PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

SAGSTUVEIEN 18B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Sagstuveien 18B , 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 123, bnr. 703

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1796 **Referansenummer:** PT2245

Autorisert foretak: Follo Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Bratberg

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.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i plast stål/aluminium.
- Bebyggelsen har saltak oppført i treverkskonstruksjon med kaldtloft.

- Yttervegger : Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass.

- Malt hovedytterdør med glassfelt og sideglass.
- Bygningen har malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

- Utgang til terrasse fra spisestue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.
- Terrasseplatting ved inngangsparti.
Uteplasser var dekket med snø på befaringsdagen og er ikke blitt oppmålt eller vurdert på tilstand.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: fliser, laminat og banebelegg.
Vegg: malt tapet, malt mdf smartpanel, malt panel, tapet, malt tapet/ malte flater. Fliser på bad.
Himling: takessplater, malt panel og malte flater.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Boligen har elementpipe som er beslått med blekk over tak.

- Trapp : Boligen har malt tretrapp.

- Dører : Innvendige hvitmalte profilerte dører og slette dører (formpresset). Fabrikkmalt dør til bad og ett soverom.

- Div. belysning.
- Garderobeskap/innredning.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1. etasje : er fra byggeåret og innredet med tapet på vegger og banebelegg på gulv. Montert 2 stk, skap og hyller. Opplegg for vaskemaskin.
- Hulltaking ble ikke gjennomført mot dette våtrommet da veggene består av systemvegger med rillet hulrom. Slike konstruksjoner egner seg ikke for tradisjonell hulltaking eller fuktmåling i bunnsvill. Det er derfor kun utført overflatesøk med fuktindikator på vegger og gulv, og disse målingene viste ingen unormale utslag.
Legges til at dette er i strid med kravene for hulltaking etter NS3600 og Avhendingsloven tryggere bolighandel.

Bad 2. etasje : ble renovert i 2021 og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder m.m. Utført av Dyktighandverker AS.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt slett himling med innfelt downlights.
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
- Innredninger: dusjhjørnet med en glassvegg vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant.
- Det er forsøkt å gjennomføre hulltaking i vegg fra soverom og mot bad. Vegg er består av en systemvegg hvor slike konstruksjoner ikke egner seg for tradisjonell hulltaking eller fuktmåling i bunnsvill. Det er dog ikke observert forhøyet fukt ved fuktmåling med uisolerte pigger i vegg ved hulltakingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter i lys farge.
Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap. Malt Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Avsatt plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC rom 1. etasje.
Overflate vegg : dels fliser og dels malt tapet.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja.
Overflate himling : malt flate.
- Innredninger : toalett og servant. Speil og lys på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i tak på vaskerom. Kobberrør i 1. etasje.
- Det er avløpsrør av plast.

- Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer. Dog fungerer ikke mekanisk motor på loft i dag.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varme i gulv i entre, toalett rom og stue 1. etasje.
Varmekabler på bad 2. etasje.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe fra 2024. Utført av Follo Varmepumpe Teknikk AS.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i gangen 1, etasje.
Hovedsikring: 50 amp.

Beskrivelse av eiendommen

Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn.

- Bygningen er oppført på støpt betongsåle/ringmur.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Les om dette punktet bak i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er endret på planløsning i 1. etasje. Var opprinnelig døråpning fra kjøkken til vaskerom og tilgang til kott og matbod via vaskerom. Dette er blitt noe endret. Endret døråpningsløsninger på to rom i 2. etasje.

Bod

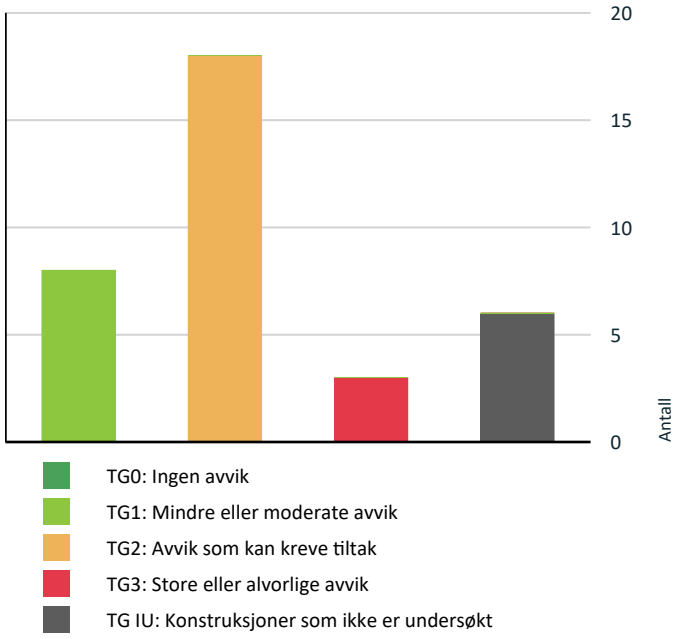
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje i rekke

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

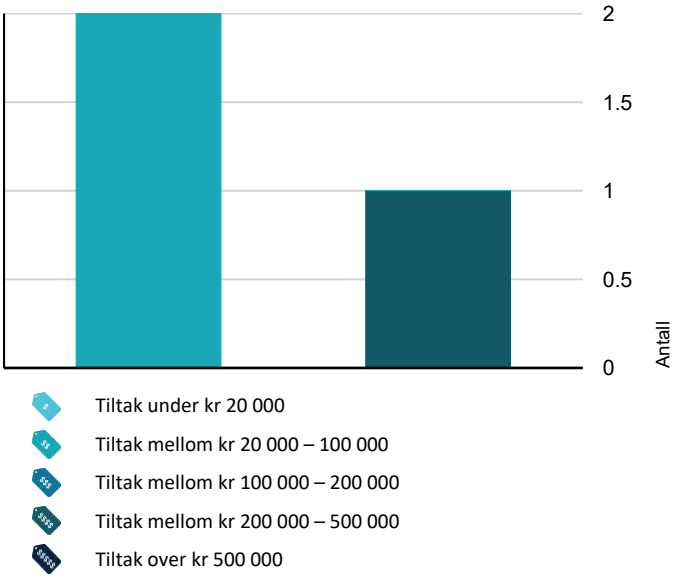
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller.
Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten. Takstmann har ikke bedømt utvendig terrengforhold eller vært på yttertaket.
Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkel visuelt befart.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varme generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 2021.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Til info : Yttertak av dekket med snø ved denne befaringen. Altså var ikke takbelegg synlig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekkingen:
Taktekkingen var snødekt og kunne ikke inspiseres visuelt. Alder og materiale er ukjent. Basert på byggets alder vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette innebærer økt risiko for svekket funksjon og behov for utskifting eller vedlikehold på sikt. Tilstanden vurderes med forbehold.

Undertak:
Undertaket antas å være opprinnelig. Forventet brukstid er i hovedsak passert, og det foreligger dermed økt risiko for slitasje og redusert funksjon. Det var ikke mulig å gjennomføre en nærmere vurdering grunnet snødekket tak og manglende tilgang.



TG 3 Nedløp og beslag

Beslag, takrenner og nedløp i plast stål/aluminium.

Til info : takrenner/nedløp etc. sees på som del av felles bygningsdel og er ikke vurdert på tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Det ble observert sprekk i ett taknedløpsrør ved inngangs dør. Det er informert om avvik på stigetrinn på tak til pipe.
Eier har fått pålegg om at stigen på taket til pipen må utbedres/ skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn for feier må monteres.

En sprekk i taknedløpsrøret kan føre til redusert bortledning av takvann. Dette kan medføre at vann renner ut mot fasade og inngangsparti, med økt risiko for fuktsprut, lokal fuktbelastning på kledning og grunnmur, samt isdannelse på bakken i vinterhalvåret. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det på sikt gi økt slitasje på fasadematerialer og forverret dreneringssituasjon rundt inngangspartiet.
Kostnadsetsimat gjelder for utskiftning av skadet taknedløpsrør. Ikke utskiftning av alt av utvendig beslag.
Eier har fått pålegg om at stigen på taket til pipen må utbedres/ skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Dette avviker fra anbefalt utførelse for å sikre tilstrekkelig uttørking og ventilasjon bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende lufting kan føre til redusert uttørking av kledningen og økt fuktbelastning mot både kledning og bakliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader, råteutvikling og forkortet levetid på kledningen. Forholdet kan også bidra til oppfukting av overgang mellom vegg og grunnmur, som igjen kan påvirke vedlikeholdsbehovet i området.

Utvendig kledning må jevnlig vedlikeholdes med vask og maling. Skifte ut råteskadet kledningsbord om dette skulle oppdages. Når kledning på hele vegger skal gjennomføres bør det etableres lufting bak kledning etter dagens anbefalte løsninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bebyggelsen har saltak oppført i treverkskonstruksjon med kaldtloft.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Det er observert rim, misfarging og soppdannelse på undertaket slik det er synlig fra kaldloftet. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid. Loftet var delvis utilgjengelig på grunn av lagrede gjenstander, og det var derfor ikke mulig å inspisere hele konstruksjonen.
Værpeget utvendig vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i undertaket kan føre til økt risiko for råteutvikling og svekket funksjon av undertaket. Soppdannelse og misfarging er tegn på at fuktforholdene har vært ugunstige, og forholdet kan utvikle seg dersom årsaken ikke avdekkes og utbedres. Begrenset inspeksjonsmulighet innebærer at omfanget av eventuelle skader kan være større enn det som var synlig ved befaring. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Alder : vinduer er fra byggeåret. Skiftet alle glass i vinduer i 2023 med unntak av vinduer i 2, etasje mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er eldre vinduer i 2. etasje mot nord. For disse vinduene er mer enn halvparten av forventet levetid for isolerglass passert. Det ble registrert en åpen glippe mellom vinduskarm og utvendig kledning ved soveromsvinduet. Vinduskarmene i boligen er opprinnelige, og det er observert innvendige kondensmerker og avskalling i maling på flere av karmene, noe som indikerer fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre isolerglass med passert forventet levetid har økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og duggproblematikk. Åpen glippe mellom karm og kledning kan gi luftlekkasjer, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning i overgang vegg/vindu. Innvendige kondensmerker og avskalling i maling tyder på at vinduene allerede utsettes for fukt, noe som over tid kan føre til råteskader i karm og tilstøtende konstruksjoner. Forholdene samlet sett innebærer økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader dersom tiltak ikke gjennomføres.



TG 2 Ytterdør

Malt hovedytterdør med glassfelt og sideglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre ytterdør med generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ytterdører med slitasje kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som kan gi trekk, varmetap og økt energibruk. Slitte beslag og pakninger kan også påvirke funksjon og sikkerhet. Over tid kan dette medføre økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere forringelse dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utgang til terrasse fra spisestue. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord.

- Terrasseplatting ved inngangsparti.

Uteplasser var dekket med snø på befaringsdagen og er ikke blitt oppmålt eller vurdert på tilstand.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.





TG IU Andre utvendige forhold

Utvendig forhold var dekket med snø.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: fliser, laminat og banebelegg.
Vegg: malt tapet, malt mdf smartpanel, malt panel, tapet, malt tapet/ malte flater. Fliser på bad.

Tilstandsrapport

Himling: takessplater, malt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. Det er observert flere hakk/ skader på enkelte gulv. Noe uferdig overflater i tak på bod og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varierende og slitte overflater kan gi økt behov for vedlikehold og utbedring for å oppnå normal funksjon og estetisk standard.
Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er beslått med blekk over tak.

Utvendig pipebeslag ble jmf. eier montert i 2021. Utført av Follo Tak og Vedlikehold AS.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert synlig sprekk/riss i den utvendige pipen.
Eier opplyser : Fått pålegg om at stigen på taket til pipen må utbedres/ skiftes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i pipekonstruksjoner kan gi økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og videre nedbrytning av murverket. Over tid kan dette svekke pipens konstruksjon og funksjon, samt medføre økt behov for vedlikehold eller reparasjon dersom forholdet ikke utbedres.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Til info : Trapp er malt i 2026.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendige hvitmalte profilerte dører og slette dører (formpresset). Fabrikkmalt dør til bad og ett soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje og elde på dører fra byggeåret.
2 stk. dører i 2, etasje er skiftet og har TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører med slitasje kan over tid kan dette gi økt behov for vedlikehold eller utskifting for å opprettholde normal brukskvalitet. De nyere dørene i 2. etasje vurderes å være i tilfredsstillende stand uten behov for tiltak.

TG IU Andre innvendige forhold

- Div. belysning.
- Garderobeskap/innredning.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeåret og innredet med tapet på vegger og banebelegg på gulv. Montert 2 stk, skap og hyller. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvbelegget og sluk er fra byggeåret og det er observert sprekk i belegget ved en sveist skjøt. Sluket ligger under varmtvannstanken og lot seg derfor ikke inspisere. Ventil for naturlig oppdrift i ventilasjonen er utett og vil ikke fungere som tiltenkt. Det er observert fuktskader på sokkel til monterte høyskap.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprekk i gulvbelegg vil svekke tettheten i våtsonen og øke risikoen for fuktinntrengning til konstruksjoner ved evt. vannlekkasje. Manglende tilgang til sluk innebærer usikkerhet knyttet til tilstand, rengjøring og funksjon, og kan medføre økt risiko for lekkasjer eller redusert avrenning. En utett ventil for naturlig oppdrift gir dårligere ventilasjon og kan føre til økt fuktbelastning i rommet. Fuktskader på sokkel til høyskap indikerer at rommet tidligere har vært utsatt for fukt.
Samlet sett, og med rommets høye alder, vurderes våtrommet å ha betydelig risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales at våtrommet renoveres i sin helhet for å oppnå forskriftsmessig tetthet, ventilasjon og funksjon. Les punkt ang ventilasjon for boligen i eget punkt for boligen. Her er det beskrevet konsekvens.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført mot dette våtrommet da veggene består av systemvegger med rillet hulrom. Slike konstruksjoner egner seg ikke for tradisjonell hulltaking eller fuktmåling i bunnsvill. Det er derfor kun utført overflatesøk med fuktindikator på vegger og gulv, og disse målingene viste ingen unormale utslag.
Legges til at dette er i strid med kravene for hulltaking etter NS3600 og Avhendingsloven tryggere bolighandel.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad ble renovert i 2021 og aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, bilder m.m. Utført av Dyktighandverker AS.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt slett himling med innfelt downlights.

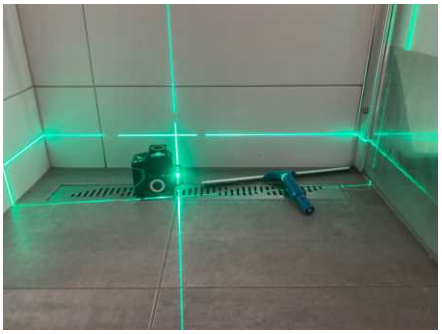
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde. Høydeforskjell fra slukrist til topp gulvflis ved dørterskel er målt til ca 2 cm til 2,5 cm.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger: dusjhjørnet med en glassvegg vegghengt toalett, servantinnredning, speil i dører på overskap på vegg over servant.

Til info : det er oppstått misfarge på nedre del av speil til dører på overskap. Dette er det reklamert på til leverandør. Det er ikke blitt avklart om dette vil bli skiftet ut på garanti.



2. ETASJE > BAD

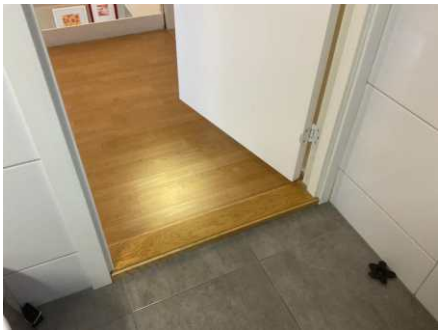
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Til info : anbefaler dog en helhetskontroll/utbedring av avtrekksventilasjon i boligen generelt.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forsøkt å gjennomføre hulltaking i vegg fra soverom og mot bad. Vegg er består av en systemvegg hvor slike konstruksjoner ikke egner seg for tradisjonell hulltaking eller fuktmåling i bunnsvill. Det er dog ikke observert forhøyet fukt ved fuktmåling med uisolerte pigger i vegg ved hulltakingen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate. Lys under overskap.
Malt Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.
Avsatt plass for : kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er lekkasje fra pakning på blandebatteriet ved kjøkkenvasken. Innredningen har generell slitasje på overflater og slitedeler. Det er registrert fuktskade på bunnplate i hjørneskap, samt skjev bunnplate under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjer fra blandebatteri kan gi økt fuktbelastning på innredning og underliggende konstruksjoner, og kan forverre eksisterende skader dersom forholdet ikke utbedres. Fuktskader på bunnplater indikerer at vann har trengt inn i konstruksjon og redusert funksjon i innredningen. Samlet sett innebærer forholdene økt risiko for videre skadeutvikling og behov for reparasjon eller utskifting av berørte deler.
Deler av kjøkkenet er modent for utskifting.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halve forventede levetid på ventilator har passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre ventilatorer kan ha begrenset funksjon mot nye ventilator og begrenset med rest levetid.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC rom 1. etasje.
Overflate vegg : dels fliser og dels malt tapet.
Overflate gulv : fliser.
Gulvvarme : ja.
Overflate himling : malt flate.

Innredninger : toalett og servant. Speil og lys på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Servant er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Skade på en veggflis og noe avskalling i overflate på en veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Mangelfull innfesting av servant kan føre til ytterligere bevegelser, økt belastning på rørtilkoblinger og risiko for skader ved normal bruk. Skader på fliser vurderes som kosmetiske, men kan over tid utvikle seg dersom overflaten svekkes ytterligere.
Les punkt ang ventilasjon for boligen i eget punkt for boligen. Her er det beskrevet konsekvens.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i tak på vaskerom. Kobberrør i 1. etasje.

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

Kobber rør i 1. etasje er fra byggeåret og har passert over halve forventede levetid.
Dør til til vannfordelingsskap kan ikke åpnes tilstrekkelig og det er ikke kontrollert avrenning fra skapet.

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 kobberrør har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og svekket materialstyrke over tid. Manglende tilgang til vannfordelingsskapet gjør det ikke mulig å vurdere tilstand, eventuelle lekkasjer eller funksjon på avrenning, noe som innebærer usikkerhet og økt risiko for skjulte skader. Samlet sett gir forholdene et forhøyet vedlikeholds- og skadepotensial dersom tiltak ikke gjennomføres. Vannrør i 1. etasje bør skiftes ut ved renovering av toalett rom, kjøkken og vaskerom.





TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

Til info er ikke lufting av soil blitt ført over tak. Denne er avsluttet med en durgoventil på kaldt loftet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og materialsvikt. Når forventet brukstid er betydelig passert, øker sannsynligheten for både synlige og skjulte skader i rørsystemet. Dette kan medføre fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom lekkasjer oppstår.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Boligen er opprinnelig konstruert med mekanisk avtrekksventilasjon med motor plassert på kaldtloft. Anlegget er i dag ikke i drift, og de opprinnelige avtrekkspunktene fungerer derfor ikke som tiltenkt. Kjøkkenventilatoren, som trolig tidligere styrte loftsmotoren, er fjernet og erstattet med en ny ventilator som er ført direkte ut gjennom yttervegg i stedet for via det opprinnelige kanalsystemet.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson.

Manglende drift på det mekaniske avtrekket medfører redusert ventilasjon i boligen og kan gi økt fuktbelastning, dårligere luftkvalitet og risiko for kondensproblemer. Når opprinnelige avtrekkspunkter ikke fungerer, svekkes ventilasjonsbalansen i boligen. Endret føring av kjøkkenventilator utenom eksisterende kanaler kan også påvirke luftstrømmer og trykkforhold. Samlet sett innebærer forholdene økt risiko for fuktrelaterte skader og behov for oppgradering eller reetablering av et fungerende ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Varme generell

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : varme i gulv i entre, toalett rom og stue 1. etasje. Varmekabler på bad 2. etasje.
Varmepumpe : luft til luft varmepumpe fra 2024. Utført av Follo Varmepumpe Teknikk AS.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i gangen 1, etasje.
Hovedsikring: 50 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

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.
   Hovedinntak er fra byggeåret. Skiftet innmat i sikringsskap i 2021. Jmf. samsvarserklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at alt av elektrisk arbeid på boligen i deres eiertid er blitt utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Hva som er utført før eier overtok huset kan ikke eier svare for.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Presiseres at eier kun har kunnskap om hva som er utført fra 2021 frem til i dag. Om det er utført tilleggsarbeider på anlegget mellom 1999-2021 har ikke eier kunnskap om. Foreligger ingen samsvarserklæringer evt. dette arbeide.

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 Bekreftet av selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Bekreftet av selger.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det ble ikke observert synlig avvik ved denne befaringen.
Dog er dette kun en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke rom under terreng og det er således ikke etablert en drenering mot betongsåle/ringmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig topografi skråner noe mot boligen i nord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terreng som faller inn mot bygningen kan øke risikoen for fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette bidra til økt fuktinntrengning, belastning på drenerende masser rundt og under boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført på støpt betongsåle/ringmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avflassing og avskalling i murpuss/maling på grunnmuren. I tillegg er det ett område hvor armeringen viser tegn til korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avflassing og avskalling i puss og maling kan indikere fuktpåvirkning og redusert beskyttelse av underlaget. Korrosjon i armering kan føre til ekspansjon i stålet, som igjen kan gi ytterligere avskalling, svekket bæreevne lokalt og økt nedbrytning av konstruksjonen over tid. Forholdene bør følges opp og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Utvendig terreng var dekket med snø på befaring og var ikke mulig å vurdere ved denne befaring.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig topografi skråner noe mot boligen i nord.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terreng som faller inn mot bygningen kan øke risikoen for fuktbelastning på grunnmur og dreneringssystem, særlig ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Over tid kan dette bidra til økt fuktinntrengning, belastning på drenerende masser rundt og under boligen.

På generelt grunnlag opplyses det at terrenget må planeres, (Så langt det lar seg gjøre) med fall slik at overvann renner bort fra bygningen. Fallet ut fra bygningen etter at massene har stabilisert seg er anbefalt å være på minimum 1:15 i en bredde av minst to-tre meter rundt huset. Eier opplyser å ikke ha opplevd spesiell vannoppsamling i dette området.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.
Det er samtidig synlig brudd på brannvegg/gips mot nabo på kaldtloft.

- Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

- Det anbefales alltid at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

- Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

- Det mangler rekkverk på trapp mellom 1 etasje og 2. etasje. Dette må utbedres/monteres for å fjerne avviket. Åpning mellom trappetrinn og rekkverk er målt til høyere enn 10 cm. Samt mangler det montering av håndløper på vegg.

- Rømningsvindu på soverom 2. etasje mot nord sitter montert over 1 meter opp fra gulv og opp til underkant vindusramme.





Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av bod :
Oppført på støpt betongsåle mot grunn. Yttervegger i enkel bindingsverk med utvendig malt trekledning. Yttertak av type saltak i treverkskonstruksjon tekket med papp. Innlagt strøm i boden.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Det er synlig fuktgjennomslag i utvendig kledning samt i undertak. Det er ikke montert takrenner og taknedløpsrør. Nærmere undersøkelser av nedre del av yttervegger og taktekking anbefales når snø er smeltet.

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

Garasje i rekke



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger gitt ved tidligere salg.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje i rekke :
Støpt gulv. Leca ringmur. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Yttertak av type pulttak oppført i treverkskonstruksjon tekket med papp. Innlagt strøm. Leddport i front med motordrift.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende:
- Det er observert sterk misdannelse i undertak. Dette skyldes høy fuktighet i bygget kombinert med svak/begrenset med lufting.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

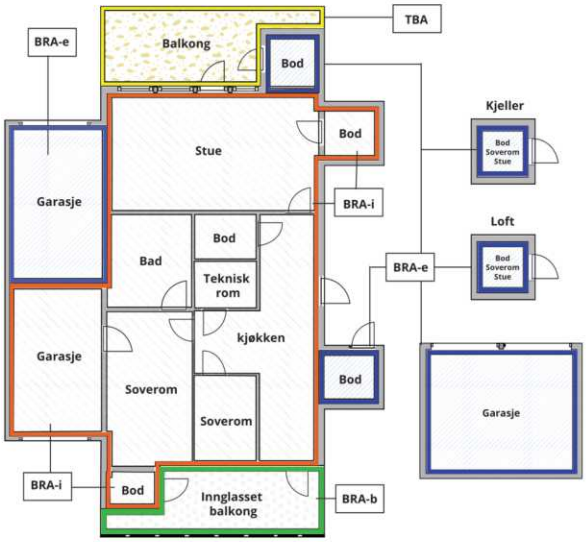
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	64			64	
2. etasje	44			44	
SUM	**108**				
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, bod, vaskerom, stue/ spisestue med trapp, kjøkken		
2. etasje	Gang/ trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret på planløsning i 1. etasje. Var opprinnelig døråpning fra kjøkken til vaskerom og tilgang til kott og matbod via vaskerom. Dette er blitt noe endret. Endret døråpningsløsninger på to rom i 2. etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst utført følgende arbeid siste 5 år :
- renovert ett bad I 2021
- pipehette 2021
- sikringsskap / Div kurs stikkontakt 2021-2024
- varmtvannsbereder 2022
- varmepumpe 2024
- skiftet glass på vinduer 2023 med unntak av på vinduer mot nord i 2. etasje.
- gjerde ute (om det er relevant)
- (gjort selv: lagt veggplater, nye innevegger soverom, gulv om det er relevant)

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Gulvflaten er 3,7 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje i rekke

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	102	6
Bod	0	4
Garasje i rekke	0	15

Kommentar

Rekkehus	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Bod	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasje i rekke	Arealer er innvendig målt med laser (Bosch laser og blir avrundet til nærmeste hele tall). Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Follo Takst AS
Austliveien 8B
1423 SKI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Maria Johnstuen Kmetovski	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	123	703		0	163.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sagstuveien 18B

Hjemmelshaver

Aasheim Anders Nøstberg, Kmetovski Maria Johnstuen

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen. Ved denne befaringen var eiendommen dekket med snø og var ikke synlig.

Boligselskap	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sagstua Grendelag	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf.: 22 86 55 00	988881635

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i veletablert og barnevennlig omgivelser på Langhus i Nordre Follo kommune. Fra boligen er det gangavstand til nærbutikk og offentlig kommunikasjon. Vevelstad Stasjon ligger også i gangavstand fra eiendommen. Jevnlige avganger inn mot Oslo og utover mot Ski. Barneskoler og ny ungdomsskole, samt flere barnehager ligger ikke langt fra eiendommen. For de som liker å være aktive, ligger Langhus idrettsanlegg med både flerbrukshall og fotballbane få minutters gange fra boligen, samt at det er flere flotte tur- og sykkelstier i nærheten. Med bil tar det ca. 15-17 min. til Oslo (Ryen) og ca. 5-7 minutter til Ski med alle typer servicetilbud. Her finner du bl.a Ski storsenter, flerkino, flere restauranter/kafeer, hotell, bank, offentlige kontorer, videregående skoler m.m. Kort biltur til Vinterbro og Fornøyelsesparken Tusenfryd samt marina og badestrender på Nesset.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med sydvendt markterrasse utenfor inngangspartiet, samt nordvendt markterrasse utenfor stuen. Uteplassene skjermes av terreng, levegger, støttemurer i lecastein og beplantning.
Grendelagets tomt er opparbeidet med asfalterte internveier, diverse beplantning, lekeplass og parkeringsområder.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Parkering på disponibel garasje i rekke plassert på fellesareal. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Rekkehuset er oppført med støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betong/murverk. Yttervegger i bindingsverk med utvendig malt trekledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Saltakskonstruksjon med kaldtloft tekket med stål/aluminiumsplater.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt				

Kommentar

Forsikring er ikke gjennomgått av takstmann. Info er kun hentet fra eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.01.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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.

• 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/PT2245

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvadrat

Oppdragsnr.
120260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maria Johnstuen Kmetovski	Anders Nøstberg Aasheim

Gateadresse
Sagstuveien 18B

Poststed	Postnr
LANGHUS	1405

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Landkreditt

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i noen fliser på toalett nede. Totalrenovert bad I 2.etasje 2021

Document reference: 120260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad I 2021
Arbeid utført av	Dyktighandverker AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifbm renovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nei, ikke nødvendig

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

Beskrivelse	Selve peis er fjernet og pipe tettet. Fikk pålegg om at stigen på taket til pipen må utbedres/ skiftes.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Finnes noen skjevheter i gulv men det går ikke utover bruken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På sommerstid kan det komme sukkermaur ved inngangspartiet men ikke et problem. Om dørene står mye åpne, som de naturlig har gjort her på sommertid, kan det komme div innsekter pga planter og vegetasjon. Naboer har hatt mus og behandlet det. Vi har aldri hatt noe spor etter mus/rotter hoss oss.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet sikringskap Lagt opp nye kurser Utestikkontakt
Arbeid utført av	El-kontakten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 120260002

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pipehette I 2021
Arbeid utført av	Follo Tak

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som nevnt, vet at nabo har sett mus på sitt loft og fikk forsikringsselskapet sitt til å ordne det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 120260002

Tilleggskommentar

Siden 2021 har boligen fått følgende oppgraderinger gjort av faglært *nye glass i alle vinduer utenom små soverom *ny terassedør *pipehette *varmtvannsbereder *varmepumpe *sikringskap / nye kurser *baderommet *nytt gjerde Vi har selv lagt nye gulv, vegger på soverom i 2.etasje samt overflatepusset opp det meste av boligen.

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: 120260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Kmetovski	dcb2f3d0b9d94030d270 498f205b47d9c8fbdcc4	08.01.2026 09:39:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Aasheim	9c11b040d6c7457250236 7f44efcb7a4657e22b3	08.01.2026 09:46:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 120260002

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Sagstuveien 18B, 1405 LANGHUS	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249782**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148841500**
Gårdsnummer **123**	Bruksnummer **703**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **108,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
246,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
281,20 kWh/m²	**30 369 kWh**

Sagstuveien 18B, 1405 LANGHUS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 23: Luft kort og effektivt

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAGSTUA GRENDELAG SA

Organisasjonsnummer: 988881635
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. juni kl. 12:00 til 25. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 66.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Fløe
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Linda Elton og Stig Nicolaisen

> **Forslag til vedtak:**
> Linda Elton og Stig Nicholaisen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Endring av vedtekter for sammensetning av styre

Det foreslås å endre vedtektene for styresammensetning. Det foreslås å gjøre velferdansvarlig om til generell styremedlem

Styrets innstilling
Styret mener endringen vil gi en større fleksibilitet for arbeidet i styret

> **Forslag til vedtak:**
> Paragraf 5 (første avsnitt) Sagstua Grendelag skal ha et styre som består 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder, en nestleder/kasserer, en vedlikeholdsleder, en grendehusstyrer og et styremedlem. I tillegg velges 2 varamedlemmer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Endring av § 1 i vedtektene

I §1 siste setning står det forretningskontor i Ski kommune. Det foreslås at dette endres til Nordre Follo kommune.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Maria Michaelsen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Michaelsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Helland (53 stemmer)
Eli Rasti-Kolstad (52 stemmer)
Olav Tolo (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øyvind Helland
Eli Rasti-Kolstad
Olav Tolo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Fløe (54 stemmer)
Hege Merete Liodden (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Fløe
Hege Merete Liodden

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Stig Nicolaisen (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stig Nicolaisen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Andreas Fløe /s/
Protokollvitner: Linda Elton /s/ og Stig Nicolaisen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4152
SAGSTUA GRENDELAG SA

Velkommen til årsmøte i SAGSTUA GRENDELAG SA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. juni kl. 12:00 og lukker 25. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4152

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring av vedtekter for sammensetning av styre
5. Endring av § 1 i vedtektene
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGSTUA GRENDELAG SA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Fløe

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Linda Elton og Stig Nicolaisen

Forslag til vedtak

Linda Elton og Stig Nicholaisen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Endring av vedtekter for sammensetning av styre

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre vedtektene for styresammensetning. Det foreslås å gjøre velferdansvarlig om til generell styremedlem

Styrets innstilling

Styret mener endringen vil gi en større fleksibilitet for arbeidet i styret

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Endring av § 1 i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I §1 siste setning står det forretningskontor i Ski kommune. Det foreslås at dette endres til Nordre Follo kommune.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Maria Michaelsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Rasti-Kolstad
  Grendehusansvarlig
- Olav Tolo
  Styremedlem
- Øyvind Helland
  Nestleder

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

- Andreas Flø
- Hege Merete Liodden

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

- Stig Nicolaisen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.06.25
Selskapsnummer: 4152 **Selskapsnavn:** SAGSTUA GRENDELAG SA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Fløe

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Linda Elton og Stig Nicholaisen

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Endring av vedtekter for sammensetning av styre

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Endring av § 1 i vedtektene

Endring godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Maria Michaelsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Eli Rasti-Kolstad
- [ ] Olav Tolo
- [ ] Øyvind Helland

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Andreas Fløe
- [ ] Hege Merete Liodden

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- [ ] Stig Nicolaisen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGSTUA GRENDELAG SA

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 150.000

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 175.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Vedtektsendring om vedlikeholdsfond

Fremmet av: Trygve Johansen

Framgår av vedlegget

Forslag til vedtak:
Framgår av vedlegget

✓ **Vedtatt.**

8. Oppgradering av tilførselskabel til garasjeanlegg tun D.

Fremmet av: Geir Vidar Vala

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ **Vedtatt.**

9. Fartsdumper ved nr 16

Fremmet av: Turid Westgård

Forslag til vedtak:
Pga av mye kjøring ønskes fartsdump

✓ **Vedtatt.**

10. Budsjett felleskostnader

Fremmet av: Maria Johnstuen Kmetovski

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Gravesak

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem/velferdsleder (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Styremedlem/grendehusansvarlig (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Eli Rasti-Kolstad

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4152
SAGSTUA GRENDELAG SA

Velkommen til årsmøte i SAGSTUA GRENDELAG SA

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGSTUA GRENDELAG SA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150.000

Sak 7

Vedtektsendring om vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Trygve Johansen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Framgår av vedlegget

Forslag til vedtak

Framgår av vedlegget

Vedlegg

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

---

Sak 8

Oppgradering av tilførselskabel til garasjeanlegg tun D.

Forslag fremmet av:
Geir Vidar Vala

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fartsdumper ved nr 16

Forslag fremmet av:
Turid Westgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Pga av mye kjøring ønskes fartsdump

Sak 10

Budsjett felleskostnader

Forslag fremmet av:
Maria Johnstuen Kmetovski

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Gravesak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

Styrets årsrapport

Årsberetning Sagstua grendelag 2024-2025

Kort om sameie

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

Det har vært avholdt 9 styremøter i perioden.

Vedlikehold og drift

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

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

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

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

Elbil lading

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

Kjøring på tun og bommer

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

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

Avfallshåndtering

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

TV og internett

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

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

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sagstua Grendelag SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 20 årsregnskap.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

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

Verifisert av SIGNICAT 19.03.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes gravearbeider sommer 2024.

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Nordre Follo, 2025
Styret i Sagstua Grendelag SA

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

Linda Cathrine Elton /s/ Stig Nicolaisen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

Tomt	282 768
TOTALT	**282 768**

FORSLAG TIL SAK PÅ ÅRSMØTET 2025

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

FORSLAG 1:

Forslag til vedtekt om vedlikeholdsfond:

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

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

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

Forslag til vedtak (vedtakskrav 2/3 flertall):

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

Vedlikeholdsfond

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

SAGSTUA GRENDELAG SA
VEDTEKTER

Endret iht. vedtak fastsatt av årsmøtet 30.3.2004.
Endret på årsmøte 31.3.2009
Endret på ekstraordinært årsmøte 11.10.2012
Endret på årsmøte 06.04.2016
Endret på årsmøte 29.03.2017
Endret på årsmøte 21.03.2018
Endret på årsmøte 23.04.2020
Endret på årsmøte 19.05.2021
Endret på ekstraordinært årsmøte 02.11.2022
Endret på årsmøte 02.04.2025
Endret på ekstraordinært årsmøte 25.06.2025

PARAGRAF 1

Lagets organisering

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

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

Grendelaget skal ha forretningsfører.

Grendelaget skal ikke ha daglig leder.

Grendelaget har forretningskontor i Nordre Follo kommune.

PARAGRAF 2

Eierskifte og fremleie

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

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

PARAGRAF 3

Formål

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

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

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

PARAGRAF 4

Årsmøtet

a) Innkalling

Den øverste myndighet i Sagstua Grendelag SA utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

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

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

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

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

b) Dagsorden for det ordinære årsmøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

c) Stemmerett

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

Ingen fullmektig kan ha mer enn én fullmakt.

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

d) Møteledelse og avstemming

Årsmøtet ledes av styrets leder eller av særskilt valgt møteleder.

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

PARAGRAF 5

Styret, forretningsfører og daglig leder

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

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

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

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

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

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges ved særskilt valg av årsmøtet.

PARAGRAF 6

Styrets plikter

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

Styret forplikter Grendelaget utad ved lederen og et annet styremedlem.

Styremøter avholdes regelmessig og oversikt over kommende styremøter sendes beboere.

Styret fordeler styrets godtgjørelse mellom styremedlemmene.

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

Styret ved velferdslederen har ansvaret for velferdsarbeidet.

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

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

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

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

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

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

PARAGRAF 7

Vedlikehold og orden

Beising/maling av Grendelagets bygninger bestemmes av styret.

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

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

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

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

Tunkontakten skal i forkant av dugnaden melde inn tunets vedlikeholdsbehov til vedlikeholdsleder.

PARAGRAF 8

Fellesutgifter

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

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

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

Vedlikeholdsfond

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

PARAGRAF 9

Vedtektsendringer

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

PARAGRAF 10

Oppløsning

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

PARAGRAF 11

Øvrige bestemmelser

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

SAGSTUA GRENDELAG

STIFTELSESVILKÅR

1

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

2

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

3

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

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

4

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

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

5

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

6

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

SAGSTUA GRENDELAG
PARKERINGSVEDTEKTER

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

PARAGRAF 1

FORMÅL

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

Parkeringsvedtektene er hjemlet i Grendelagets vedtekter.

PARAGRAF 2

GYLDIGHETSOMRÅDE

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

PARAGRAF 3

BRUK AV GARASJER

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

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

PARAGRAF 4

BRUK AV PARKERINGSPLASSENE

Parkeringsplassene er forbeholdt beboerne og deres gjesters kjøretøy.

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

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

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

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

Kjøring på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige.

PARAGRAF 5

LADING AV EL- OG HYBRIDBILER

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

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

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

PARAGRAF 6

REAKSJONSMIDLER

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

PARAGRAF 7

ANDRE BESTEMMELSER

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

SAGSTUA GRENDELAG
HUSORDENSREGLER

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

1. FORMÅL

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

Husordensreglene er hjemlet i Grendelagets vedtekter.

2. STØY

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

3. SØPPEL OG AVFALL

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

Kompostering skal kun foregå i egnet kompostbinge.

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

4. UTENDØRS ORDEN

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

Gangveier og fellesanlegg holdes i orden av beboerne.

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

Ordningen administreres av vedlikeholdsleder og tunkontaktene.

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

5. YTRE INNRETNINGER OG FASADEENDRINGER

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

6. BRUK AV FELLESANTENNEANLEGGET

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

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

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

7. DYREHOLD

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

8. ANDRE BESTEMMELSER

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

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

Kjøring og parkering på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige

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

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-123/703

Norkart
Utskriftsdato: 06.01.2026 14:53

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	163.9
Etablert dato	29.03.1985	Historisk oppgitt areal	164
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	123/703
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	123/703
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.03.1985			123/184 (-164), 123/703 (164)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625787.89	602924.11	0	Ja	163.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AASHEIM ANDERS NØSTBERG F180287*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sagstuveien 18B 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
KMETOVSKI MARIA JOHNSTUEN F240689*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sagstuveien 18B 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-123/184	Grunneiendom	1/153

Adresse

Vegadresse: Sagstuveien 18 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	215 Sagstuvegen	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Langhus	Skolekrets	11 Vevelstadåsen

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148841500		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1985
2	300125667		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 148841500: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.01.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1985	28.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagstuveien 18B	H0101	123/703	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 300125667: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	17.03.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	123/703	-	-	-	-	-

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagstuveien 18B, 1405 LANGHUS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2023)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.05.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/9569/KPLAN2023_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 164 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann
	Delareal 164 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)

Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	78 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=78)
Navn	FELT P2, LANGHUS
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.12.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/2051/78_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 164 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** A

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 500 meter fra eiendommen.

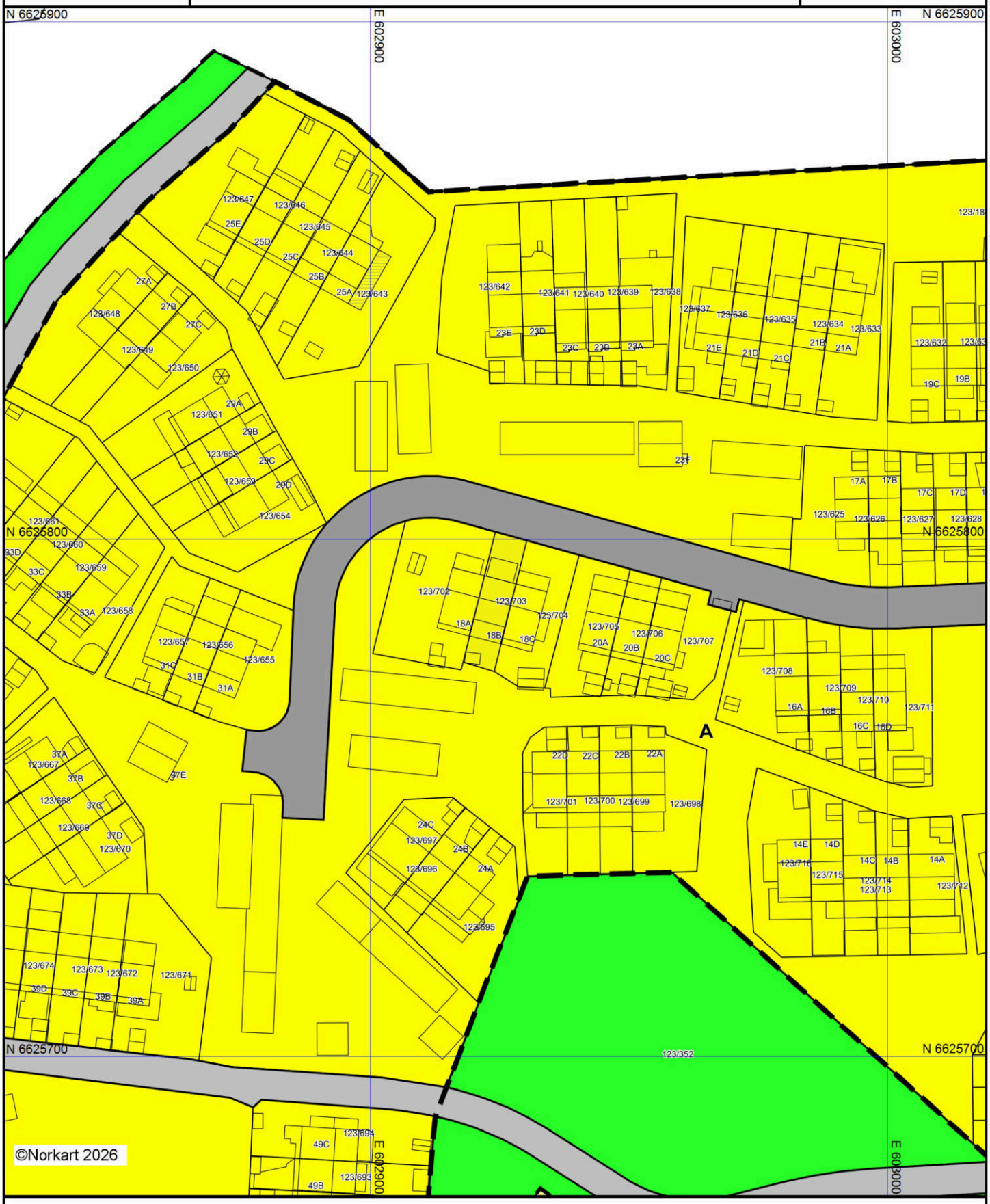
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/703
Adresse: Sagstuveien 18B
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Naturområde
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje

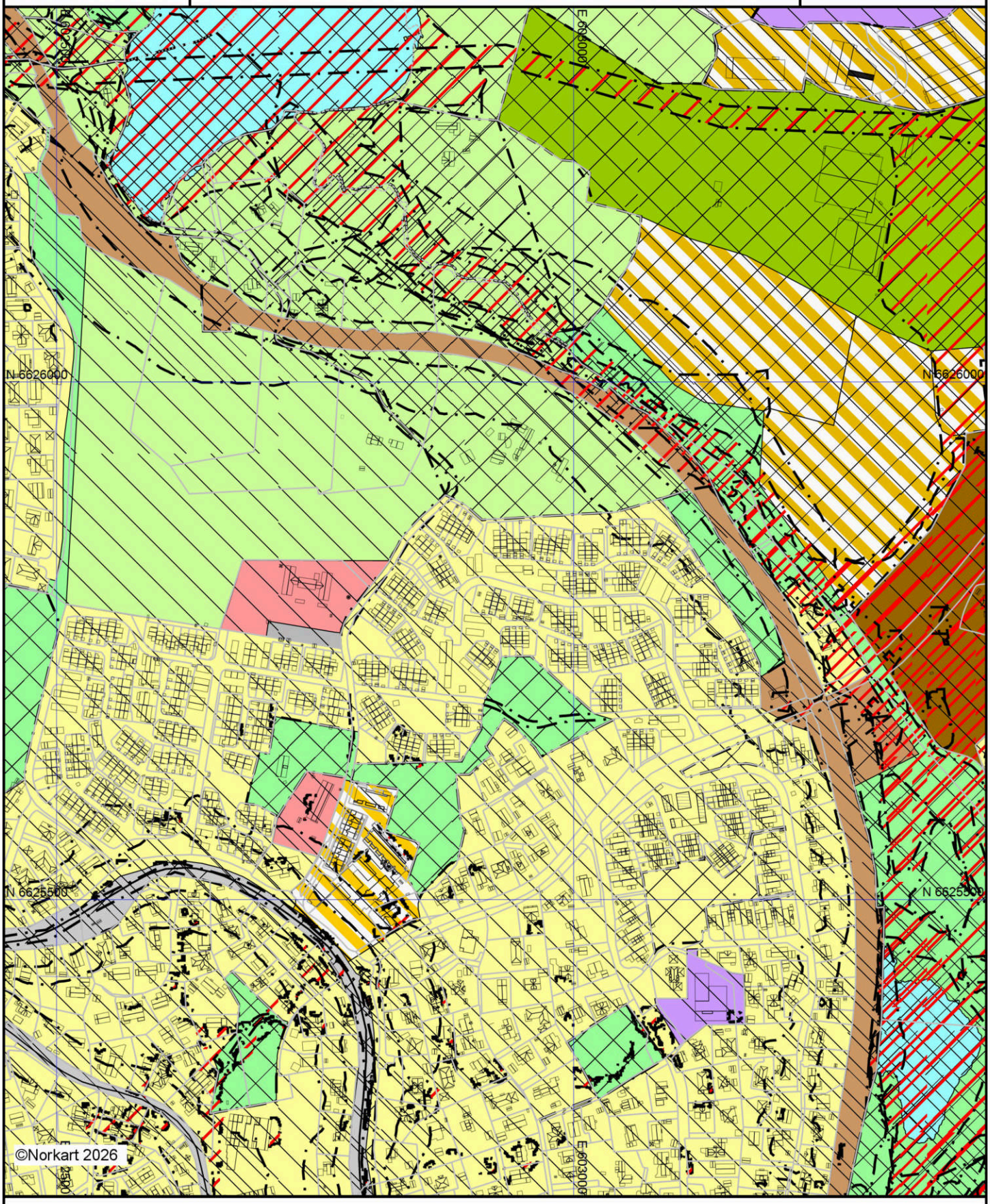
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 123/703
Adresse: Sagstuveien 18B
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:5000

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
- Gjennomføringsone - Omforming
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Kollektivknutepunkt - nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

Ark. 504.4/78

Vedtatt av
Ski kommunestyre
i møte 21.06.89

Endret §4 vedtatt
av kommunestyret
i møte 26.01.05



SKI KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT P2, LANGHUS

Reguleringsplankart stadfestet 01.12.75
Erstatter reguleringsbestemmelser stadfestet 01.12.75

Dato: 21.11.88

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. FRIOMRÅDE

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

Nordre Follo kommune

Grunnkart

Eiendom: 123/703
Adresse: Sagstuveien 18B
Dato: 06.01.2026
Målestokk: 1:1000

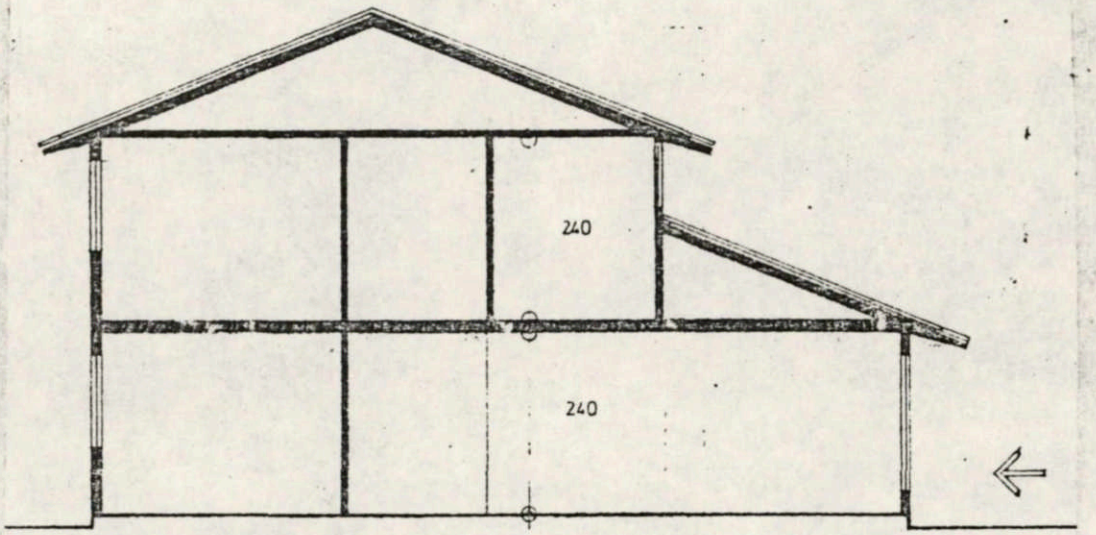
N

UTM-32

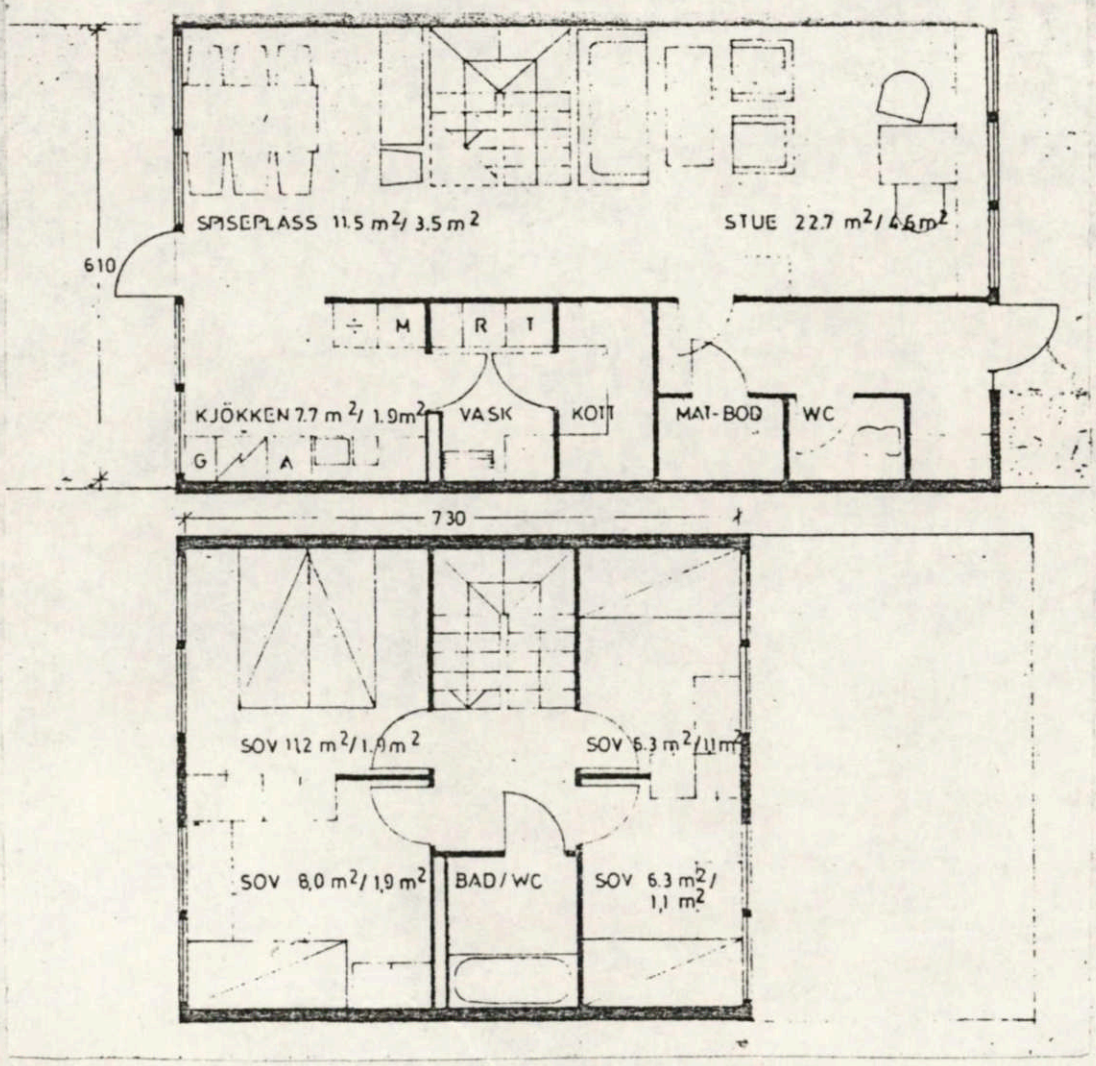
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



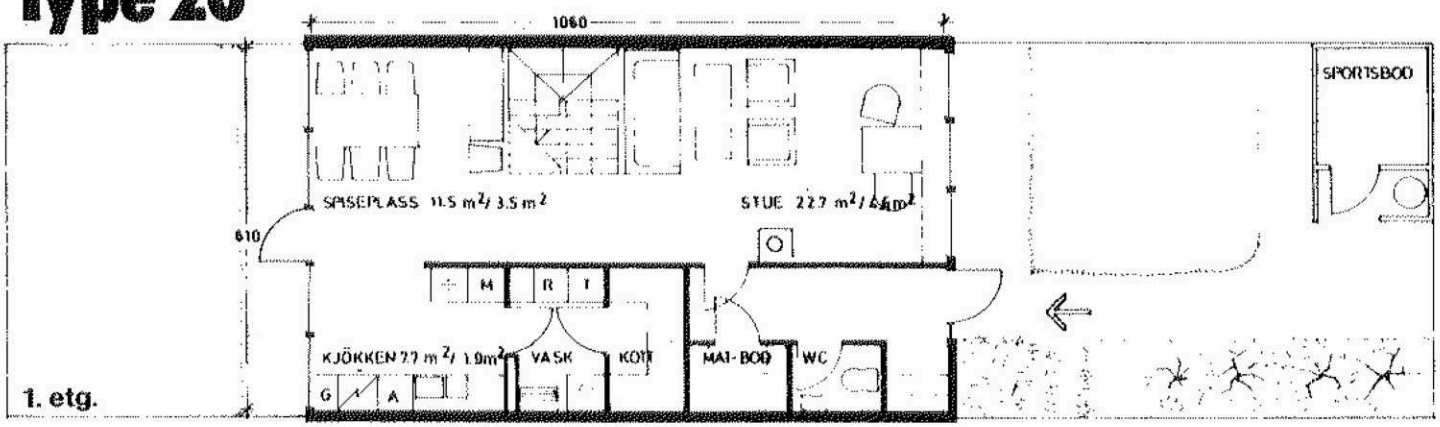
SNITT



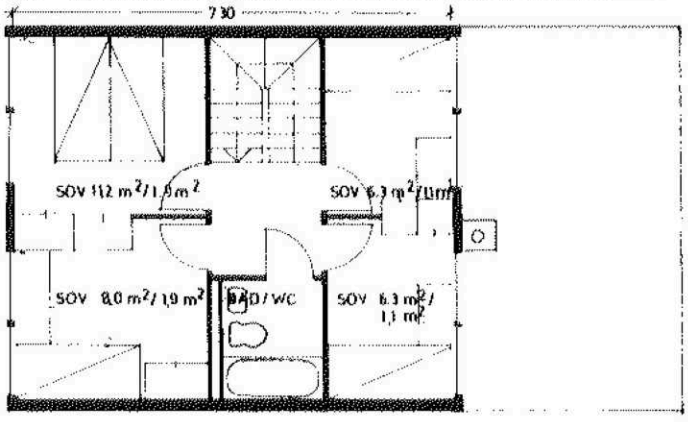
TYPE 20

Sagstuveien 3A-E
6A-E
8A-C
9A-C
11A-C
13A-E
16A-D
18A-C
19A-C
20A-C
21A-E
23A-E
31A-C
33A-E
39A-E
41A-D
49A-C
25A-E

Type 20



1. etg.

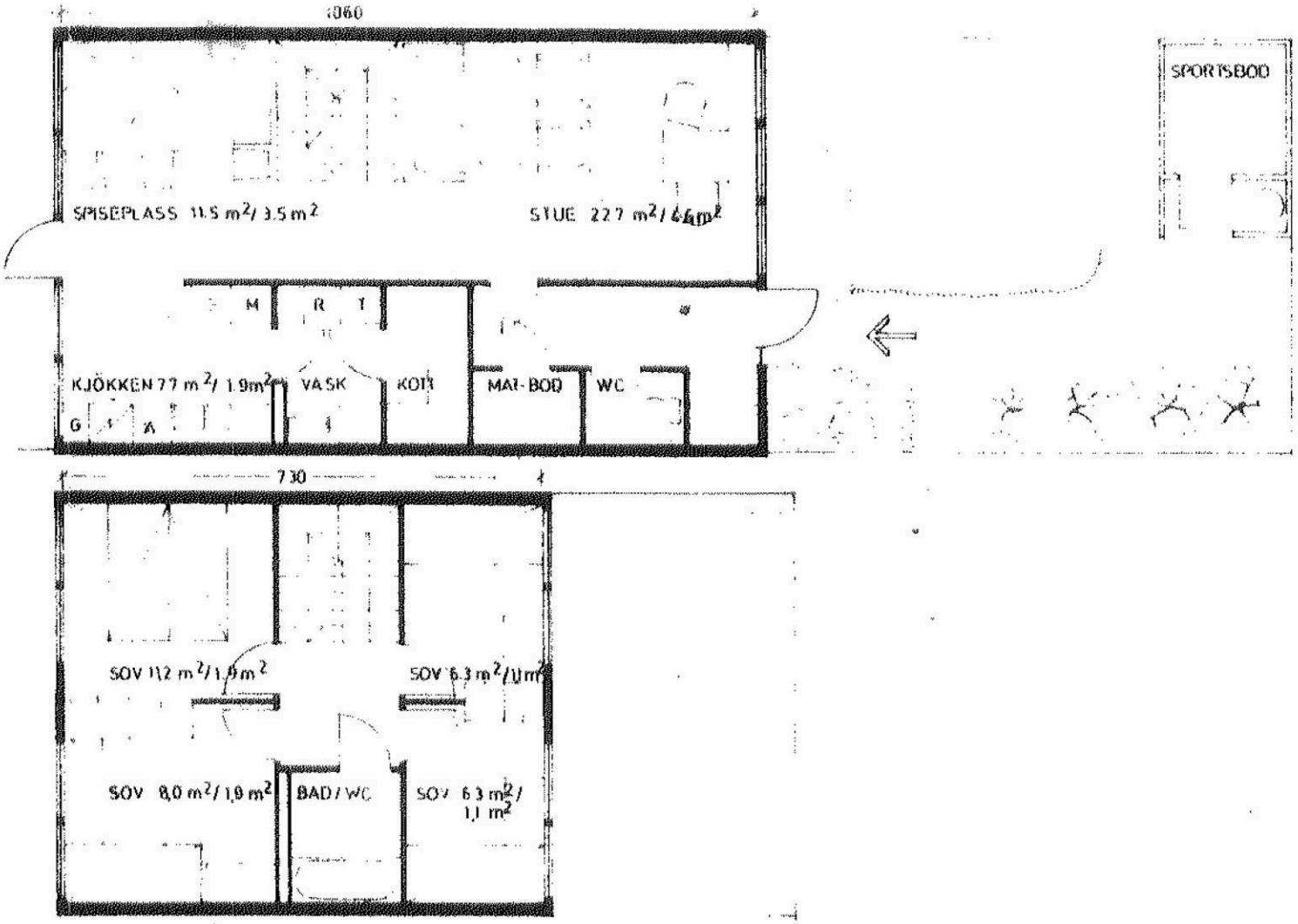


2. etg.

Inngang fra sør-vest.
5 rom.

Areal:

1. et. 6,1 x 10,6 =	64,7 m²
2. et. 6,1 x 7,3 =	44,5 m²
=	109,2 m²
- Birom	9,5 m²
=	99,7 m²



INNGANG FRA SÖR-VEST
5 ROM
5 SENGER PÅ GOLV

AREAL:

1ET.	6.1 X 10.6	=	64.7 m²
2ET.	6.1 X 7.3	=	44.5 m²
		=	109.2 m²
÷ BIROM			9.5 m²
		=	99.7 m²

SKI BYGN. – REG. – OG OPPM. VESEN
DATO 27.9-76
ARK.NR. B/123/1-3-5

ANMELDELSE

REVISJONER	DATO	SIGN	ANTALL REVISJONER	IN

SKI KOMMUNE – FOSS/SMEDSRUD
FELT A

TYPE 20

ORIENTERINGSSKISSE

TOTALPROSJEKTERING VED
RAGNAR EVENSEN A.S

DATO	SIGN.	MÅL
240376	O AA	1:100

ALEX CHRISTIANSEN ARK.MNAL
SKJOLDEN 1, 1310 BLOMMENHOLM
*54 22 58

SAK NR.	TEGN. NR.	IN
	1208	

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE DEN 27/1 1981

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

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

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

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

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

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

Ski kommune

Enebakk Bygg DA
PB 55

2910 AURDAL

Vår ref.: TPS/STETOR | Deres ref.: | Arknr.: GNR 123/184 - Jnr.: 13/86-2 2461/13 | Dato: 07.03.2013

FERDIGATTEST
etter plan og bygningsloven § 21-10

Det vises til anmodning om ferdigattest og gjennomføringsplan mottatt 12.02.2013.

Tiltaket:	Rekkegarasjer
Ferdigattesten gjelder:	Alle
Byggested:	Sagstuveien, 123/184
Tiltakshaver:	Sagstua Boligsameie

Ansvarlig søker har ved utfylt gjennomføringsplan bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i ht søknad, jf byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1, og at dette bekreftes gjennom samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis med dette ferdigattest for tiltaket.

Bygningene eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. Bruksendring krever egen tillatelse etter pbl § 20-1.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Tore P. Stensrud
avdelingsleder

Kopi:
Tiltakshaver
Geodata og oppmåling

Byggesaksavdelingen
Postadresse: Postboks 3010 1402 SKI
Besøksadresse: Rådhuset, Idrettsveien 8, Ski
Kontonr: 1602 44 88105 Org.nr: 960 507 878
Telefon: 64 87 87 00
E-post: postmottak@ski.kommune.no

Utskriftsdato: 06.01.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sagstuveien 18B, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 359,42 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	9 662,50 kr
Sum	**23 196,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Forbruk vann i fjor	15%	68 m3	52.01	1/1	0 %	3 536,99 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	68 m3	38.95	1/1	0 %	2 648,63 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-68 m3	52.01	1/1	0 %	-3 537,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-68 m3	38.95	1/1	0 %	-2 648,63 kr
A konto forbruk vann i år	15%	136 m3	47.17	1/1	0 %	6 415,53 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	136 m3	49.02	1/1	0 %	6 667,33 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	4 313,88 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**24 188,05 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Meglers verdivurdering

SAGSTUVEIEN 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 23.01.2026

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sagstuveien 18 B, 1405 LANGHUS

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 123 BNR 703 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207
NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Sagstuvegen

Verdivurdert til

4 850 000

70 527	4 920 527	45 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	108 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						164 m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	1 859
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sagstuveien 20 A				31.12.2025	5 500 000	**5 725 000**	71 106	5 796 106	**49 539**
	117 m²	1978	282 m²	4 sov						
2	Sagstuveien 41 A				31.03.2025	5 650 000	**5 650 000**	73 251	5 723 251	**53 488**
	107 m²	1978	314 m²	4 sov						
3	Sagstuveien 17 E				19.05.2025	5 100 000	**5 670 000**	0	5 670 000	**47 647**
	119 m²	1979	331 m²	4 sov						
4	Sagstuveien 35 A				20.10.2025	5 250 000	**5 100 000**	73 000	5 173 000	**49 740**
	104 m²	1978	412 m²	3 sov						

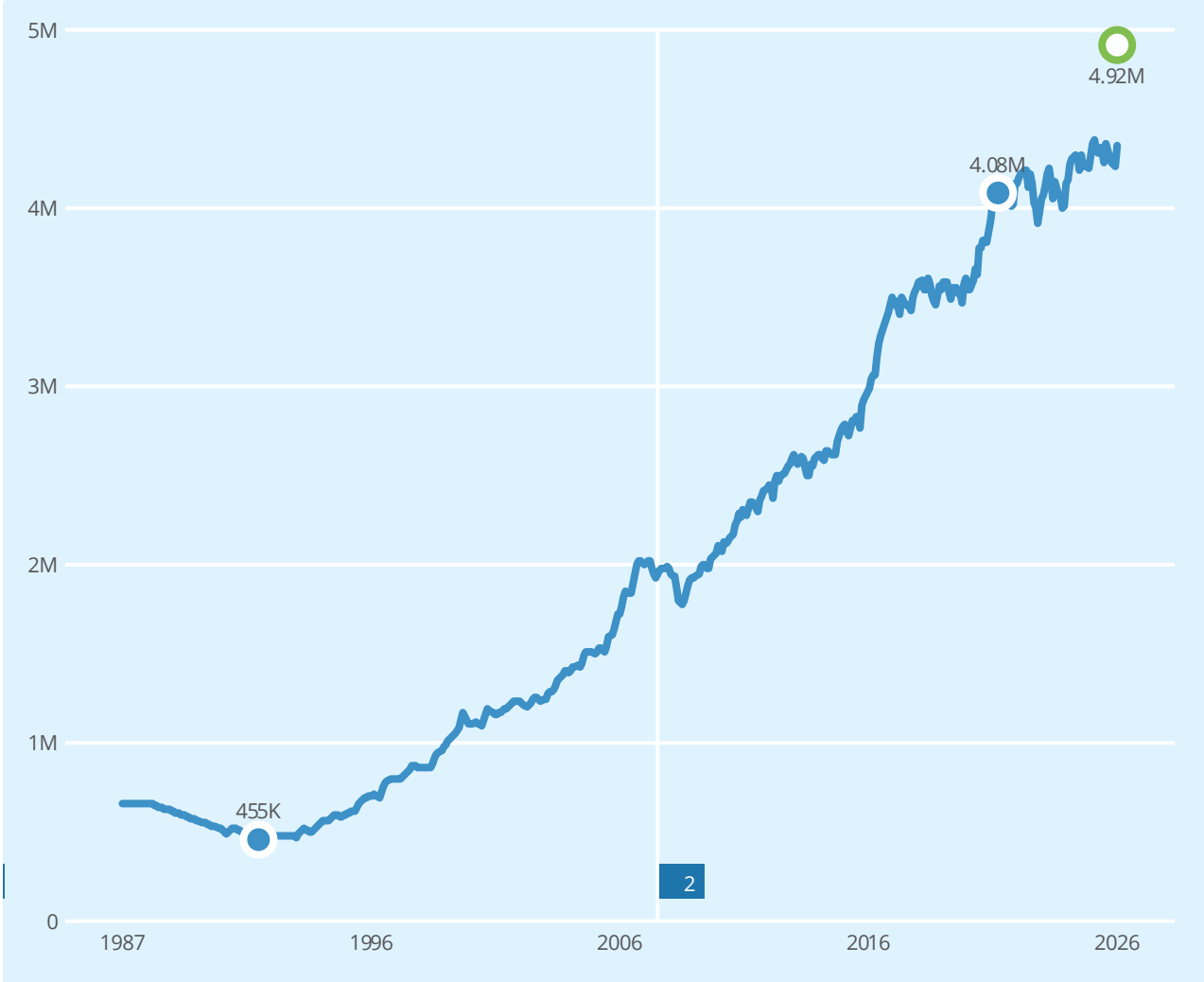
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers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

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.02.2021		25.05.2021	4 100 000	4 000 000	82 000	4 082 000	3
23.11.1999		23.11.1999	-	705 000	-	705 000	4
05.05.1992		05.05.1992	-	455 000	-	455 000	
23.11.1987		23.11.1987	-	820 000	-	820 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp bad og gjort oppgradert overflater.

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

Rekkehus til salgs i Sagstuvegen grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i Sagstuvegen grunnkrets siste 12 mnd

11
rekkehus solgt

5.0M
4 982 000 Salgspris i snitt
4 936 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager
for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 104 NORDRE FOLLO kommune i snitt siste 12 mnd

45 596 Sagstuvegen grunnkrets i snitt siste 12 mnd

45 556 Sagstuveien 18 B Totalpris 4 920 000

Sagstuveien 18B

Nabolaget Sagstuvegen/Smedsrud - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Bøleråsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	6 min 2.3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	10 min 5.4 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	11 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vevelstad stasjon Linje L2, L2x	5 min 0.4 km
Vevelstad stasjon Linje 510	6 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22 km
Oslo Gardermoen	50 min

BARNEHAGER

Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km
Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	6 min
Meny Langhus	13 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Langhus Nærsenter	13 min
Apotek 1 Langhus	13 min
Ski Vinmonopol	11 min

SPORT

Langhus Idrettspark	12 min
Langhushallen og Stil Arena	12 min
Puls Langhus	13 min
PULS Bøleråsen	23 min

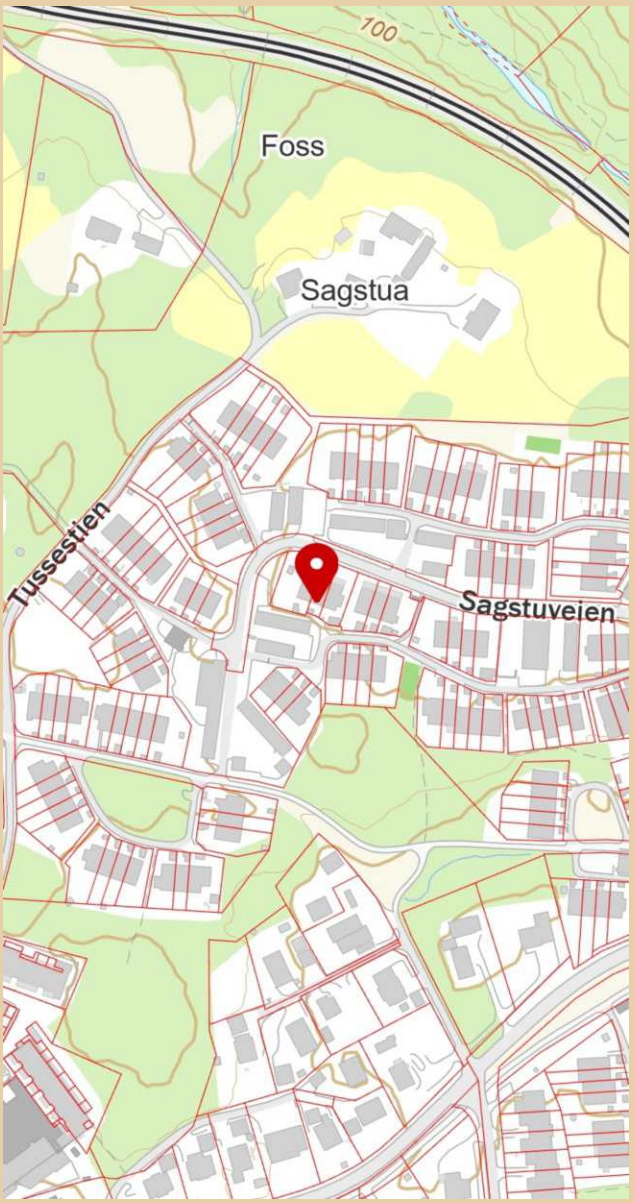
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sagstuveien 18B, 1405 Langhus
Gnr. 123, Bnr. 703, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
