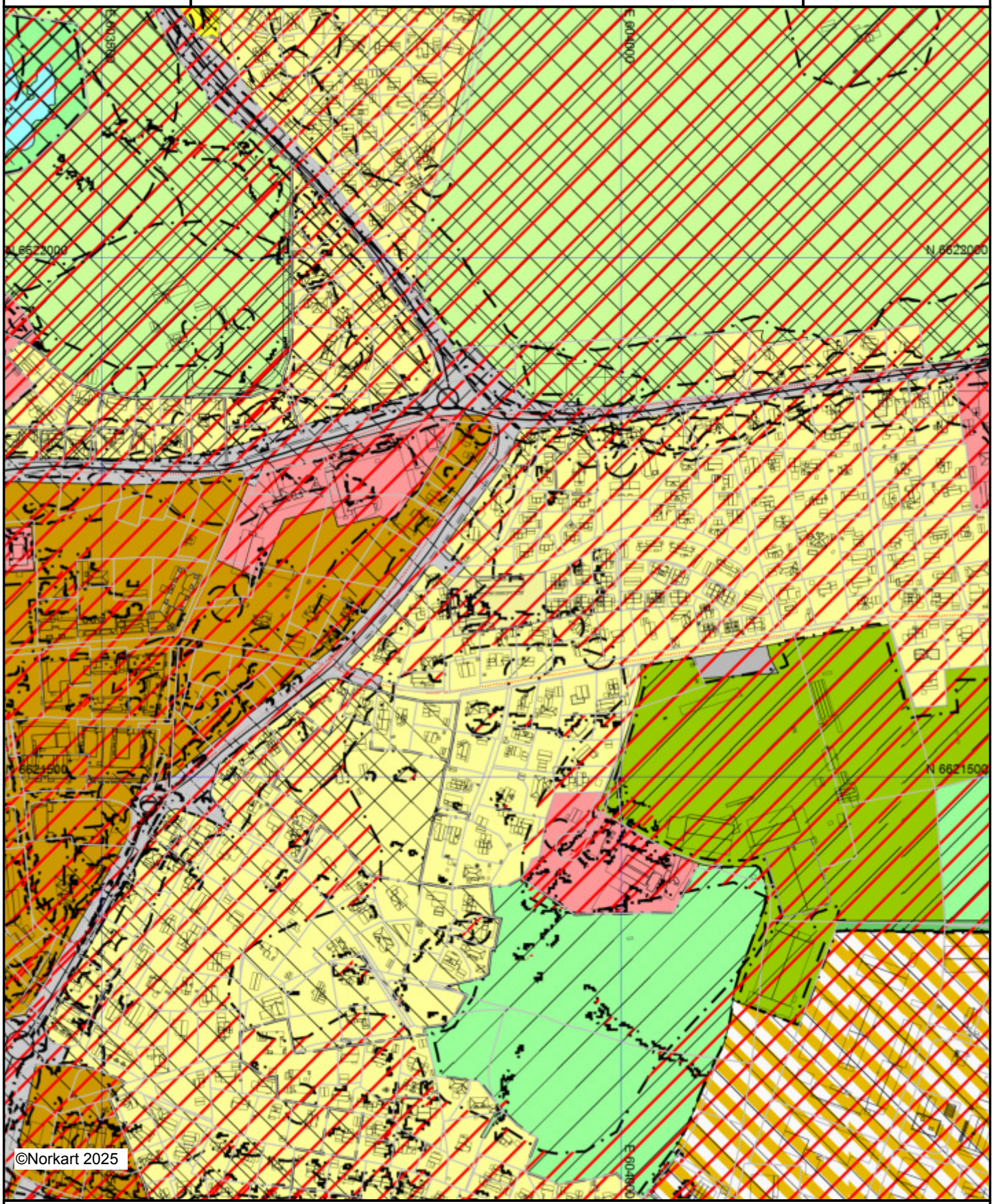
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/289/0/4
Adresse: Sandertunet 33
Dato: 11.05.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

LEDNINGERIBAKKEN

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 132/289/0/4

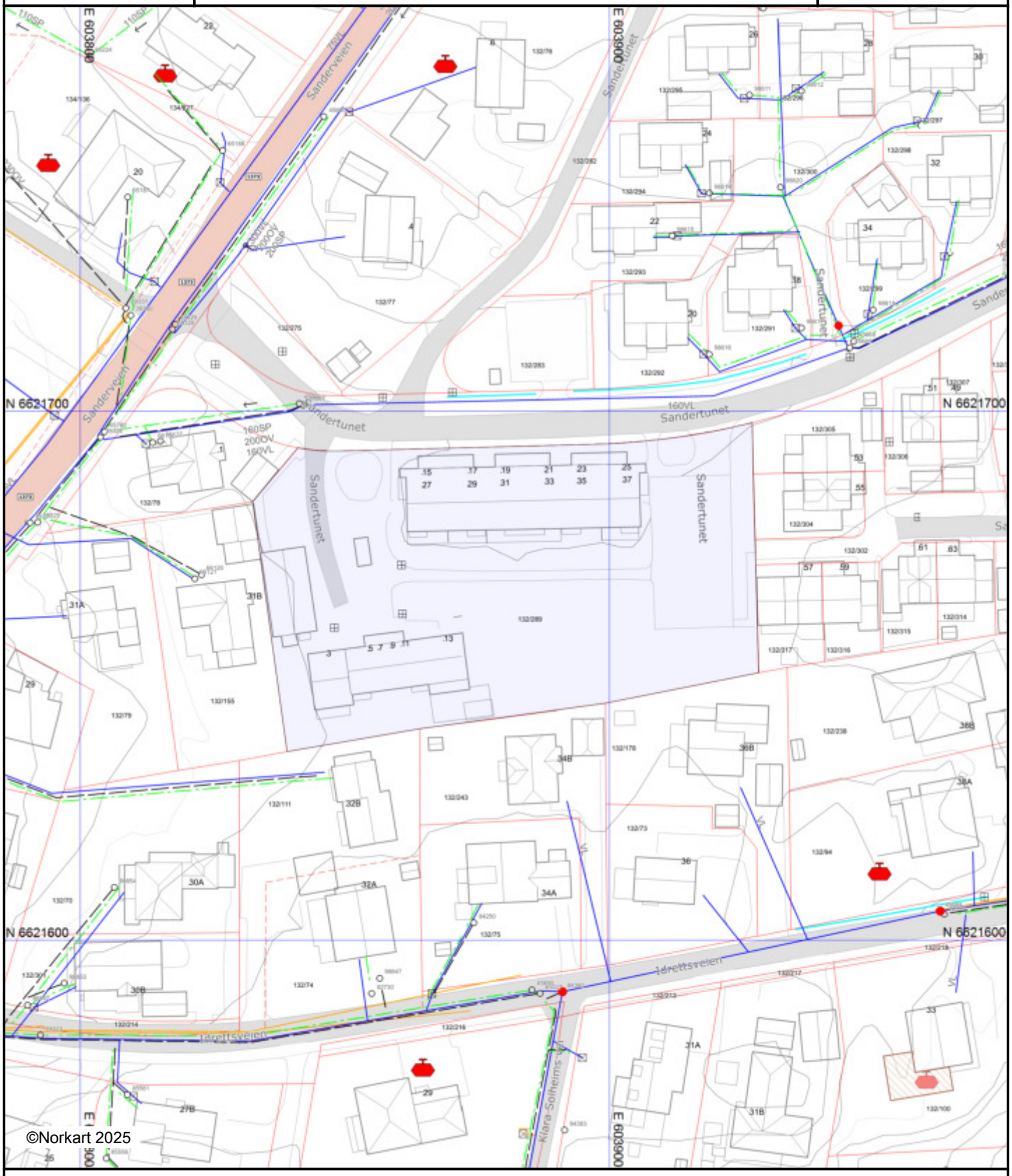
Adresse: Sandertunet 33

Dato: 11.05.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje
Taksprang Bunn
Takkant
Takoverbygg kant
Trapp inntil bygg, kant
Veranda
Bygningslinje
Taksprang
Mønelinje
Vegg frittstående

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Abc Tekst på ledning
Abc Tekst på kopling
Abc Brannventil på koplingutstyr
Overvannsledning
Spillvannsledning
Vannledning
Brannventil
Fallretning
Grenpunkt
Hydrant
Kum_Spillvann
Kum_Overvann
Kum
Kran
Lufteventil
Sluk m/sandfang
Utviser

Gatenavn

Abc Adressenummer
Abc Gårds-, og bruksnummer

Nedlagt VA-ledning
Nedlagt VA-ledning

Adresser

Adressepunkt

Oljetank

Oljetank

Eiendomsinformasjon

Eiendomsgrense
Eiendomsgrense, usikker

Tiltak

Godkj. Bygningsendring

REGULERINGSPLANK ART

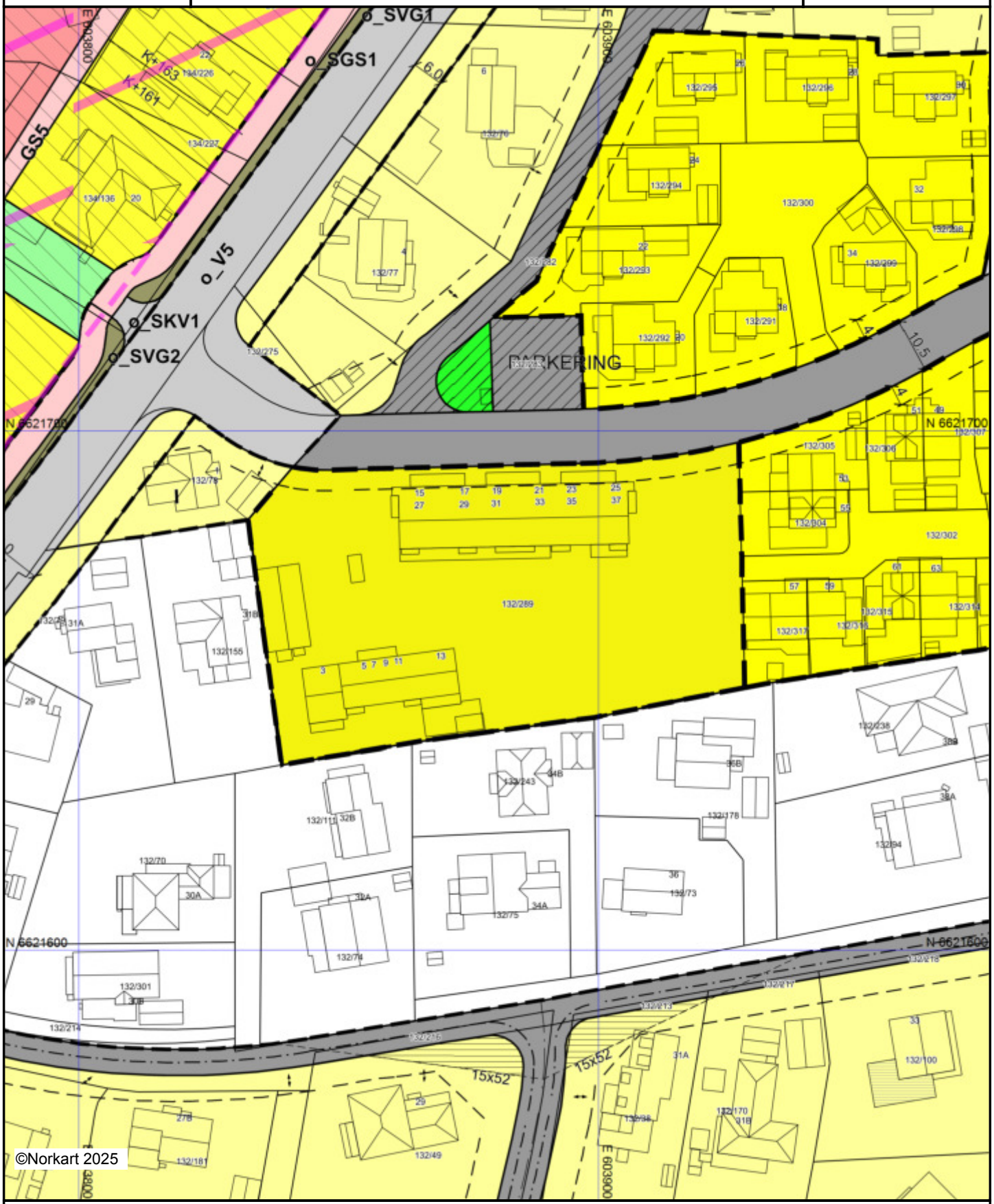
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 132/289/0/4
Adresse: Sandertunet 33
Dato: 11.05.2025
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
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Gjennomføringgrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Idrettsstadion
- Lekeplass
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park
- Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

FERDIGATTEST

SKI KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
POSTBOKS 10
1401 SKI

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 99 nr. 1

ANSVARSHAVENDE	BYGGHERRE
Terje Sorteberg Smørbukkvn. 10 1374 BORGEN	Ski Bygg Centrum Eiendom A/S

ARKIVKOPI
Reg.nr. 418

BYGGESTED	G.NR.	B.NR.	FESTENR.	SEKSJONSNR.
Sandertunet 15-37	132	289		

TYPE ARBEID	TYPE BYGG
Nybygg	12 rekkehusleiligheter

SØKNADSDATO	VEDTAK DATO		BYGNINGSRÅDET	SAKSNR.
28.09.92	02.03.93		ADMINISTRATIVT	

BYGNIGSNR.	VANNMÅLERNR.
12236368-12236379	

Ved besiktigelse av arbeidet i samsvar med pbl. § 99 er det ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl. § 93.

1. Det forutsettes at trepanel har tilstrekkelig avstand til terreng.
2. Montering av ildsteder må på forhånd meldes til feiervesenet.

DATO / UNDERSKRIFT

SKI BYGNINGSVESEN 29.01.96

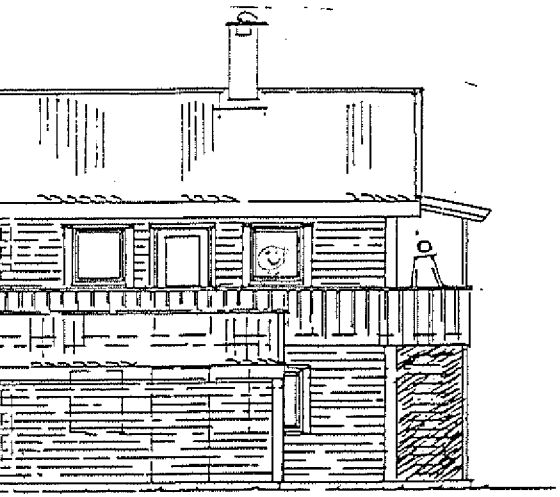
Tore P. Stensrud
bygn.sjef

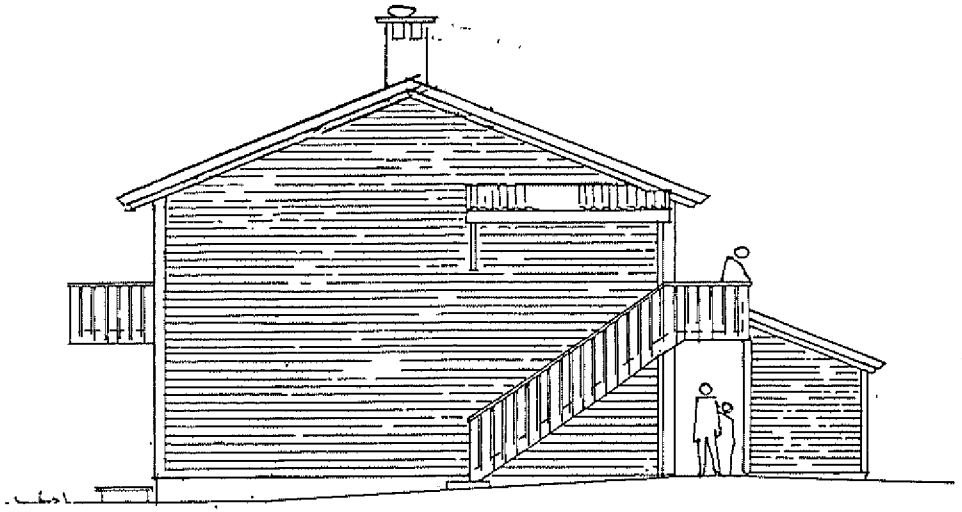
Geir-W Langård
avd.ing

KOPI

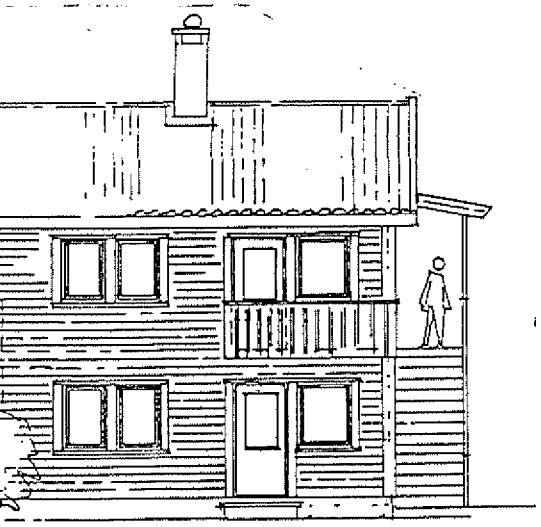
Selmer AS v/Oddmund Holm, St. Olavsgt. 25, 0166 Oslo

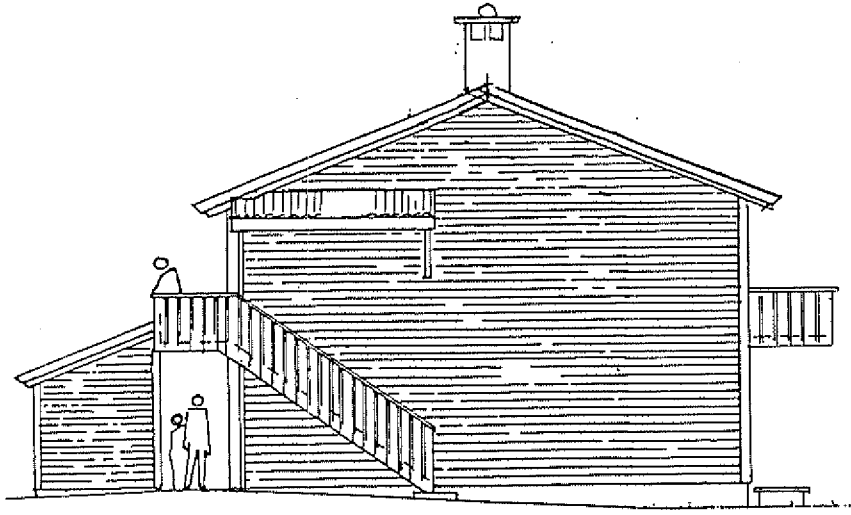
GODKJENTE TEGNINGER





FASADE MOT ØST





FASADE MOT VEST

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B 132/274
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

KORR
28.9.92 HUSBREDDE
7.1.93 ALLE 3-ROMS

SANDER ØSTRE

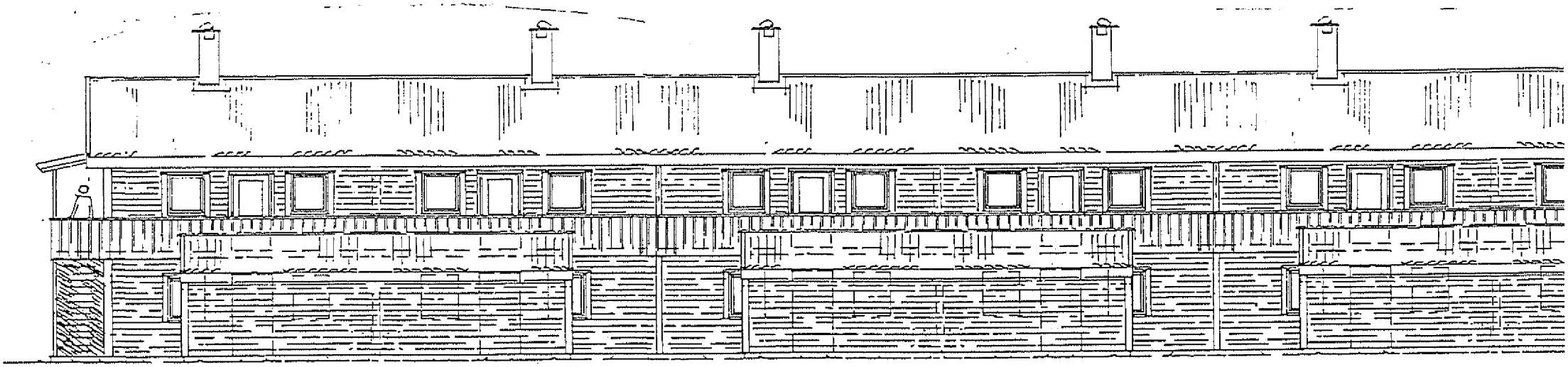
TEGN.NR.: 06

FASADER HUS 1

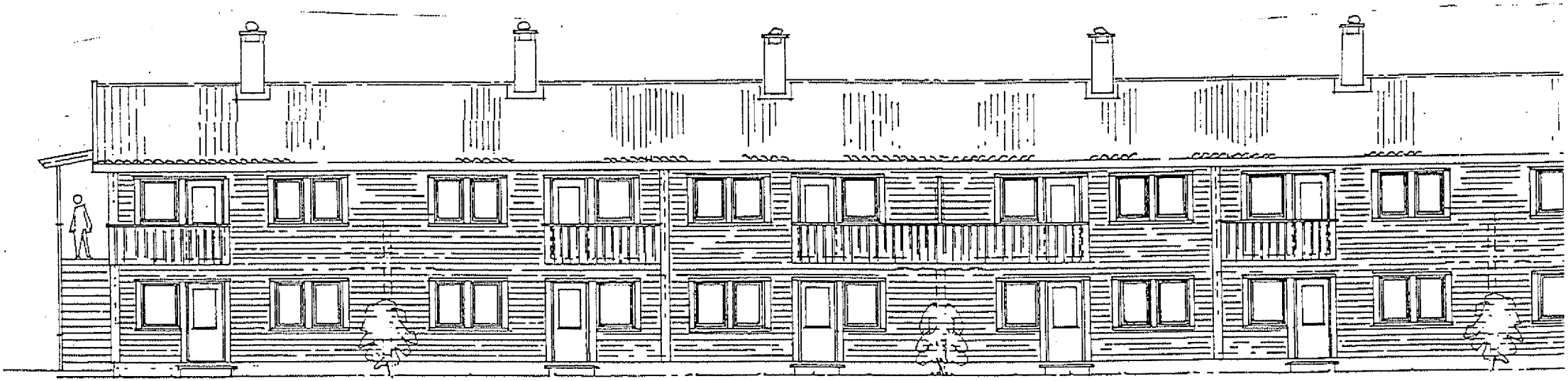
MÅL: 1:100

SIV.ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER
SIV.ARK.MNAL TOVE NICOLAISEN
INT.ARK.NIL NINA FRØSTRUP

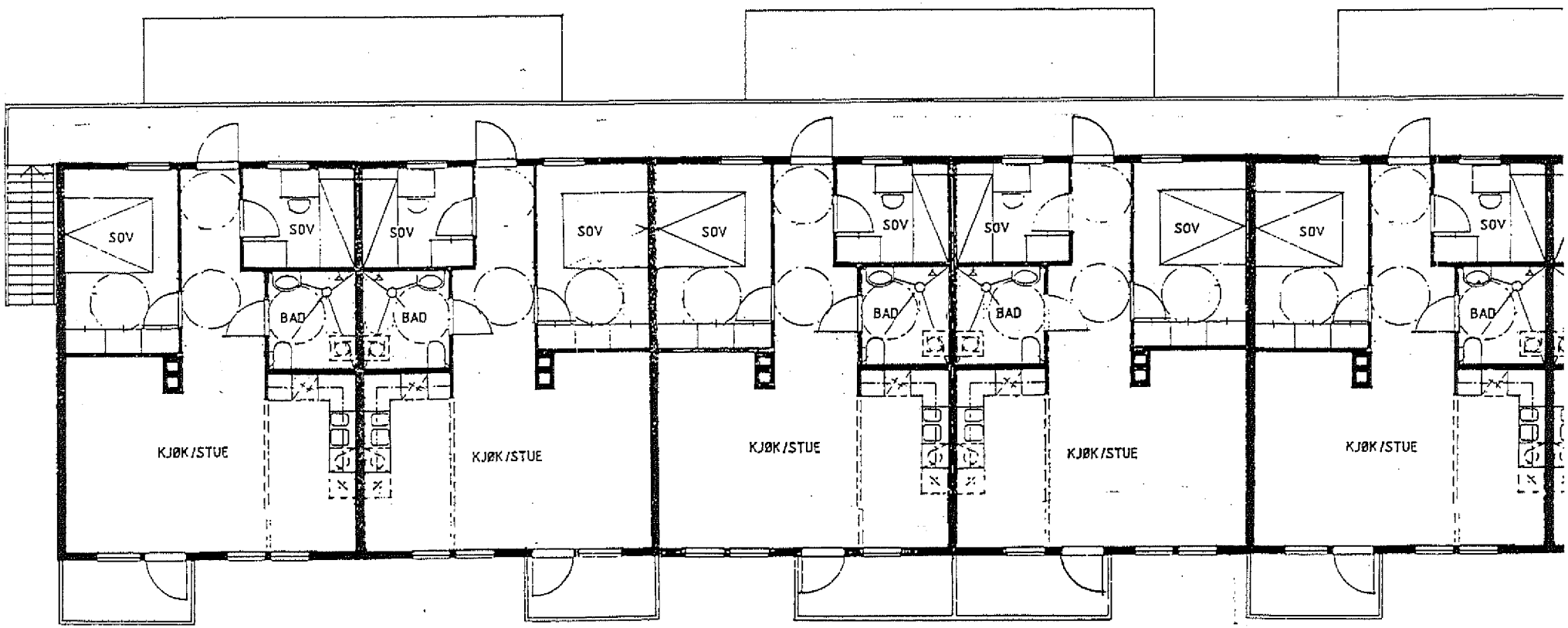
DATO: 13.12.91



DE MOT NORD



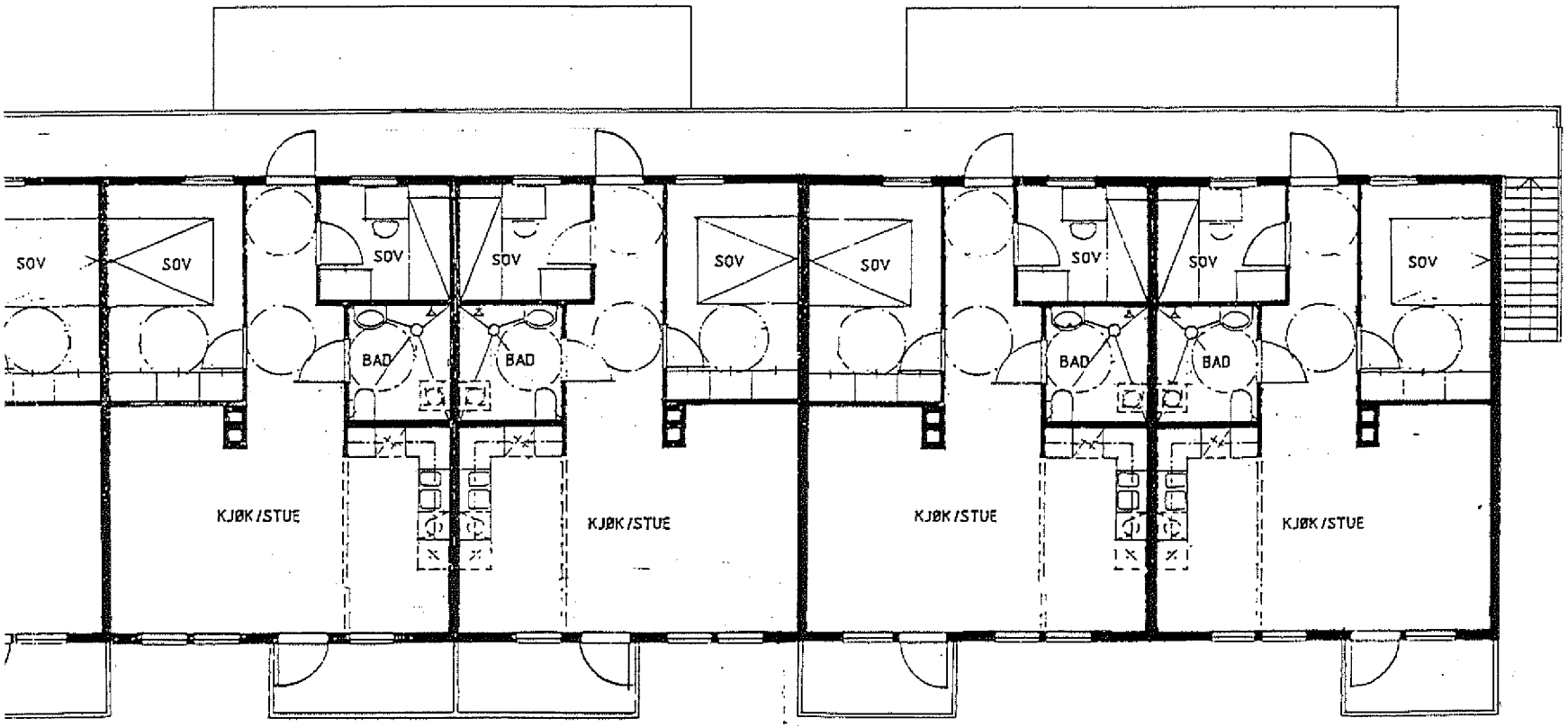
DE MOT SYD



3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS

3 ROMS HAR BRA 65.1 M2
EKSKL. UTEBOD

ALLE MÅL ER ROMMÅL

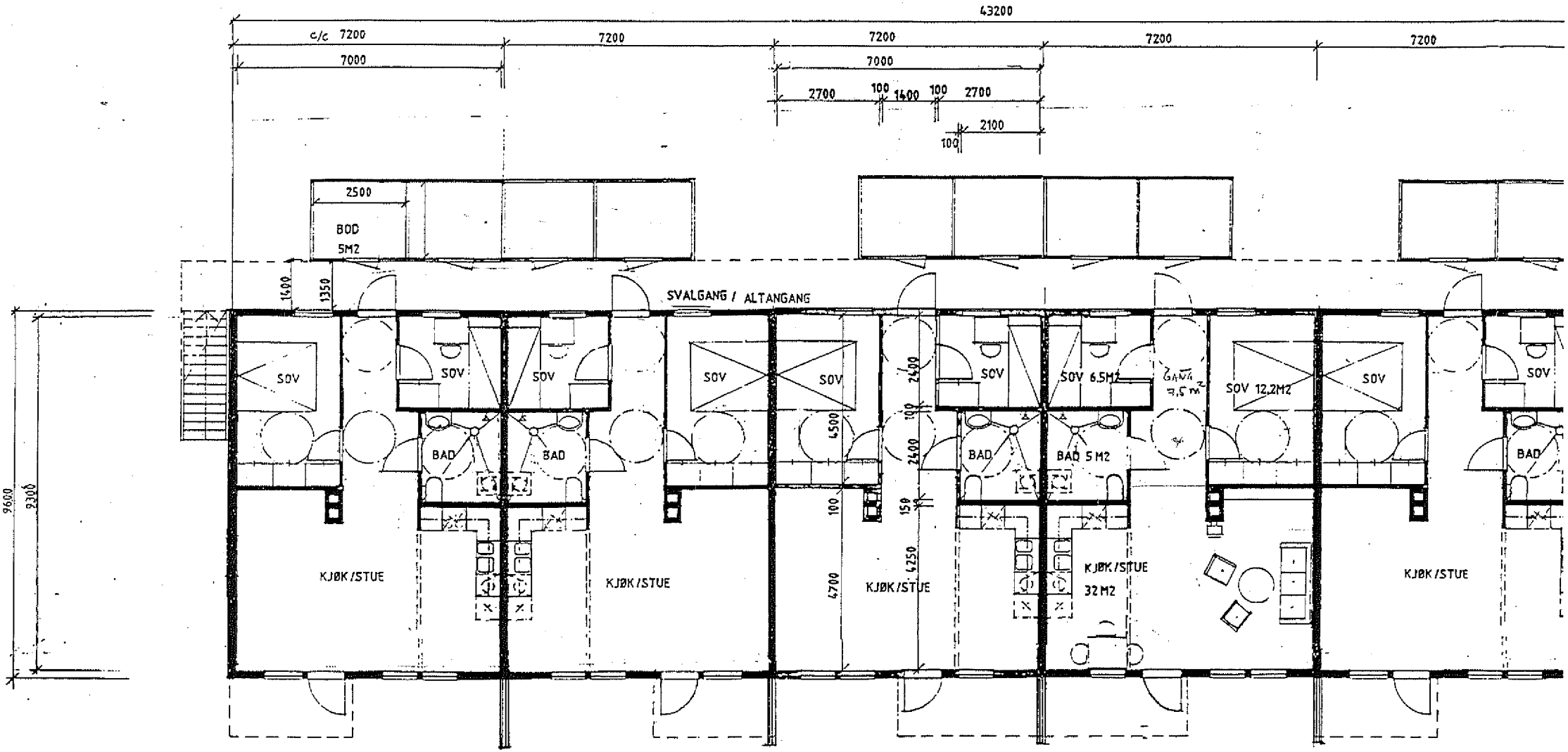


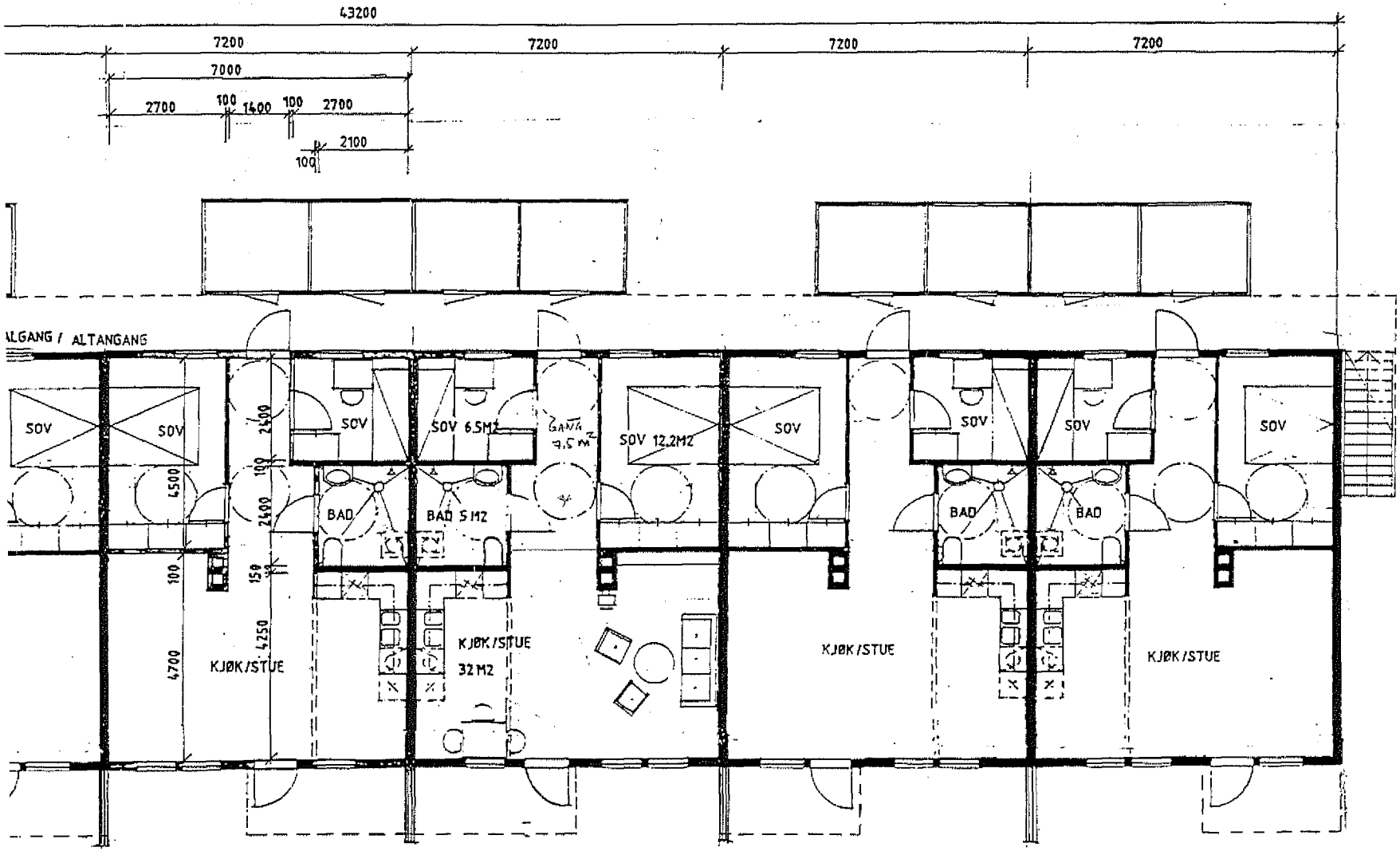
SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B132/274
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

KORRIGERT:
20.8.92 PLANER
28.9.92 PLANER
6.1.93 PLANER
29.1.93 INVENTAR

3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS 3 ROMS

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 04
PLAN 2. ETG. HUS 1.	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER SIV ARK MNAL TOVE NICOLAISEN	DATO:


43200
c/c 7200
7200
7200
7200
7200
7000
7000
2700
100
1400
100
2700
2100
100
2500
BOD
5M2
1400
1350
SVALGANG / ALTANGANG
9600
9300
SOV
SOV
SOV
SOV
SOV
SOV
SOV 6,5M2
SOV 12,2M2
SOV
SOV
BAD
BAD
BAD
BAD 5 M2
BAD
2400
100
4500
2400
100
150
4250
4700
KJØK/STUE
KJØK/STUE
KJØK/STUE
KJØK/STUE
32 M2
KJØK/STUE
3 ROMS
3 ROMS
3 ROMS
3 ROMS
3 ROMS



3 ROMS HAR BRA 65.1 M2
EKSKL. UTEBOD

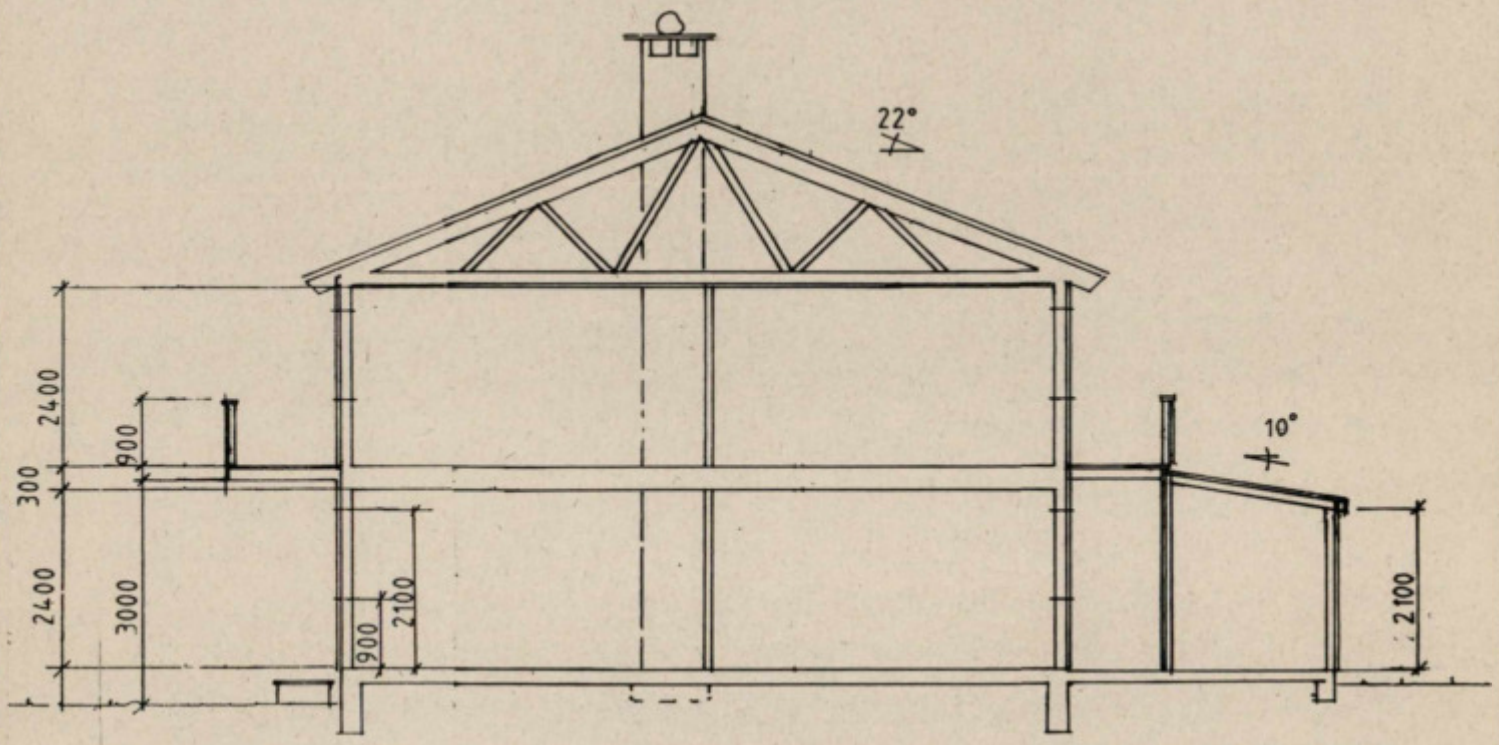
ALLE MÅL ER ROMMÅL

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B 132/174
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

KORR
20.8.92 PLANER
28.9.92 PLANER
6.1.93 PLANER
29.1.93 INVENTAR

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 03
PLAN 1. ETG. HUS 1	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER SIV.ARK.MNAL TOVE NICOLAISEN INT ARK.NIL NINA FRØSTRUP	DATO: 13.12.91

GODKJENTE TEGNINGER



SNITT

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B 132/274
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

Korr. nå snitt gj. 3-roms 8.1.93
Korr. utvidet 3-roms 2.10.92

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 05
SNITT	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER SIV.ARK.MNAL TOVE NICOLAISEN INT.ARK.NIL NINA FRØSTRUP	DATO: 13.12.91



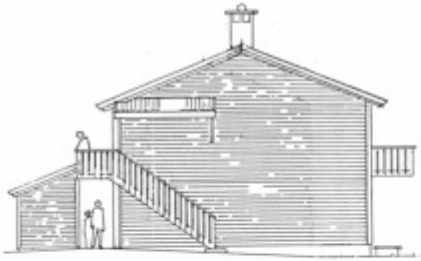
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



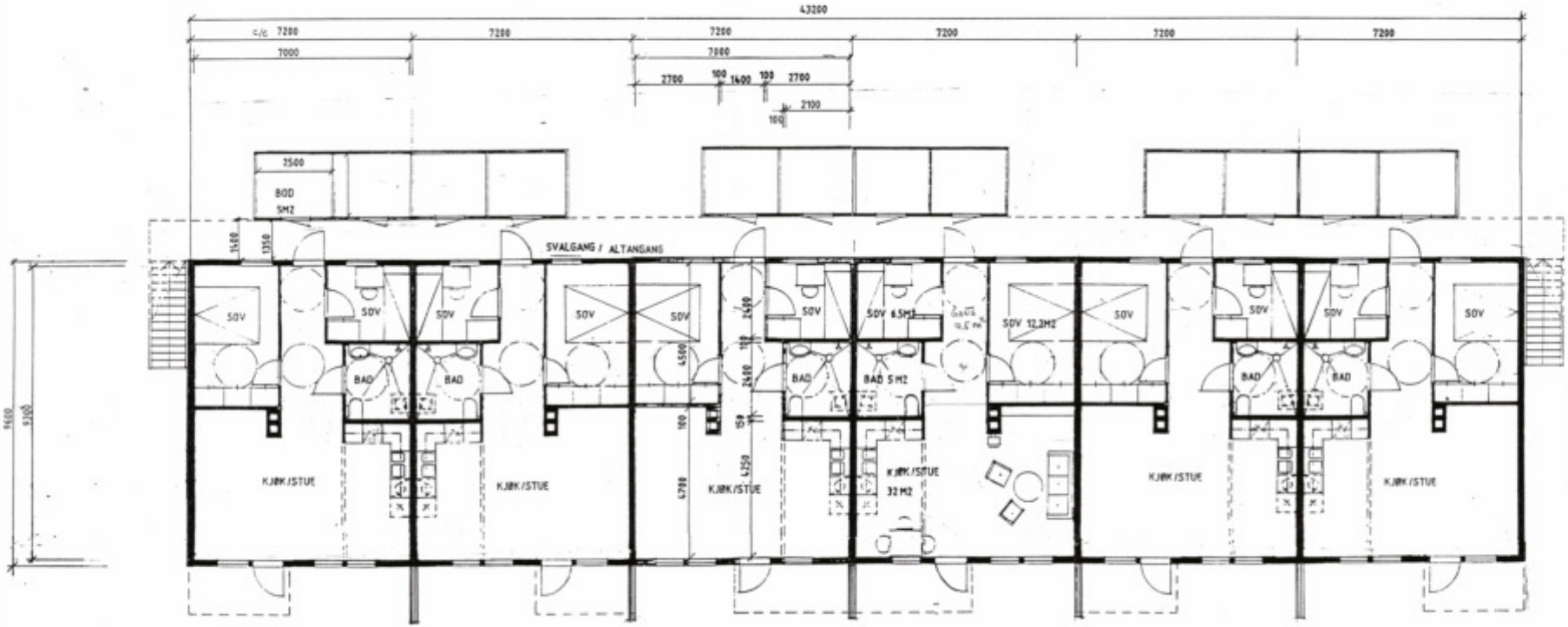
FASADE MOT VEST

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr: B 132/274
Saksb.: Jnr.
Fys.ark. Kasse.

KONR
28.9.92 HUSBREDDE
7.1.93 ALLE 3-ROMS

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 06
FASADER HUS 1	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL. PER HERMANN KNUDSEN SIV.ARK.MNAL. TONE WOLAVSEN MT.NØY.NL. HNNA FIRESTRUP	DATO: 13.12.91

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S



3 ROMS HAR BRA 65.1 M2
EKSKL. UTEBOD

ALLE MÅL ER ROMMÅL

SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.2.93 Reg.nr.
Arkivnr. B 132/174
Stbh.: Jnr.
Fys.ark. Kasa.

KORR
20.8.92 PLANER
28.9.92 PLANER
6.1.93 PLANER
29.1.93 INVENTAR

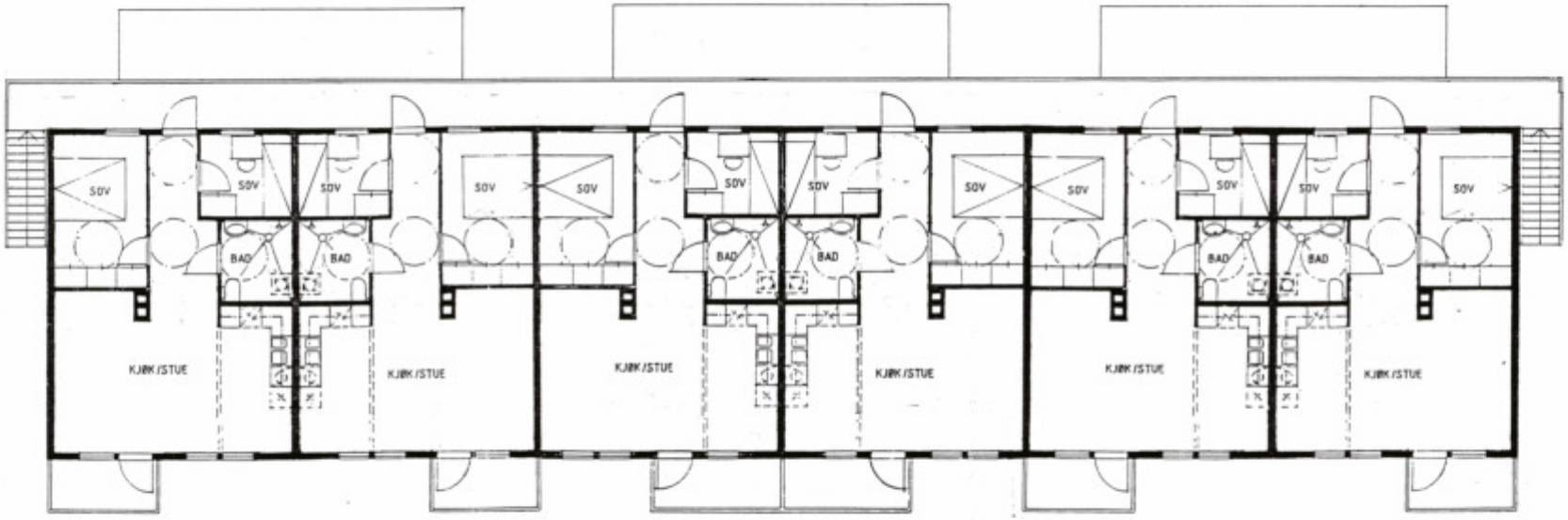
SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 03
PLAN 1. ETG. HUS 1	MÅL: 1:100
SIV ARK.MNAL PER HERMANN KRØGER SIV ARK.MNAL TOVE NICOLAISEN INT ARK.MNL MINA FRØSTRUP	DATO: 13.12.91

ORIGINAL 2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

3 ROMS HAR BRA 65.1M2
EKSKL. UTEBOD

ALLE MÅL ER ROMMÅL



SKI KOMMUNE
Bygn. og oppm. vesenet
Dato: 11.02.93 Reg.nr.
Arkivnr. B132/274
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kasa.

KORRIGERT:
20.8.92 PLANER
28.9.92 PLANER
6.1.93 PLANER
29.1.93 INVENTAR

3 ROMS | 3 ROMS | 3 ROMS | 3 ROMS | 3 ROMS | 3 ROMS

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 04
PLAN 2. ETG. HUS 1.	MÅL: 1:100
SIV ARK MNAL PER HERMANN KRØGER SIV ARK MNAL TOVE NICOLAISEN MT ARK NIL MNA FIBESTRUP	DATO: 13.12.91

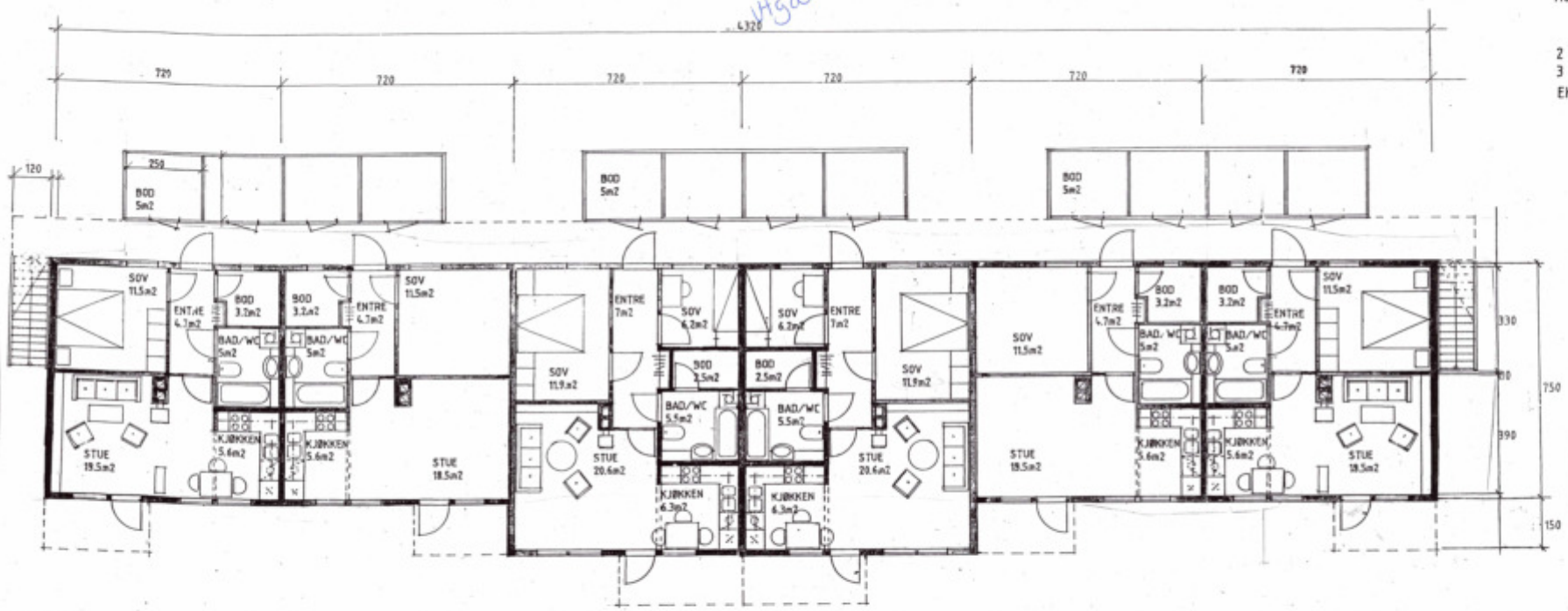
ORIGINAL 2

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HOVEDMÅL ER SENTERMÅL.

2 ROMS HAR BRA 51.1M2
3 ROMS HAR BRA 61.6M2
EKSKL. UTEBOD

Utgår



25692
B 132/274

PLAN 1.ETG.

2 ROMS | 2 ROMS | 3 ROMS | 3 ROMS | 2 ROMS | 2 ROMS

SANDER ØSTRE	TEGN.NR.: 03
PLAN 1. ETG. HUS 1	MÅL: 1:100
SIV.ARK.MNAL. PER HERMANN KRØGER SIV.ARK.MNAL. TØVE NICOLAISEN INT.ARK.ML. NINA FRØSTRUP	DATO: 13.12.91

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEDTEKTER SANDERTUNET SAMEIET FELT D

VEDTEKTER FOR SANDERTUNET SAMEIE FELT. D.

§ 1

Sameiets navn er Sandertunet Sameie Felt D.

§ 2

Samtlige eiere av bolig utgått fra gnr. 132, bnr. 289 i Ski Kommune, har rett til medlemskap i Sandertunet Sameie Felt D.

§ 3

STYRET

Sameiet ledes av et styre som har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter blant annet å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Signatur på vegne av styret gjøres av styreleder og ett styremedlem i fellesskap, ved styreleders fravær av to styremedlemmer i fellesskap, jf. Lov om eierseksjoner § 60, 1.ledd.

Styret består av 4 styremedlemmer som velges av det ordinære sameiermøtet av og blant sameierne for 2 år av gangen. Ved førstegangsvalg velges 2 medlemmer for kun 1 år slik at det velges 2 nye medlemmer etter 1 år, og 2 nye etter to år, osv. Styrets leder har dobbeltstemme og velges særskilt med en funksjonstid på 1 år av gangen. Styrets leder gis et vederlag pålydende kr 6000,- pr år, mens hvert styremedlem honoreres med kr 2000,- pr år for sin innsats i styret. For at styret skal være beslutningsdyktig, må 3 av 4 medlemmer være til stede, og minst 2 av disse må stemme for beslutningen. Det er besluttet at det skal sendes ut referat etter hvert styremøte.

Styremedlemmene har fått en øvre grense på uttak fra sameiets konto pålydende kr. 10 000,-. Beløpet fastsettes hvert år av sameiermøtet. Beløp over dette krever særskilt behandling av sameiermøtet.

Til føring av regnskapet benyttes et eksternt regnskapsfirma.

§ 4

SAMEIERMØTET

Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret forhåndsvarsler sameiermøtet skriftlig i god tid og senest en mnd. før møtet avholdes. Sammen med forvarselet skal det foreligge en foreløpig dagsorden for møtet. I forhåndsvarselet skal fristen for å sende inn forslag, som ønskes behandlet på sameiermøtet, fremgå. Innkomne forslag til sameiermøtet må være styret i hende senest 20 dager før møtet avholdes.
Senest 2 uker før møtet avholdes skal det sendes ut endelig innkallelse med sakspapirer.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsberetning.
2. Regnskap.
3. Budsjett.
4. Valg av styremedlemmer, og særskilt valg av styrets leder.
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller ved dennes forfall av et styremedlem.
Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med varsel på minst 3 dager.

Likeledes skal ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.
Dersom sameiermøtet ved avholdelse ikke er beslutningsdyktig, så skal sittende styre fortsette inntil nytt sameiermøte, som da er ekstraordinært, er avholdt.

Alle beslutninger på sameiermøtet, ekstraordinært sameiermøte eller avstemming treffes med alminnelig flertall dersom ikke annet er bestemt i vedtektene eller loven. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
Sameiermøtet kan vedta endringer i sameievedtektene. For vedtektsendring kreves at minst halvparten av sameierne er representert, og det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring.
En sameier kan møte med høyst 2 – to - skriftlige fullmakter. Møteleder og et styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakt er gyldig.
Hver seksjon har 1 - en - stemme.
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller del av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 5

PANTSETTELSE / FREMLEIE/OVERDRAGELSE
Hver sameier kan fritt pantsette og leie ut sin seksjon, og / eller tilhørende ytre rom, og / eller garasje i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet.
Styret skal til enhver tid vite hvem som bebor de enkelte leilighetene, og ved fremleie skal navn på leietager skriftlig meddeles styret innen fremleiestart.

Ved overdragelse av hele sin seksjon med tilknyttede rettigheter og plikter må sameiets samtykke innhentes på forhånd. Dette for å ivareta de øvrige sameierenes interesser, og for å begrense kommunale oppkjøp og lignende. Dette i h.h.t. Eierseksjonslovens § 22.
Av hensyn til registrering, og overnevnte skal sameiets styre til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.
Ved overdragelse skal ny eier bli informert om den til enhver tid gjeldende egenandel ved skade innenfor seksjonen. Ved uaktsom bruk som påfører egen eller andres seksjon skade blir sameieren belastet med egenandelen ved en forsikringssak.

§ 6

BENYTTELSE AV SEKSJON / VEDLIKEHOLD
Hver boligseksjon skal kun benyttes til beboelse og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Seksjoner i 1. etg. disponerer, og kan avgrenses med hekk, et hageparti 6 meter ut fra veggliv. Eiendomsretten er på sameiets hånd.

Sameierne plikter å holde sin seksjon, med tilhørende ytre rom og evt. garasje eller lignende forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og / eller avgrensing mellom indre og ytre vedlikehold, avgjøres med endelig virkning av styret. Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikehold utføres for sameierens regning.
Sameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold, og at eiendommens uteareal er velstelt.
Styret plikter å sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret. Sameierne skal informeres om vesentlige endringer i forsikringsbetingelsene. Hver sameier har en egenandel på 10 000 per i dag.

Med hensyn til vedlikehold så vil styret så langt økonomien tillater det, anskaffe beis når det er tid for slikt vedlikehold, slik at mest mulig av bygningsmassen blir beiset av den enkelte sameier samtidig.

§ 7

HUSORDENSREGLER
Sameierne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder, og er innforstått med at vesentlig brudd på disse regler anses som brudd på lov om eierseksjon av 23.mai 1997, nr. 31, med ajourførte endringer.

§ 8

FELLESUTGIFTER / BUFFER
Sameiernes utgifter til Sandertunet Sameie Felt D fordeles likt på alle sameierne uavhengig av leilighetstype eller størrelse.

Den reserven / bufferen som bygges opp, skal minimum beløpe seg til kr. 100.000,- fra og med år 2006. Bufferen skal til enhver tid stå på adskilt konto, og skal kun benyttes i høyst nødvendige og / eller kritiske tilfeller. Bufferen skal ikke benyttes til generelt vedlikehold.

Sandertunet Sameie Felt D v/styret kan innkreve skyldig beløp ved å sette seksjonen til tvangsauksjon på grunnlag av sameiets tinglyste panterett i den enkelte seksjon.

§ 9

A-KONTO BELØP
A-konto beløpet, d.v.s. fellesutgiftene er p.t. pålydende kr 2000,- pr måned, og beløpet skal innbetales med forfall den 1. annenhver mnd på sameiets konto.
Fellesutgiftene er å betale for 2 mnd av gangen.

§ 10

PARKERING
Innenfor sameiet er det lov å parkere på ledig plass. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.

§ 11

DUGNAD
Alle sameiere er pålagt møteplikt på alle dugnader arrangert av / innkalt til av styret. Det kreves at styret varsler om dugnaden senest 1 uke før den avholdes, og dersom det ikke er gitt gyldig grunn til frafall blir gjeldende sameier ilagt et dugnadsgebyr.

Vi er alle vaktmestere for vår egen leilighet + felles arealer.

§ 12

BYGNINGS- OG FASADEENDRINGER
Alle endringer av bygnings- og fasademessig karakter skal skriftlig meldes og godkjennes av styret før det kan igangsettes.

Når det gjelder garasjer så er det garasjebyggerens ansvar å gi skriftlig melding til styret ved ferdigstillelse, slik at garasjen nå skal inngå i sameiets fullverdiforsikring. Styret skal umiddelbart etter å ha mottatt skriftlig melding sørge for å innlemme nybygget i sameiets fullverdiforsikring. Vestre sides garasjerekke skal bestå av 8 garasjer. Alle som bygger garasje på vestre side skal bygge identisk med de allerede eksisterende garasjene, også med bod i bakkant. Tegninger og byggbeskrivelse kan fås ved henvendelse til styret når det evt. blir aktuelt. Utbygger skal melde ifra til styret slik at styret kan få kontrollert at bygningen er i tråd med tidligere oppsatte garasjer. Dette gjelder spesielt med hensyn til grunnmur og såle i garasjen.
De 2 gjenværende (frittstående) bodene på vestre parkeringsplass tilhører nr. 5, og nr. 13. Disse 2 seksjonene får "bodkompensasjon" fra sameiet på kr. 14.300,- ved bygging av garasje med bod i bakkant på vestre side. Når styret har utbetalt bodkompensasjon til gjeldende sameier, mister denne seksjonen for all fremtid sine rettigheter til sin gamle bod, og må helt avstå fra denne. Eiendomsretten for gjeldende bod tilfaller da helt til styret i SSFD, og boden vil bli revet så snart styret finner det passende. Dette medtas i vedtektene som under for nr. 3.
Ingen andre seksjoner enn nr. 5, og nr. 13. kan få bodkompensasjon, selv om de bygger garasje med bod i bakkant.

Styret disponerer 2 boder + 1 fellesbod for alle.

§ 13

For øvrig gjelder lov av 23.05.1997 om eierseksjoner, eierseksjonsloven med siste gjeldende endringer.

§ 14

LADING AV EL-BIL

Beboer(e) som ønsker ladepunkt/ladestasjon for el-bil må selv bekoste opplegg, installasjon og/eller endring av nødvendig utstyr til dette. Viser det seg mest hensiktsmessig å benytte seg av strøm fra sameiets felles strømanlegg, må nødvendig utstyr bekostes av beboer også i dette tilfellet. Beboer som anskaffer seg ladestasjon/ladepunkt skal selv betale for strømforbruk brukt til dette.

Ski den 27.03.2019
Styret i Sandertunet Sameie Felt D.

Christoffer Sørli	Jon-Anders Lunde	Emma Garlant	Ingrid Faarlund
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

* Vedtektene er oppdatert 20.6.2023 etter vedtak på årsmøte i 2022 og 2023. Endringene består i styrets signaturfullmakt, se § 3, første ledd, samt sum for felleskostnader i § 9.

ORDENSREGLER SANDERTUNET SAMEIET FELT D

ORDENSREGLER
SANDERTUNET SAMEIE FELT. D.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse ordensreglene blir overholdt av husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten. Ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold, og trygge godt naboskap og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen sameiet som helhet bevares.

Ordensreglene er tilleggsbestemmelser til vedtekter for Sandertunet Sameie Felt D.

1. Alminnelige ordensregler:

Det påligger beboerne å bidra til ro og orden innen sameiets område og verne om sameiets eiendom. Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk bør skje i gjensidig forståelse mellom de enkelte sameierne og under rimelig hensyntagen til naboene og til anleggets helhet. Ved større fasadeendringer ligger den endelige avgjørelsen hos styret.

Det påhviler den enkelte sameier særlig plikt å opprettholde boenhetens eksisterende kabeltilknytning, da dette i sin tid ble besørget og kostet av Selmer AS som kompensasjon for manglende signaldekning i området. Av denne, og særlig av eksteriørmessige årsaker, kan det ikke tillates individuell oppsetting av parabolantenner, svenskeantenner, PR antenner og lignende.

Synlig tørking og lufting av tøy på søndager, og helligdager for øvrig, bør ikke forekomme.
Alle boddører og garasjedører skal holdes lukket og låst.

2. Bruken av leilighetene:

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser. Hold av kjæledyr må ikke være til sjenanse for naboene.

3. Regler om ro og orden:

Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det normalt være ro i leilighetene og på utearealene. I denne tiden må beboerne ikke spille musikk, bruke vaskemaskin eller drive annen virksomhet som kan forstyrre naboene. Skal det ved spesielle anledninger spilles eller drives selskaplighet i boligen etter kl. 23.00, skal naboen varsles på forhånd. - Som en generell regel kan støyende virksomhet i boligen godtas maksimalt èn gang i måneden.

All annen ferdsel en vanlig gange er forbudt i svalgangene. I perioden 23.00-06.00 skal det også utvises ekstraordinær varsomhet av hensyn til sovende beboere.

Av hensyntagen til de sameiere som bor nærme biloppstillingsplassene skal all ferdsel med motorvogn foregå på mest mulig usjenerende måte i tidsrommet 23.00 - 06.00. D.v.s. minimal tomgangskjøring, og eventuelle taxier er pålagt å stoppe i innkjøringen til de aktuelle p-plassene.

4. Diverse bestemmelser:

Sameierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av ordensreglene eller mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at husstanden, evt. leietagere eller andre som gis adgang til boligen overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Eierseksjonsloven.

5. Tilføyelser og endringer :

Meldinger fra styret til sameierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som ordensreglene. I ethvert tvilstilfelle oppfordrer herved styret beboerne om å ta kontakt med styret.
Forslag om endringer av ordensreglene fremmes forøvrig på sameiermøtet.

SSFD v/Styret den 06.04.2006

SAMEIETMØTE
30.05.2024

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Referat fra sameiermøtet 30.05.24

Til stede: Jon-Anders Lunde nr.11, Jan Kåre Tvinnereim, Vidar Johansen nr.7, Håkon Andersen og Lene Barstad nr.33, Bjørg Brodahl nr.17, Aud Søyland nr.3, Ove Magnus Willumsen nr.29. Resten av sameierne møttes ikke.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
Godkjent innkalling og dagsorden.

2. Valg av møteleder og referent
Jon-Anders Lunde ble valt til møteleder og Jan Kåre Tvinnereim som referent.

3. Godkjenning av årsberetning og regnskap for 2023
Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

4. Godkjenning av Regnskap for 2023
Regnskapet for 2023 be enstemmig godkjent.

5. Budsjett 2024
Styrets forslag til budsjett ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av styremedlemmer
Styremedlemmene Jon-Anders Lunde og Jan Kåre Tvinnereim er ikke på valg og fortsetter som styremedlemmer.

Styremedlem Said Mohammadi og styremedlem/styreleder Michelle W. Andersson er på valg.

Vidar Johansen (nr.7) og Veronica Amlien (nr.27) ble enstemmig valgt til styremedlemmer.

Håkon Andersen (nr.33) ble enstemmig valgt til styreleder.

7. Innkomne forslag

7.1 Vedtektsendringer
Styret ser fordelen med at styret bør bestå av 5 medlemmer slik det gjorde tidligere.

Vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

7.2 Dugnad
Styret foreslår dugnad for sameiet skal være 6. Juni fra kl. 17:00.

Forslaget ble enstemmig godkjent.

7.3 Bytte av kledning
Styret har hentet inn tilbud på bytte av kledning av to endevegger (nr.11 og nr.37).

Forslaget ble enstemmig godkjent.

7.4 Forslag om å øke felleskostnader

Forslaget ble enstemmig godkjent.

8. Innkomne forslag
Forslag om å innhente tilbud om bytte av kledning på resterende bygningsmasse samt forbedringer av balkonger.

Ski, 30. mai 2024

Jan Kåre Tvinnereim
Referent

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 853
SANDERTUNET SAMEIE FELT D

Velkommen til årsmøte i SANDERTUNET SAMEIE FELT D

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:

11. mai 2025 kl. 16:00, Sandertunet felt D - Benker på plenen.

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. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne
3. Godkjenning av Årsberetning for 2024
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjett 2025
6. Valg av styremedlemmer og styrets leder
7. Innkomne forslag

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDERTUNET SAMEIE FELT D

Sak 1

Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Godkjenning av innkaling og dagsorden

Vedlegg

1. Innkalling til sameiermøte 2025.pdf

Sak 2

Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
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. 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.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Valg av møteleder, referent og protokollvitne
- Mot Valg av møteleder, referent og protokollvitne

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrelleder som møteleder
2. Valg av referent
3. Valg av protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av Årsberetning for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiermøtet 2024:

Sameiermøtet i 2024 ble av hold 30.05.2024

Styret:

Etter sameiermøtet 2024 har styret bestått av:

Styreleder: Håkon Andersen
Styremedlem: Jon Anders Lunde

Styremedlem: Jan Kåre Tvinnereim

Styremedlem: Vidar Johansen

Styremedlem: Veronica Amlien

se vedleg i sak 1

Forslag til vedtak
Godkjenning av Årsberetning for 2024

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg
2. årsregnskap 0853.pdf

Sak 5

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettforslagg for 2025

Forslag til vedtak

Budsjett for 2025

Vedlegg

3. Budsjettforslag 2025.pdf

Sak 6

Valg av styremedlemmer og styrets leder

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håkon Andersen
  Styret forslår at Håkon Andersen forsetter som styreleder

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem ikke valg Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem ikke valg:

- Veronica Amlien
  Valgt i 2024
- Vidar Johansen
  Valgt i 2024

Sak 7

Innkomne forslag

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag fra styret

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innkomne forslag
- Mot Innkomne forslag

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Pendlerparkering
2. Vedtektsendring
3. Endring av månedlige felleskostnader.

Vedlegg

4. Innkomne forslag.pdf

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Sameiermøtet 2025

Det innkalles til sameiermøte i Sandertunet Sameie felt D
Søndag 11.05.2025 kl. 16.00

Møtet holdes ute på benkene på fellesplenen
(OBS: væravhengig, alternativt blir møtet hjemme hos et av styremedlemmene)

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Godkjenning av årsberetning for 2024
4. Godkjenning av regnskap for 2024
5. Budsjett 2025
6. Valg av styremedlemmer og styrets leder
7. Innkomne forslag
8. Eventuelt

Ski, 27. April 2025

Styret

Vedlegg:
Årsberetning for 2024
Regnskap for 2024
Forslag til budsjett for 2025

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sak 2: Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Sak 3: Godkjenning av Årsberetning for 2024

Sameiermøtet 2024:
Sameiermøtet i 2024 ble av hold 30.05.2024

Styret:
Etter sameiermøtet 2024 har styret bestått av:

Styreleder: Håkon Andersen
Styremedlem: Jon Anders Lunde
Styremedlem: Jan Kåre Tvinnereim
Styremedlem: Vidar Johansen
Styremedlem: Veronica Amlien

Sak 4: Godkjenning av Regnskap for 2024

Økonomi:

Se vedlagt resultatrapport og balanse.

Sak 5: Budsjett 2025

Se vedlagt budsjettforslag.

Sak 6: Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Jon-Anders Lunde og Jan Kåre Tvinnereim er på valg.

Veronica Amlien, Vidar Johnsen og Håkon Andersen er ikke på valg og fortsetter som styremedlemmer.

Styret foreslår at Håkon Andersen forsetter som styreleder.

Styret ønsker innspill til potensielle styremedlemmer fra sameiet.

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Sak 7: Innkomne forslag

Innkommet forslag 1 fra styret:
Styret ønsker å se på muligheten til å leie ut noen av sameiets biloppstillingsplasser for pendlerparkering for personer utenom sameiet.

Ideen er at pendlerparkering vil kun benyttes mellom 07:00 til 16:00 mandag til fredag, utenom helligdager og rød dager. Inntektene vil gå til renovering, nedbetaling av lån og bedre økonomien til sameiet.

Innkommet forslag 2 fra styret:
Vedtektsendring. Styret ser det som nødvendig med endring av vedtekt §10 gjeldene parkingsplasser for å opprettholde tilstrekkelig renovasjon og fremkommelighet gjennom året.
§10 Endres fra følgende
Innenfor sameiet er det lov å parkere på ledig plass. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.

Styret foreslår følgende endring i §10:
''Innenfor sameiet er det kun lov å parkere på ledige nummererte og oppmerkede plasser som er tilknyttet disse leilighetene. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.
Plasser markert med TUN D skal kunne benyttes til av- og pålessing og ikke benyttes som parkeringsplass.

Brudd på parkeringsreglement vil medføre borttauing etter advarsel fra styret. Ved gjentagende brudd vil borttauing gjennomføres uten advarsel fra styret. Kostnadene dette medfører vil belastes eier.''

Innkommet forslag 3 fra styret:
Endring av månedlige felleskostnader.
Styret har mottatt tilbud om maling av bygningsmassen utendørs. Dette gjelder boder, garasjer, balkonger og skillevegger.
Tilbudet lyder på 1 052 000,- for rengjøring av treverk, skraping og to malingsstrøk. Sameiet må derfor øke felleskostnader for å få innvilget lån til å gjennomføre arbeidet.

Styret foreslår å øke fellesutgiftene til 3500,- fra og med 16.Juli 2025 for å dekke kostnader til renovasjon av bygningsmassen, nedbetaling av lån, samt framtidige nærliggende renoveringsarbeid.

Sak 8: Eventuelt

Gjeldene renovasjon av balkonger
Styret er i prosessen med å hente inn tilbud for renovasjon av balkonger.

SANDERTUNET SAMEIE FELT D
ORG.NR. 976 025 660, KUNDENR. 853

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	468 000	432 000
Andre inntekter	3	35	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**468 035**	**432 000**
DRIFTSKOSTNADER:			
Regnskapsførerhonorar		-31 496	-62 065
Konsulenthonorar	4	-51 302	0
Drift og vedlikehold	5	-110 000	-2 331 055
Forsikringer		-93 422	-85 216
Kommunale avgifter		0	-3 140
Energi/fyring		-2 490	-2 592
Andre driftskostnader	6	-63 965	-20 066
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-352 675**	**-2 504 134**
DRIFTSRESULTAT		**115 360**	**-2 072 134**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	7	9 659	6 887
Finanskostnader	8	-146 755	-99 432
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-137 096**	**-92 546**
ÅRSRESULTAT		**-21 737**	**-2 164 679**
Overføringer:			
Udekket tap		-21 737	

SANDERTUNET SAMEIE FELT D
ORG.NR. 976 025 660, KUNDENR. 853

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		909	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	93 422
Driftskonto OBOS-banken		534 144	0
Innestående i andre banker		171 411	814 792
SUM OMLØPSMIDLER		**706 464**	**908 214**
SUM EIENDELER		**706 464**	**908 214**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-1 331 773	-1 310 037
SUM EGENKAPITAL		**-1 331 773**	**-1 310 037**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	1 962 864	2 106 314
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 962 864**	**2 106 314**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 035	0
Leverandørgjeld		35 339	111 937
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 374**	**111 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**706 464**	**908 214**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, __.__.2025
Styret i Sandertunet Sameie Felt D

Håkon Andersen Veronica Amlien Jan Kåre Tvinnereim

Vidar Johansen Jon-Anders Lunde

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	468 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**468 000**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 278
Andre konsulenthonorarer, ECIT Consulta AS	-28 524
Tilstandsrapport, Mineiendomservice AS	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 302**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-110 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-110 000**

Av denne sum har styret holdt tilbake kr.35 000 som ikke betales før Langseth Byggtjenster

har utført arbeidet.

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-40 952
Andre kontorkostnader	-1 633
Kontingenter	-13 830
Bank- og kortgebyr	-7 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-63 965**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 680
Renter bank	7 105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	874
SUM FINANSINNTEKTER	**9 659**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Nordea	-146 703
Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	**-146 755**

NOTE: 9
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 10
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2023	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	93 686	
Nedbetalt i år	143 450	
		-1 962 864
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 962 864**

Budsjettforslag 2025

Inntekter:

Felleskostnader: 18 boenheter x kr. 2500,- (Jan-Jul)	kr. 315 000,-
Felleskostnader: 18 boenheter x kr. 3500,- (Aug-Des)	kr. 315 000,-
Samlede inntekter 2025	**kr. 630 000,-**

Utgifter:

Lån	kr. 325 500,-
Forsikring	kr. 110 000,-
Strøm, renovasjon	kr. 15 000,-
Snøbrøyting/ Strøing/ Gressklipping	kr. 36 000,-
Medlemskap Huseiernes Landsforbund	kr. 2 000,-
Årskontingent Grendelaget	kr. 11 700,-
Styrehonorar	kr. 16 000,-
Regnskapsfører	kr. 36 000,-
Reparasjon og vedlikehold	kr. 300 000,-
Samlede utgifter 2025	**kr. 852 200,-**
Budsjettert resultat	**kr. -222 200,-**

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Sak 7: Innkomne forslag

Innkommet forslag 1 fra styret:
Styret ønsker å se på muligheten til å leie ut noen av sameiets biloppstillingsplasser for pendlerparkering for personer utenom sameiet.

Ideen er at pendlerparkering vil kun benyttes mellom 07:00 til 16:00 mandag til fredag, utenom helligdager og rød dager. Inntektene vil gå til renovering, nedbetaling av lån og bedre økonomien til sameiet.

Innkommet forslag 2 fra styret:
Vedtektsendring. Styret ser det som nødvendig med endring av vedtekt §10 gjeldene parkingsplasser for å opprettholde tilstrekkelig renovasjon og fremkommelighet gjennom året.
§10 Endres fra følgende
Innenfor sameiet er det lov å parkere på ledig plass. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.

Styret foreslår følgende endring i §10:
''Innenfor sameiet er det kun lov å parkere på ledige nummererte og oppmerkede plasser som er tilknyttet disse leilighetene. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.
Plasser markert med TUN D skal kunne benyttes til av- og pålessing og ikke benyttes som parkeringsplass.

Brudd på parkeringsreglement vil medføre borttauing etter advarsel fra styret. Ved gjentagende brudd vil borttauing gjennomføres uten advarsel fra styret. Kostnadene dette medfører vil belastes eier.''

Innkommet forslag 3 fra styret:
Endring av månedlige felleskostnader.
Styret har mottatt tilbud om maling av bygningsmassen utendørs. Dette gjelder boder, garasjer, balkonger og skillevegger.
Tilbudet lyder på 1 052 000,- for rengjøring av treverk, skraping og to malingsstrøk. Sameiet må derfor øke felleskostnader for å få innvilget lån til å gjennomføre arbeidet.

Styret foreslår å øke fellesutgiftene til 3500,- fra og med 16.Juli 2025 for å dekke kostnader til renovasjon av bygningsmassen, nedbetaling av lån, samt framtidige nærliggende renoveringsarbeid.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.05.25
Selskapsnummer: 853 **Selskapsnavn:** SANDERTUNET SAMEIE FELT D

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.

SAMEIERMØTE 2025

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Sameiermøtet 2025

Det innkalles til sameiermøte i Sandertunet Sameie felt D
Søndag 11.05.2025 kl. 16.00

Møtet holdes ute på benkene på fellesplenen
(OBS: væravhengig, alternativt blir møtet hjemme hos et av styremedlemmene)

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Godkjenning av årsberetning for 2024
4. Godkjenning av regnskap for 2024
5. Budsjett 2025
6. Valg av styremedlemmer og styrets leder
7. Innkomne forslag
8. Eventuelt

Ski, 27. April 2025

Styret

Vedlegg:
Årsberetning for 2024
Regnskap for 2024
Forslag til budsjett for 2025

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Fremmøte:

Anders Mathiesen (nr.27), Håkon Andersen (nr.33), Aud Motzfeldt Søilan (nr.3), Jon-Anders Lunde (nr.13), Jan Kåre Tvinnereim (nr.15), Bjørg Brodahl (nr.17) og Vidar Johansen (nr.7)

Sak 1: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Sak 2: Valg av møteleder, referent og protokollvitne

Møteleder: Håkon Andersen
Referent: Håkon Andersen
Protokollvitne: Anders Mathiesen

Forslag ble enstemmig vedtatt.

Sak 3: Godkjenning av Årsberetning for 2024

Sameiermøtet 2024:
Sameiermøtet i 2024 ble av hold 30.05.2024

Styret:
Etter sameiermøtet 2024 har styret bestått av:

Styreleder: Håkon Andersen
Styremedlem: Jon Anders Lunde
Styremedlem: Jan Kåre Tvinnereim
Styremedlem: Vidar Johansen
Styremedlem: Veronica Amlien

Årsberetning ble enstemmig godkjent

Sak 4: Godkjenning av Regnskap for 2024

Økonomi:

Se vedlagt resultatrapport og balanse.

Regnskap for 2024 ble enstemmig godkjent

Sandertunet Sameie felt D

Org. nr: 976 025 660

Sak 5: Budsjett 2025

Se vedlagt budsjettforslag.

Budsjett for 2025 ble enstemmig godkjent

Sak 6: Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene Jon-Anders Lunde og Jan Kåre Tvinnereim er på valg.

Veronica Amlien, Vidar Johnsen og Håkon Andersen er ikke på valg og fortsetter som styremedlemmer.

Styret foreslår at Håkon Andersen forsetter som styreleder.

Styret ønsker innspill til potensielle styremedlemmer fra sameiet.

Forslag om Håkon Andersen som styreleder ble enstemmig vedtatt.

Ingen andre melte seg som styremedlem. Dermed består styret av 3 medlemmer. Styret vil starte prosessen om å avholde et ekstra ordinert årsmøte hvor det vil igjen være valg av 2 styremedlemmer. I tilfelle styret ikke mottar flere kandidaturer, vil styret fremme et forslag om at det fortsatt opererer med 3 medlemmer i en ettårsperiode. Dette forslaget ble enstemmig vedtatt av de fremmøtte.

Sak 7: Innkomne forslag

Innkommet forslag 1 fra styret:
Styret ønsker å se på muligheten til å leie ut noen av sameiets biloppstillingsplasser for pendlerparkering for personer utenom sameiet.

Ideen er at pendlerparkering vil kun benyttes mellom 07:00 til 16:00 mandag til fredag, utenom helligdager og rød dager. Inntektene vil gå til renovering, nedbetaling av lån og bedre økonomien til sameiet.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Innkommet forslag 2 fra styret:
Vedtektsendring. Styret ser det som nødvendig med endring av vedtekt §10 gjeldene parkingsplasser for å opprettholde tilstrekkelig renovasjon og fremkommelighet gjennom året.
§10 Endres fra følgende
''Innenfor sameiet er det lov å parkere på ledig plass. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.''

Styret foreslår følgende endring i §10:
''Innenfor sameiet er det kun lov å parkere på ledige nummererte og oppmerkede plasser som er tilknyttet disse leilighetene. Vi beholder numrene pga. uvedkommende.
Plasser markert med TUN D skal kunne benyttes til av- og pålessing og ikke benyttes som parkeringsplass.

Brudd på parkeringsreglement vil medføre borttauing etter advarsel fra styret. Ved gjentagende brudd vil borttauing gjennomføres uten advarsel fra styret. Kostnadene dette medfører vil belastes eier.''

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Innkommet forslag 3 fra styret:
Endring av månedlige felleskostnader.
Styret har mottatt tilbud om maling av bygningsmassen utendørs. Dette gjelder boder, garasjer, balkonger og skillevegger.
Tilbudet lyder på 1 052 000,- for rengjøring av treverk, skraping og to malingsstrøk. Sameiet må derfor øke felleskostnader for å få innvilget lån til å gjennomføre arbeidet.

Styret foreslår å øke fellesutgiftene til 3500,- fra og med 16.Juli 2025 for å dekke kostnader til renovasjon av bygningsmassen, nedbetaling av lån, samt framtidige nærliggende renoveringsarbeid.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.
Forslag fra sameiermøte er at de sidene med balkonger vil bli malt først.

Sak 8: Eventuelt

Gjeldene renovasjon av balkonger
Styret er i prosessen med å hente inn tilbud for renovasjon av balkonger.

Det kom ingen eventuelle saker inn til sameiermøte.

HÅKON ANDERSEN	VIDAR JOHANSEN	VERONICA AMLIEN	ANDERS MATHIESEN
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Protokollvitne

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:
Sandertunet 33
Gnr. 132 Bnr. 289 Snr. 4 i Nordre Follo kommune

Oppdragsnummer:
309-25-0143

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Håkon Andresen
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 20 25 89
E-post: Hakon.andresen@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