PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

STENFELTSKOGEN 97

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

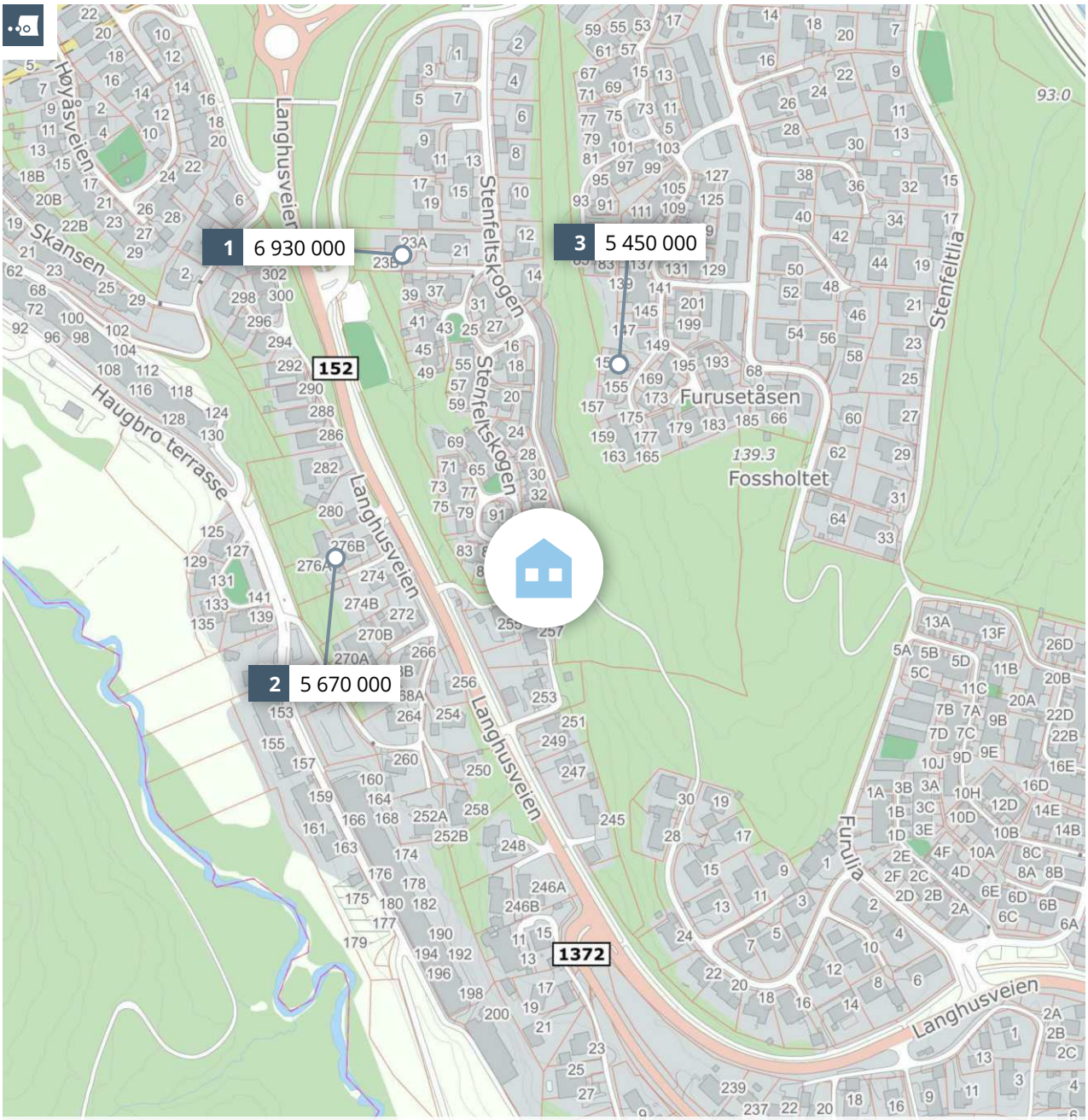
Informasjon fra Grendelaget

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENFELTSKOGEN 97

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 03.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stenfeltskogen 97, 1405 LANGHUS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 123 BNR 444 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3207 NORDRE FOLLO GRUNNKRETS Stenfelt

Verdivurdert til

5 380 000

0	5 380 000	45 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	19 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Tomt						203 m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stenfeltskogen 23 B 156 m² 1997 559 m² 4 sov	08.09.2025	6 990 000	**6 930 000**	0	6 930 000	**44 423**
2 Langhusveien 276 A 155 m² 1982 896 m² 3 sov	23.12.2024	5 900 000	**5 670 000**	0	5 670 000	**36 581**
3 Stenfeltbakken 151 132 m² 1982 249 m² 3 sov	30.09.2025	5 690 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**41 288**

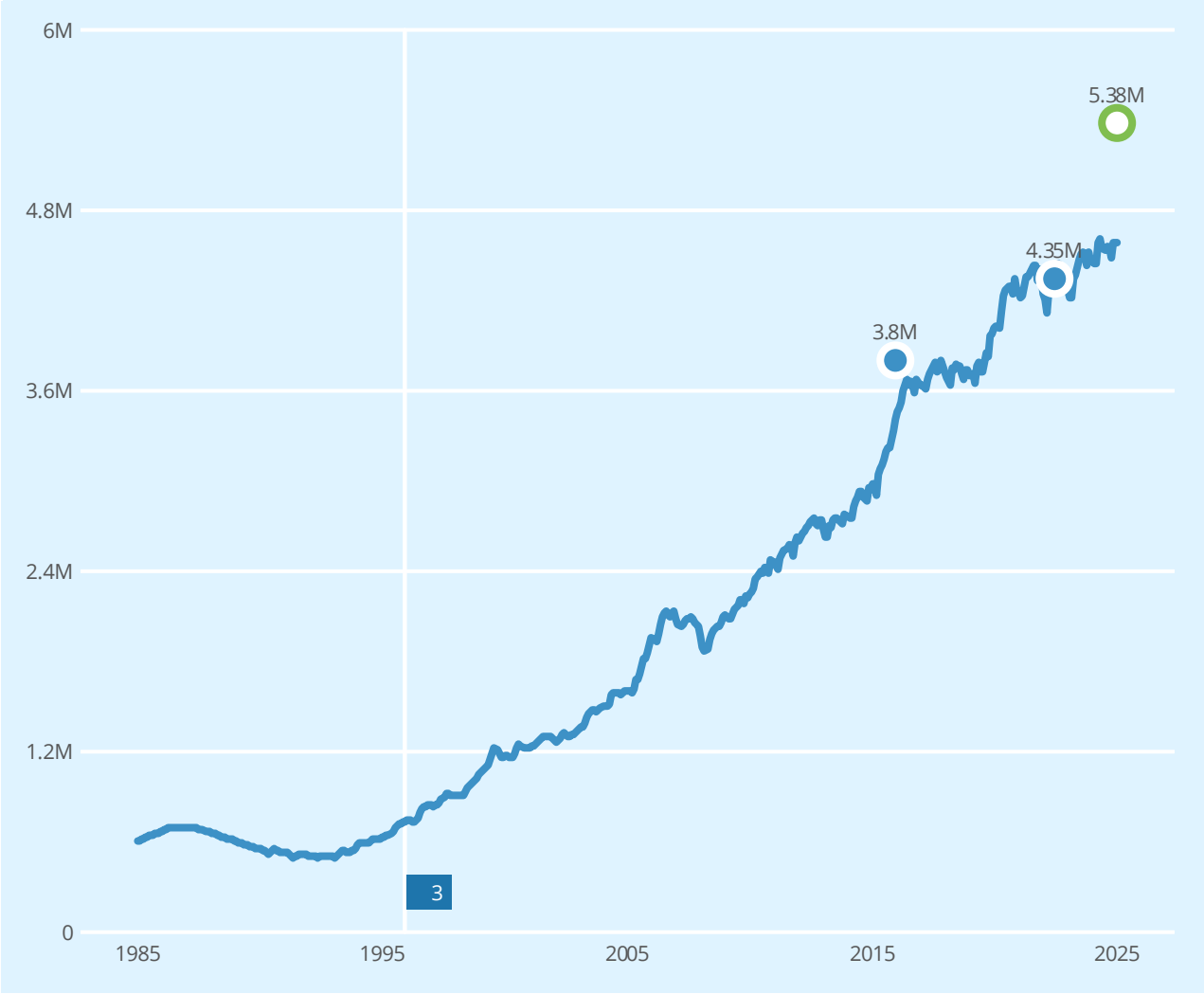
Sentralt på Langhus

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 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

3 Tilbygg vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.02.2023	01.03.2023	15.05.2023	4 490 000	4 350 000	0	4 350 000	4
16.09.2016	27.09.2016	17.01.2017	3 700 000	3 800 000	0	3 800 000	
14.08.1986		14.08.1986	-	655 000	-	655 000	5

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. renovert i flere runder

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

Tomannsboliger til salgs i 1405 LANGHUS nå

5
tomannsboliger til salgs

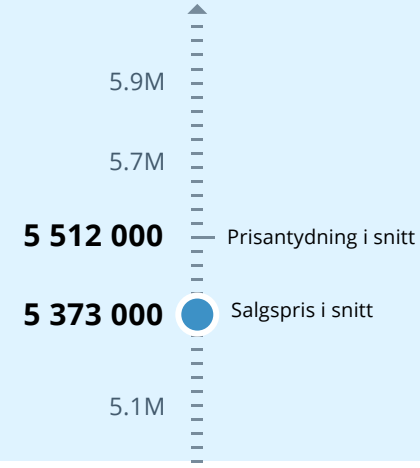


Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Tomannsboliger solgt i 1405 LANGHUS siste 9 mnd

16
tomannsboliger solgt

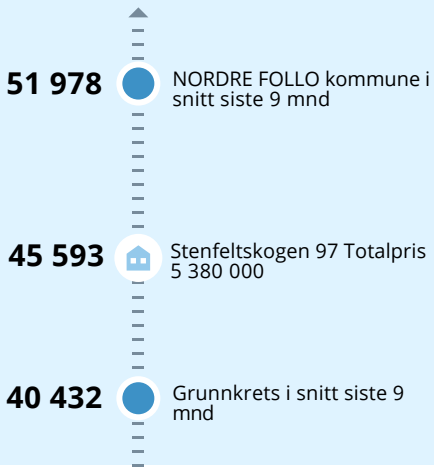


Solgt i snitt i løpet av

118
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Stenfeltskogen 97, 1405 LANGHUS

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 123, bnr. 444

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 05.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2056 **Referansenummer:** VU2061

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** PM Ski & Ås

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig med hybel i underetasjen og garasje i felles garasje rekke. Boligen holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,33 m. Parkett og laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordvest vendt balkong på 11m2. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Hybelen inneholder bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,37 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Utgang fra stue til nordvest vendt platting på 14m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate og frittstående/integrerte hvitevarer. Boligen har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av takpapp på tilbygg og takshingel på hoveddelen. 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. TG2 pga. alder.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Kledning på tilbygg er fra 1996. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Det er lite eller ingen lufting i kledningen.
Skråtak med W-takstoler, flatt tak over entre og bad i 1 etasje og pulttak over tilbygget i 1 etasje. 3 typer tak i boligen. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Det er målt etter fukt i pipe-/rørgjennomføring, ingen høye fukt verdier er oppdaget.
Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er fra byggeår og 1996 i tilbygget del.
Malt isolert inngangsdør av tre, med vindu. Døren er montert i 2007 iflg. tidligere eier. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning fra 2013. Dørene er montert i 1 etasje.
Malt skyve balkong dør med 2 lags isolerglass inn til hybel i underetasjen.
Nordvest vendt balkong på 11m2 av trevirke med impregnerte terrassebord. Rekkverk av liggende kledning. Nordvest vendt platting på grunn utenfor hybelen på 14m2. Plattingen er av impregnert trevirke som underliggere og impregnerte terrassebord som dekke.
Eldre trapp fra underetasjen og opp til 1 etasje i impregnert trevirke med rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

I 1 etasje er det gulv med overflater av fiskebens parkett i stue og i ett soverom, flis i entre, laminat på resten av rommene. Vegger har overflater av malte plater og i tak/himling er det overflater av malte plater og malt trepanel. Overflater er renovert i 2024 av eier.

I underetasjen er det gulv med overflater av parkett, vegger har overflater av malte plater og malt trepanel og i himlinger har overflater av malte trepanel.
Trebjelkelag gulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.
Murt pipe fra byggeår, som går fra underetasjen og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke på mur ute. Vedovn er installert i stue/kjøkken i hybelen.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved måling i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.
Profilerte dører med tre speil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2017 innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er registrert ca. 5 mm. motfall fra dusjhjørnet og til vegg hengt toalett. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 16 mm. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Bad
Bad fra før 1997 innredet med dusj kabinett, gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte tre

Beskrivelse av eiendommen

panel i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 30 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk. Det er bom (hulrom)i flere gulvflis.

KJØKKEN Gå til side

Brukt kjøkkeninnredning montert på nytt i 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap er frittstående. Det er montert automatisk vann stopper av rørlegger og komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med innebygget ventilator, micro og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper av rørlegger og komfyrvakt.
Induksjonstopp i benkeplate med innebygget ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør) i hovedetasjen. Det er besiktiget i vannskapet.
Kobber vannledninger i underetasjen.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Varmtvanns tank på ca. 250 liter plassert på bad med avrenning til sluk.
Tanken mangler fast tilkobling. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, bytter tank eller rehabiliterer.
2 elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap i underetasjen er fra 2023 mens skap i 1 etasje er eldre.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Boligen har brannalarm og brannslokker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Bygningen er oppført i 1980, og det er ved tidligere salg opplyst at det er drenert rund boligen i 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller eventuelt tidspunkt for fornyelse av dreneringssystemet. Det antas derfor at opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller at eventuell utskifting er ukjent. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, men det ble registrert kjellerlukt i eksisterende hull. Det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.
Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

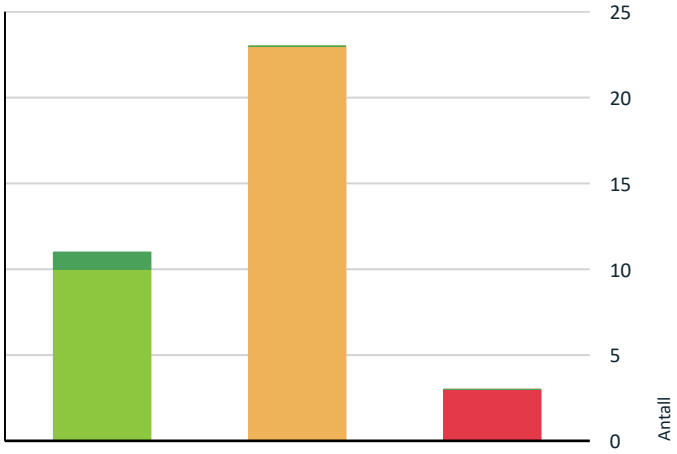
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Nåværende eier har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Trapp er fjernet. Endringene med endret formål og ombygninger er søknads pliktige. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

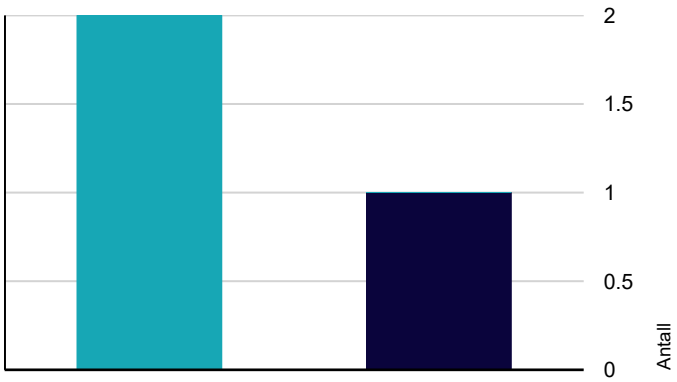
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	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
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

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

Vedlikehold
Huset er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Eier har fjernet trapp i boligen og tettet igjen bjelkelag i 2023. Boligen er omgjort til to leiligheter. Hoved bolig i overetasjen og utleie hybel i underetasjen. Ombygging og omgjøring til to enheter er ikke godkjent og det er ikke søkt om bruksendring i kommunen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av takpapp på tilbygg og takshingel på hoveddelen. 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. TG2 pga. alder.

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

Tidspunkt for utskiftning av taket nærmer seg, taket bør inspiseres jevnlig. Forventet levetid på shingel er 30 år og takpapp er 36 år. Forventet levetid på undertak er 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt sort stål.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Forventet levetid på beslag, takrenner og nedløp er 30-40 år.

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

Ved byttinga av taktekking er det normalt og bytte beslag, takrenner og nedløp samtidig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår med liggende kledning. Kledning på tilbygg er fra 1996. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Det er lite eller ingen lufting i kledningen.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skråtak med W-takstoler, flatt tak over entre og bad i 1 etasje og pulttak over tilbygget i 1 etasje. 3 typer tak i boligen. Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Det er målt etter fukt i pipe-/rørgjennomføring, ingen høye fukt verdier er oppdaget.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

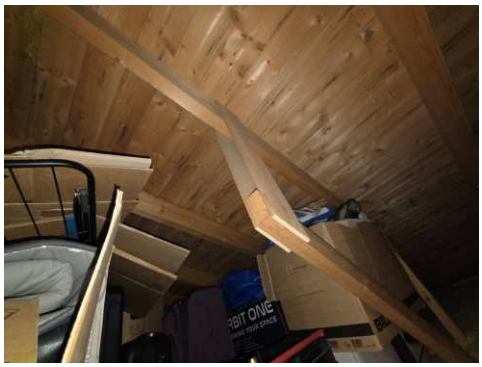
Flere av takstolene er delvis fjernet, saget over. Det er registrert litt nedbøying i tak i soverom under.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Det må tilbakeføres bæring i taksperrer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass. Vinduene er fra byggeår og 1996 i tilbygget del.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet. vinduer som er vanskelig å åpne/lukke må justeres.

TG 2 Dører

Malt isolert inngangsdør av tre, med vindu. Døren er montert i 2007 iflg. tidligere eier. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning fra 2013. Dørene er montert i 1 etasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Forventet levetid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, dører fungerer etter hensikten, men værslitte karmer, lister bør utbedres.

TG 3 Dører - 2

Malt skyve balkong dør med 2 lags isolerglass inn til hybel i underetasjen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er råteskader i treverk på skyvedøren.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Dør må byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt balkong på 11m2 av trevirke med impregnerte terrassebord. Rekkverk av liggende kledning. Nordvest vendt platting på grunn utenfor hybelen på 14m2. Plattingen er av impregnert trevirke som underliggere og impregnerte terrassebord som dekke.

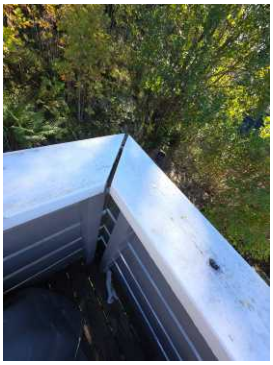
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det er behov for overflatebehandling av terrassebordene.





TG 2 Utvendige trapper

Eldre trapp fra underetasjen og opp til 1 etasje i impregnert trevirke med rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del slitasje og oppsprukket/værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør overflatebehandles.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

I 1 etasje er det gulv med overflater av fiskebens parkett i stue og i ett soverom, flis i entre, laminat på resten av rommene. Vegger har overflater av malte plater og i tak/himling er det overflater av malte plater og malt trepanel. Overflater er renovert i 2024 av eier.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - 2

I underetasjen er det gulv med overflater av parkett, vegger har overflater av malte plater og malt trepanel og i himlinger har overflater av malte trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fungerer med dagens tilstand og, men har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag gulv som skille i boligen. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

TG 2 Radon

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt. tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra underetasjen og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke på mur ute. Vedovn er installert i stue/kjøkken i hybelen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved måling i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på. Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Det er registrert kjellerlukt i i tidligere boret hull.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør sjekkes.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte dører med tre speil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør tar i karm inn til bod og garderobe i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2017 innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, det er registrert ca. 5 mm. motfall fra dusjhjørnet og til vegg hengt toalett. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 16 mm. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren inn til badet er montert i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er ikke i følge forskrift. Det er ca. 10 mm. nedsenk i dusjsonen. Det er 16 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet utenfor dusjsonen eller oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm. over ferdig gulv. Det er målt 5 mm. motfall fra dusjhjørnet til vegg hengt toalett.
Ved en eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder til sluk før vannet kan treffe dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 3 Generell

Bad fra før 1997 innredet med dusj kabinett, gulv montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte tre panel i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 30 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte og til luft under døren. Det er et gammelt plast sluk med sluk. Det er bom (hulrom)i flere gulvflis.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000







UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp med innebygget ventilator, micro og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper av rørlegger og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

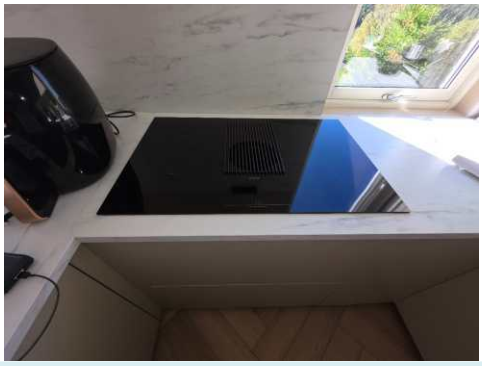


HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Induksjonstopp i benkeplate med innebygget ventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Brukt kjøkkeninnredning montert på nytt i 2023 med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap er frittstående. Det er montert automatisk vann stopper av rørlegger og komfyrvakt.

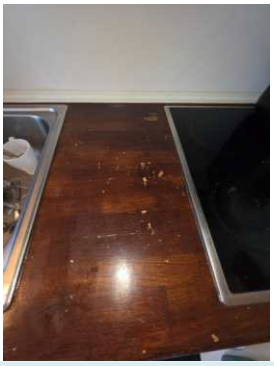
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skader på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skaden bør utbedres.





UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast (rør i rør) i hovedetasjen. Det er besiktiget i vannskapet. Kobber vannledninger i underetasjen.

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

Forventet levetid på kobber vannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

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

Forventet levetid på avløpsrør i plast er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 250 liter plassert på bad med avrenning til sluk. Tanken mangler fast tilkobling. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal montres med fast kobling med bryter når du bygger nytt, bytter tank eller rehabiliterer.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

2 elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap i underetasjen er fra 2023 mens skap i 1 etasje er eldre.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2023

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer foreligger av nåværende eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av alder på anlegget i 1 etasje generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

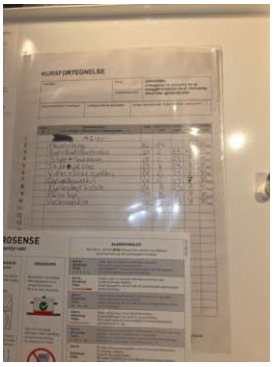
Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll. El. dokumenter er mottatt på arbeider utført i eiers eie.









TG 0 **Branntekniske forhold**

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannalarm og brannslokker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er oppført i 1980, og det er ved tidligere salg opplyst at det er drenert rund boligen i 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller eventuelt tidspunkt for fornyelse av dreneringssystemet. Det antas derfor at opprinnelig drenering fortsatt er gjeldende, eller at eventuell utskifting er ukjent. Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt, men det ble registrert kjellerlukt i eksisterende hull. Det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse. Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.

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

Det er ikke montert klemlist mot grunnmur i topp av grunnmursplasten med påfølgende fare for vanninntrengning bak plasten.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør monteres klemlist mot grunnmur i topp av grunnmursplasten rundt hele boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmur elementer med ukjent fundament. Støpt betongdekke isolert etter byggetidens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av ukjent type, synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken, kun synlige rørføringer er vurdert.

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.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

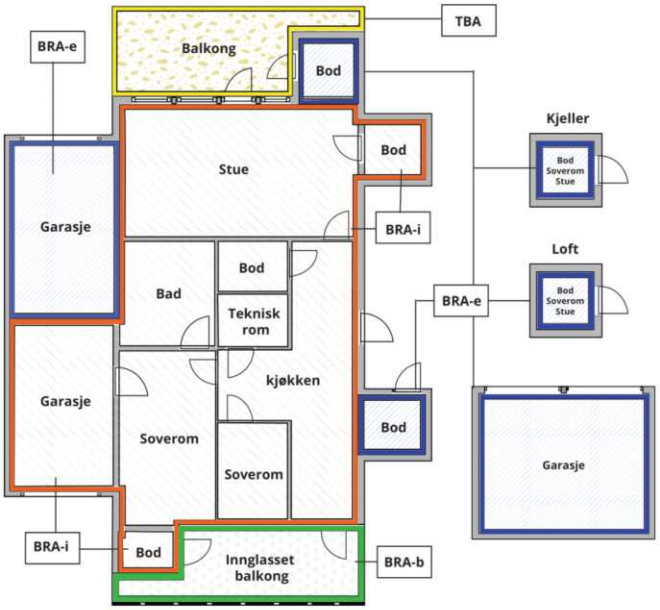
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	69	4		73	11
Underetasje hybel	49			49	14
Garasje		15		15	
SUM	**118**	**19**			**25**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Utebod	
Underetasje hybel	Stue/kjøkken, gang, garderobe, bod, bad, soverom, soverom 2		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Utebod utenfor boligen på 4m2 og garasje i garasjeanlegg på 15 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Nåværende eier har endret planløsninger og flyttet på og fjernet dele vegger. Trapp er fjernet. Endringene med endret formål og ombygninger er søknads pliktige. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Brannceller

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

Kommentar: Trapp er fjernet i boligen og det er ikke søkt om i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken i hovedetasjen er montert i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det ene soverommet i underetasjen har ikke godkjent rømningsvei. Vindu har for liten åpning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	112	25

Kommentar	
Tomannsbolig	Utebod utenfor boligen på 4m2, bod i hybelen på 2m2, garderobe i hybelen på 4m2 og garasje i garasjeanlegg på 15m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	123	444		0	202.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stenfeltskogen 97

Hjemmelshaver
Puri Adelfa Osio, Kourdounoulis Dimitrios

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til på et høydedrag med fantastisk utsikt sør-vestover. Tomten har sol til den går ned, og du får orkesterplass til spillet på himmelen og vakre solnedganger. Området er å betrakte som meget barnevennlig innerst i en blindvei, med flere lekeplasser og friområder i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det ca. 10 min gange til et lite nærsenter. Langhus Senter ligger en ca. 5 min kjøretur unna, med diverse forretninger, kafé/restaurant, legesenter m.m. Fra Stenfeltområdet er det gangavstand både til Oppegård og Vevelstad stasjon, hvor innsatstogene bruker ca. 20 min til Oslo

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18 i Nordstrand fra Rv162. Følg E18 til Fv156/Høyungsletta i Ås. Ta avkjøringen mot E6 fra E18. Fortsett på Fv156. Kjør til Stenfeltskogen i Langhus

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
El. dokumenter	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave	03.10.2025		Gjennomgått		Nei
Div. reguleringer	03.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	
2	05.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251111

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dimitrios Kourdounoulis	Adelfa Osio Puri

Gateadresse
Stenfeltskogen 97

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 29525200

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251111

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	New water pipes and drainage for the washing machine and shower sink
Arbeid utført av	PLUBARIUS AS

Filer

DOC-20250923-WA0007..pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Upstairs new kitchen with new electricity cables, connections and fuses been installed by professional. Downstairs new kitchen with new electricity cables, connections and fuses been installed by professional.
Arbeid utført av	MODERN ELEKTRO AS + RETT ELEKTRO AS +RØRLEGGER ØST AS+ PLUBARIUS AS

Filer

5S Rapport fra sluttkontroll.pdf
5S Rapport fra sluttkontroll1.pdf
5S Kursfortegnelse.pdf
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf
5S Samsvarserklæring.pdf
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering1.pdf
5S Samsvarserklæring1.pdf
Kontroll av utstyrmontering kjøkken Stenfeltskogen 97.pdf
DOC-20230819-WA0001.pdf
Waterguard FDV enkel.pdf

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

Document reference: 309251111

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rental 13.500 kr/mnd, tillegg strøm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: In the basement one big room separated into 2 and 1 of this get bigger . Stairs have been removed to separate the basement and the first floor

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 309251111

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251111

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251111

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dimitrios Kourdounoulis	d7469071d6153243e7961 e07e711da107b605c5e	24.09.2025 18:47:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adelfa Puri	2e913ac83373293e597f5 b5404c0a85688f61a08	24.09.2025 18:48:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251111

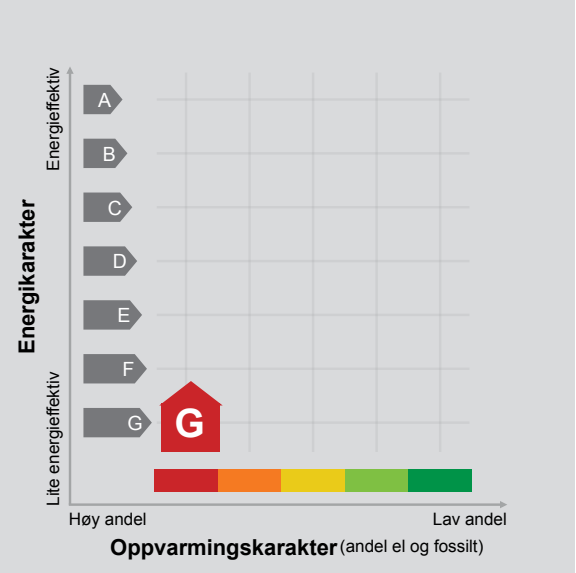
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Stenfeltskogen 97
Postnummer	1405
Sted	LANGHUS
Kommunenavn	Nordre Follo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	444
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148829462
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176205
Dato	03.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Stenfeltskogen 97

Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	8 min 3.2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 3.3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 3.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenfelt Linje 81N, 580	5 min 0.3 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1.1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	13 min
Kiwi Oppegård	16 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	8 min
Apotek 1 Langhus	8 min
Vinterbro Vinmonopol	12 min

SPORT

Oppegårdbanen naturgress	17 min
Myraparken balløkke	19 min
Puls Langhus	19 min
Puls Greverud	8 min

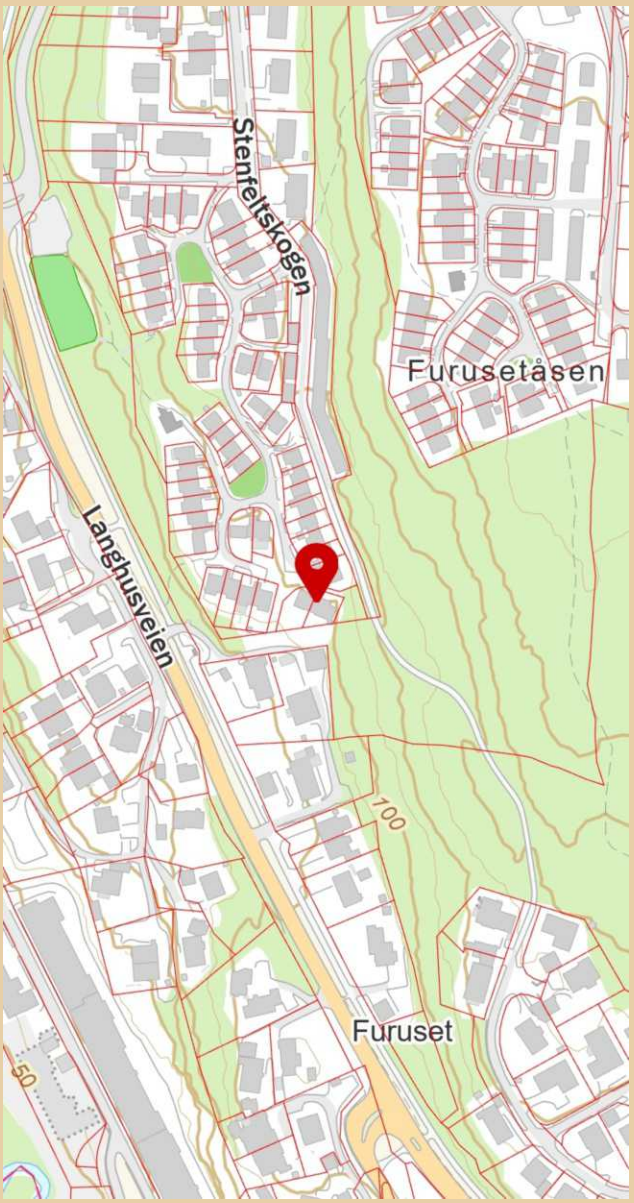
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

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

Stenfeltskogen 97

Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	8 min 3.2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 3.3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 3.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenfelt Linje 81N, 580	5 min 0.3 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1.1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	13 min
Kiwi Oppegård	16 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	8 min
Apotek 1 Langhus	8 min
Vinterbro Vinmonopol	12 min

SPORT

Oppegårdbanen naturgress	17 min
Myraparken balløkke	19 min
Puls Langhus	19 min
Puls Greverud	8 min

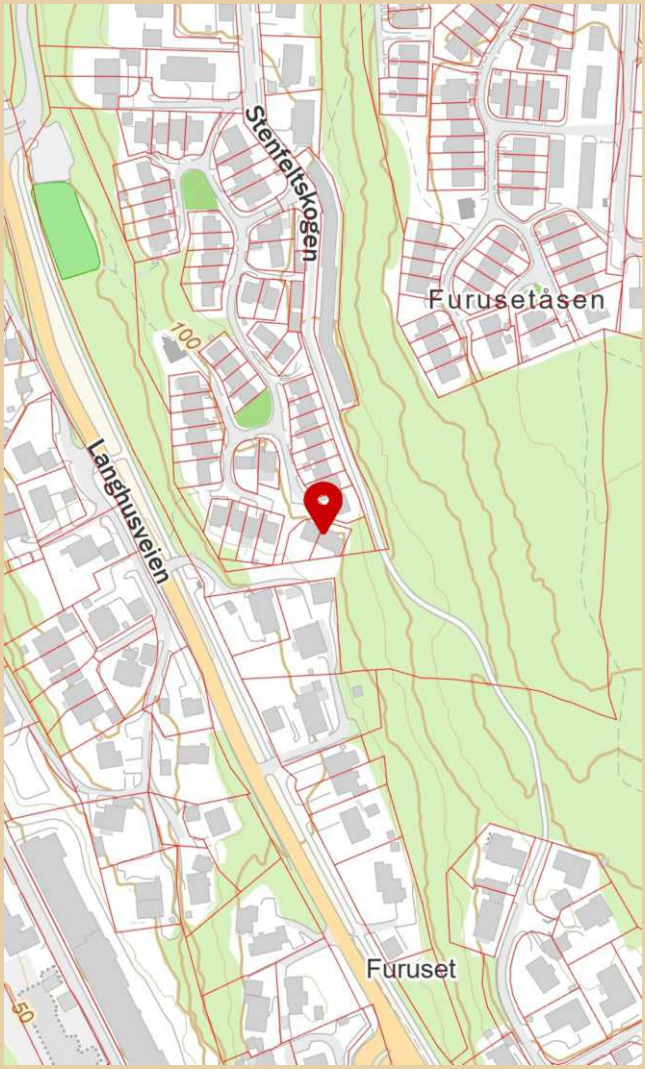
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

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

Stenfeltskogen 97

Nabolaget Haugbro/Stenfelt - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Greverud skole (1-7 kl.) 523 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Langhus skole (1-7 kl.) 435 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Vevelstadåsen skole (1-7 kl.) 285 elever, 13 klasser	8 min 3.2 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	9 min 3.3 km
Haugjordet ungdomsskole (8-10 kl.) 465 elever, 25 klasser	9 min 3.2 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	12 min 6.2 km
Drømtorp videregående skole 440 elever, 36 klasser	14 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenfelt Linje 81N, 580	5 min 0.3 km
Oppegård stasjon Linje L2, L2x	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	49 min

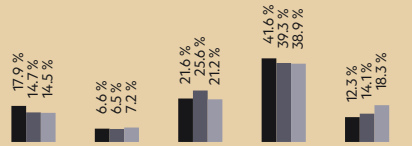
BARNEHAGER

Hjertegryta barnehage (1-5 år) 28 barn	13 min 1.1 km
Smedsrud barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1.1 km
Tussestien barnehage (0-5 år) 59 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langhus	13 min
Kiwi Oppegård	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugbro/Stenfelt	1 362	532
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Oppegårdbanen naturgress	17 min
Myraparken balløkke	19 min
Puls Langhus	19 min
Puls Greverud	8 min

«Her er det trygt og godt for barn å vokse opp med mange venner i nabolaget. Tilgang til det meste og grei pendlevei til Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

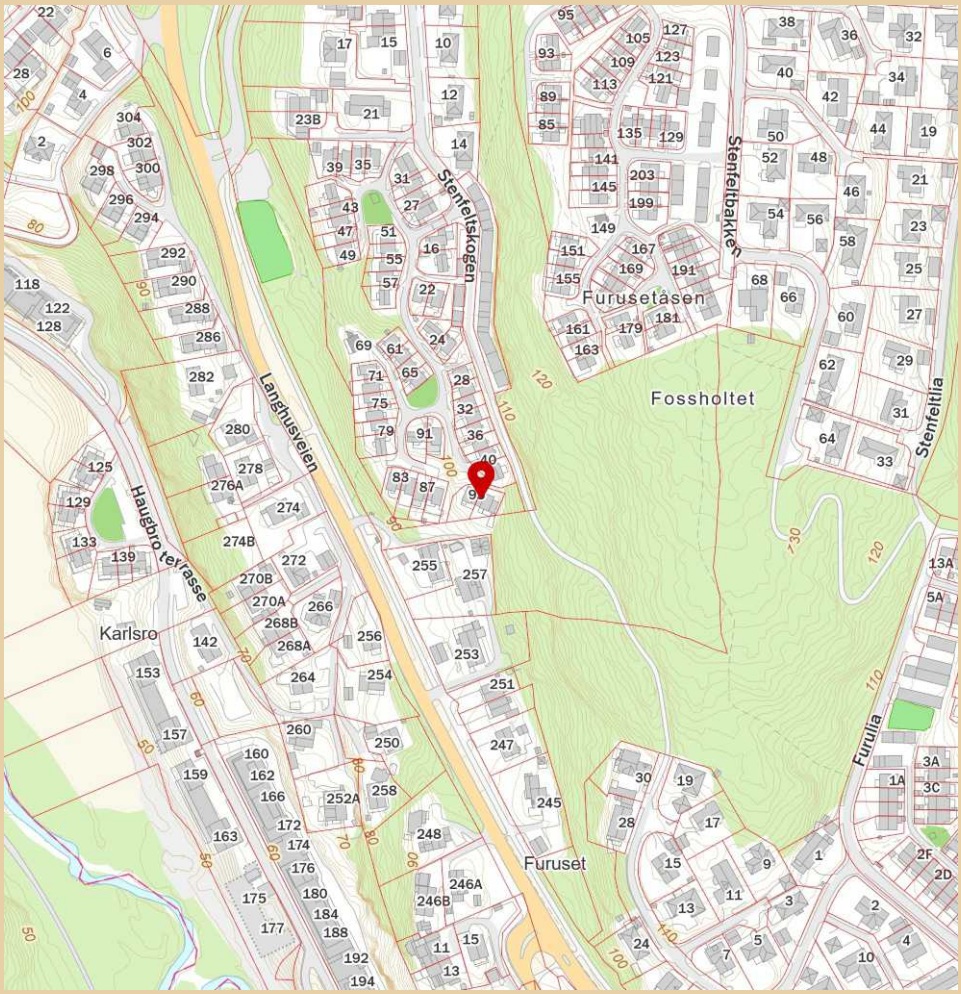
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
309251111	06.10.2025

Salg av bolig i

Adresse:	Stenfeltskogen 97, 1405 LANGHUS
Hjemmelshaver(e):	Dimitrios Kourdounoulis Adelfa Osio Puri
Eiendom:	gnr. 123, bnr. 444 i Nordre Follo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om boligen og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for gredelaget**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold til Grendelaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser eier måtte ha til og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Ski-Ås

Helle Borgund

Eiendomsmegler Helle Borgund | +47 90 13 71 06 | helle.borgund@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Sentrumsveien 13 | 1540 VESTBY

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 123, bnr. 444 i Nordre Follo
Adresse: Stenfeltskogen 97, 1405 LANGHUS
Onr. 309251111

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2100,-

Felleskostnader inkluderer Snøbrøyting, fiber i veggen, grendehus, fellesområder og garasjevedlikehold

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr se regnskap, pt ikke gjeld

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i if.. gjelder garasjer og grendehus. Boligen er selveier og må forsikres av eier Polisenr Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Ingen fellesgjeld

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Garasjer må fornyes, moderat økning av felleskostnader må påregnes. Har i dag ca 3,5 mill i egenkapital, beregnet å koste 8-9 mill.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Helle Borgund | +47 90 13 71 06 | helle.borgund@privatmegleren.no

Frontline Follo AS | Sentrumsveien 13 | 1540 VESTBY

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, disposisjonsrett til en garasjeplass

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i gredelaget

Navn: Panajotis George Sahpazidis

Adresse: Stenfeltskogen 69

Telefon:

Fax:

E-post: styret@stenfeltskogen.no

Send svar til: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 07 / 10-2025, Langhus

Trond Bakk

Forretningsførers stempel/underskrift

Stenfeltskogen Grendelag, Område F
Stenfeltskogen 69
1405 Langhus
styret@stenfeltskogen.no
http://stenfeltskogen.ning.com/

Til Beboere i Stenfeltskogen Grendelag, området F

Generalforsamling 2025

Saksliste

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Spørsmål om lovlig innkalling til generalforsamling
4. Godkjennelse av saksliste
5. Styrets beretning for 2024
6. Regnskap for 2024
7. Innkomne forslag
8. Forslag fra styret
9. Budsjett 2025
10. Valg
    - Valg komité.

5. Styrets beretning for 2024

Styret i Stenfeltskogen Grendelag

Styret består av:

- Styreleder Panajotis G. Sahpazidis (nr. 53)
- Nestleder Monica Platak (nr. 51)
- Kasserer Trond Bakk (nr. 31)
- Sekretær Vebjørn Fjell Engh (nr. 75)
- Vara: Tore Langset (nr. 32)

Styrets medlemmer ønsker å fortsette i ytterligere ett år.

Øvrige stillinger

Grendehusansvarlig er Mathias Bjørck (nr. 33)

Valgkomité er til valg.

Velferdskomitée Lene Redalen (nr. 28) og Julia Sime (nr. 36)

Stillinger på valg i år blant øvrige stillinger: Valg komite

Styremøter

Det er i løpet av 2024 avholdt 6 styremøter.

Saker vi har jobbet med i 2024 har vært:

- Dugnad
- Parkering
- Garasjeutfordringer, vurdering av tiltak
- Garasjer
- Grendehuset
- Gjennomgått interkontroll systemet

Dugnad

Det har blitt avholdt dugnad på våren og høsten. Styret fikk forslag om å plante rundt lekeplassene. Det ble ikke gjort, men styret oppfordrer til at dette blir gjort i 2025 og det er satt av penger til dette. Dugnadene har stort sett bestått av vedlikehold. I 2025 vil det bli avholdt dugnad to ganger om våren og høsten.

Innspill til dugnadstiltak mottas med takk til styret@stenfeltskogen.no.

Vi ønsker å takke alle som har bidratt til dugnadene i 2024.

Parkering

Styret har målt opp og fornyet markeringen av parkeringsplasser i 2023. Merking av parkeringsplassene vil bli gjort hvert år på vår dugnaden. Vi oppfordrer til at oppmerkingen fortsatt respekteres og anmoder om bruk av sunn fornuft rundt parkering.
Styret vil i 2025 fortsette å minne om at garasjene er først og fremst forbeholdt bil og ikke lager.
Fotballbanen har blitt benyttet denne vinteren som tidligere. Denne praksisen vil fortsette i 2025.

Avfallsstasjon

Styret har nøkler til papp og papirbeholderen, men vi anmoder beboerne om å forsøke å passe på at papp og papir er av en størrelse som passer åpningen. Når det tettes ser vi at det hjelper å stake opp litt som igjen betyr at noen ikke har vært flinke nok til passe på størrelsen.
For å fjerne enhver tvil: det skal kun kastes husholdningsavfall i søppel kassene og kun papp og papir i papp og papirbeholderen.
Lykke til.

Garasjer

I løpet av 2024 har vi flikket på garasjene når vi har mottatt henvendelser om behov. Vi foreslår at beboerne fortsetter å melde inn skader til styret så blir det forsøkt ordnet på dugnad.
Vi har fortsatt med å få garasje prosjektet opp og stå det vil bli prioritert fremover.

Ladeanlegget

Ved ønske om å montere ny ladeboks i garasjen, ta kontakt med styret.

Grendehuset

Det har tidligere blitt planlagt å bytte ut terrassen samt gulvet innvendig i Grendehuset. Dette har ikke blitt gjort i 2024 og vi vet ikke om vi skal gjøre dette i 2025.

Når det oppdages feil og mangler ved grendehuset er det viktig at dette meldes til grendehusansvarlig så fort som mulig.

Booking av grendehuset gjøres på e-post til grendehuset@stenfeltskogen.no. Dersom man ønsker å ha huset på kort varsel så vil vi likevel anbefale å ta en telefon til grendehusansvarlig, Mathias Bjørck (nr. 33)
Det er brukerne av grendehuset som selv skal stå for rengjøringsmidler, håndsåpe, oppvasktabletter, tørkeruller, kluter etc.

Tre felling

Vi har i 2024 fjernet trær og det er avklart med beboerne som ble berørt.
Dersom det er trær som ønskes fjernet på fellesområdet, ber vi om følgende:

1. Hvilke trær skal fjernes
2. Skriftlig bekreftelse fra beboere i nærheten av treet.

6. Regnskap for 2024

Se vedlegg. Regnskapet er gjennomgått og godkjent av revisor.

7. Innkomne saker

Forespørsel på mail om oppgradering av nedre lekeplass. Forslag fra Styret, vi setter av kr 10.000,-. Til sandkasse osv. Ansvar ?

Lysene i stien.
Eget forslag fra styret.

8. Forslag fra styret

A. Vi skifter fjærene på garasjene, det har vært skader på bil etter at en fjær røyk. Se prisforslag. Styret vil sette en dato med minimum 4 ukers frist. Denne datoen må garasjen være åpen og fri for bil. Garasjen må være tilgjengelig langs port og side vegg. Garasjer som ikke er disponible den aktuelle dagen får ikke nye fjærer og eventuelle fremtidige skader på bil vil da ikke bli dekket av Grendelaget. Styret vil rapportere dette forholdet til megler ved eventuelt salg.
B. Garasjer: Vi har ikke noe forslag klart, men det blir en egen presentasjon om hvilke muligheter vi ser for oss.
C. Lysene i stien. Styret har bedt natteravnene gå innom parkeringsplassen i helgene noe de har gjort, men de har ikke rapportert noe spesielt.
Styret foreslår at vi setter opp rekkverk sammen med lysstolpene for at det skal bli vanskeligere å velte lysene i tillegg til at vi får rekkverk. Vi skal forsøke å reparere lysstolpene og settes opp igjen. Dette skal gjøres på dugnaden. Pris forslag 100.000,-
D. Styret foreslår å øke grendelagsavgiften til kr 2100,- per måned (kr 25.200,- per år). Alternativt 2300,- per måned (kr 27600 per år) med virkning fra 010725.

9. Budsjett 2025

Se vedlegg

10. Annet

Styret mener fortsatt at vi må skal spare penger for å få garasjene på plass.

Beboerstatus

Nye beboere i 2024:

- Lida Chashti og Wahid Zarifi nr (nr. 29)
- Monika og Przyemyslaw Pawel Przywara

Velkommen til Stenfeltskogen Grendelag!

Velferdskomiteen informerer:

Stenfeltskogen hadde en fin 17 mai feiring med barnetog og servering av pølser, is og godteri til barna. Både i fjor og 2023. Det ble dessverre ingen sommerfest i fjor men vi hadde dette i 2023, var hyggelig for store og små. Det var vannkrig med barna og grilling på kvelden. I år prøvde vi på ny tradisjon, «Jul i Svingen». Da serverte vi gløgg og kakao. Store og små koste seg med pepperkaker og kjeks. Vi hadde besøk av julenissen med godteposer til barna. Bålpanne og grilling av marshmallows utover dagen. Veldig bra oppmøte!

Vi takker velferdskomiteen for innsatsen i 2024!

portspesialisten

Trond Bakk
Trond Bakk
Stenfeltskogen 69
1405 LANGHUS

Leveransested:
Stenfeltskogen 69
1405 LANGHUS

Portspesialisten AS
Blakerveien 37
1920 Sørumsand
Foretaksregisteret: NO 925 772 100 MVA
Telefon: 67 41 41 90
E-post: kundeservice@portspesialisten.com
Web: www.portspesialisten.com

Tilbud

Tilbudsnr: 250139
Kundenr: 118051
Ref:

Tilbudsdato: 17.02.2025 **(gyldig i 30 dager)**
Vår kontakt: Morten Andre

Tilbud for bytte av fjærer på 49 stk garasjeporter.

Om dere ønsker å kun kjøpe fjærer av oss så blir det 44100,- for 98 stk fjærer. Disse kan hentes på vårt lager på Sørumsand.

Om dette blir aktuelt så må vi innom en tur for å dobbeltsjekke at det er riktig type fjærer.

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (inkl. MVA)*	*Rabatt*	*Beløp (eks. MVA)*	*Beløp (inkl. MVA)*
Arbeid.	1	25 000,00	%	20 000,00	25 000,00
Strekkfjær S1717F.	98	450,00	%	35 280,00	44 100,00
Fremmøte og kjøring (Sone D).	2	1 897,00	%	3 035,20	3 794,00
Sum (NOK)				**58 315,20**	**72 894,00**

Garasjeporter er bestillingsvare og produseres til hver enkelt lysåpning. Tilleggsarbeider som er nødvendige for å ferdigstille ordren (manglende avtalt klargjøring, rydding av garasje, råte el. annet uforutsett) utføres etter timespris á kr 752 eks mva + evt materialkostnad og påslag.

Dersom vi er forhindret fra å utføre arbeidet til avtalt dato pga overnevnte forhold faktureres varer, tidsbruk for lossing/kjøring og evt andre dokumentere utgifter. Eventuelle forsinkelser eller endringer av avtalt dato må varsles i god tid, senest 1 virkedag før utføring.

Vi minner om at Portspesialisten AS har salgspant i varer inntil faktura er betalt, Jft. pantel. § 3,14-22 - ved aksepterering av dette tilbud så aksepterer man også overnevnte betingelser.

BUDSJETT/ÅRSREGNSKAP 2024

Konto	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2024
Driftsinntekter		
3200 Grendelagsavgift	1 100 000	1 099 999
3210 Strøm ladeanlegg	130 000	96 337
3220 Avgift ladeanlegg	12 000	10 650
3900 Purregebyr		840
Sum driftsinntekter	**1 242 000**	**1 207 826**
Driftskostnader		
4501 Trefelling	25 000	26 000
4502 Snøbrøyting, strøing og feiing	75 000	80 829
4503 Sandstrøing	65 000	71 010
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	55 000	52 500
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	25 000	24 899
6342 Strøm garasjer	145 000	104 724
6343 Strøm grendehus	25 000	11 352
6420 Leie datasystemer	8 500	9 989
6555 Velferdskomite (dugnad og arrangement)	3 000	2 601
6601 Reparasjon og vedlikehold garasjer	100 000	36 315
6602 Reparasjon og vedlikehold øvre lekeplass	25 000	
6603 Reparasjon og vedlikehold nedre lekeplass	25 000	
6604 Reparasjon og vedlikehold grendehus	50 000	25 448
6605 Reparasjon og vedlikehold øvrige fellesområder	50 000	47 798
6656 Dugnadsinnsats	75 000	60 750
6800 Kontorrekvisita	-	599
6900 Telefon	4 500	4 550
6907 Internett	70 000	65 376
Gjennomgang av vedtekter og juridisk handlingsrom	35 000	
6940 Porto og utgående e-faktura	3 000	423
7500 Forsikringspremie	64 000	64 053
7770 Bank- og kortgebyr	1 500	1 185
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget		
Sum driftskostnader	**929 500**	**690 401**
Driftsresultat		***517 425***
Finansinntekter og finanskostnader, ekstraordinøre poster		
Finansinntekter		
8050 Renteinntekt bank		108 136
8055 Renteinntekt kundefordringer		290
Sum finansinntekter		**108 426**
	BUDSJETT 2024	**REGNSKAP 2024**
8800 Årsresultat	312 500	625 851

Noter:

OK

BALANSE

Beholdninger	***IB 010124***		***UB 311224***	
1500 Kundefordringer	kr	-481	kr	10 429
1900 Kontanter	kr	1 500	kr	1 500
1920 Bankkonto	kr	894 971	kr	251 677
1921 Garasjefond	kr	2 372		
1922 Garasjefond - låst 1 år	kr	1 201 385	kr	2 256 957
1923 Garasjefond 2 - låst 6 mnd	kr	409 837	kr	603 936
Sum kontanter, bank og fordringer	kr	2 509 584	kr	3 124 499

2050 Annen egenkapital	kr	264 948	kr	264 948
2061 Garasjefond	kr	1 549 482	kr	2 173 652
2099 Udisponert resultat	kr	624 170	kr	625 850
2400 Leverandørgjeld	kr	22 985	kr	12 049
2999 Annen kortsiktig gjeld	kr	48 000	kr	48 000
Sum gjeld og egenkapital	kr	2 509 584	kr	3 124 499

KASSERERS SIGNATUR:

Dato: …150125…… **Sign.:……Trond Bakk (sign)……..**

GODKJENT AV REVISOR:

Dato: 3/3-2025 **Sign.:** Olof Solberg

Dato: 3/3-2025 **Sign.:**

BUDSJETT 2025

Konto		BUDSJETT 2025
Driftsinntekter		
3200 Grendelagsavgift		1 180 000
3210 Strøm ladeanlegg		115 000
3220 Avgift ladeanlegg		12 000
3900 Purregebyr		
Sum driftsinntekter		**1 307 000**
Driftskostnader		
4501 Trefelling		25 000
4502 Snøbrøyting		75 000
4503 Sandstrøing		75 000
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer		59 000
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.		25 000
6342 Strøm garasjer		130 000
6343 Strøm grendehus		15 000
6420 Leie datasystemer		9 000
6555 Velferdskomite (dugnad og arrangement)		3 000
6601 Reparasjon og vedlikehold garasjer		150 000
6602 Reparasjon og vedlikehold øvre lekeplass		5 000
6603 Reparasjon og vedlikehold nedre lekeplass		15 000
6604 Reparasjon og vedlikehold grendehus		50 000
6605 Reparasjon og vedlikehold øvrige fellesområder		200 000
6656 Dugnadsinnsats		75 000
6800 Kontorrekvisita		
6900 Telefon		5 000
6907 Internett		70 000
Gjennomgang av vedtekter og juridisk handlingsrom		
6940 Porto og utgående e-faktura		2 500
7500 Forsikringspremie		70 000
7770 Bank- og kortgebyr		1 500
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget		
Sum driftskostnader		**1 060 000**
Driftsresultat		
Finansinntekter og finanskostnader, ekstraordinøre poster		
Finansinntekter		
8050 Renteinntekt bank		
8055 Renteinntekt kundefordringer		
Sum finansinntekter		
		BUDSJETT 2025
8800 Årsresultat		247 000

Husleie foreslås endret til kr 2100,- pr måned fra 1. juli 2025

BUDSJETT 2025

Konto		BUDSJETT 2025
Driftsinntekter		
3200 Grendelagsavgift		1 180 000
3210 Strøm ladeanlegg		115 000
3220 Avgift ladeanlegg		12 000
3900 Purregebyr		
Sum driftsinntekter		**1 307 000**
Driftskostnader		
4501 Trefelling		25 000
4502 Snøbrøyting		75 000
4503 Sandstrøing		75 000
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer		59 000
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.		25 000
6342 Strøm garasjer		130 000
6343 Strøm grendehus		15 000
6420 Leie datasystemer		9 000
6555 Velferdskomite (dugnad og arrangement)		3 000
6601 Reparasjon og vedlikehold garasjer		150 000
6602 Reparasjon og vedlikehold øvre lekeplass		5 000
6603 Reparasjon og vedlikehold nedre lekeplass		25 000
6604 Reparasjon og vedlikehold grendehus		50 000
6605 Reparasjon og vedlikehold øvrige fellesområder		200 000
6656 Dugnadsinnsats		75 000
6800 Kontorrekvisita		
6900 Telefon		5 000
6907 Internett		70 000
Gjennomgang av vedtekter og juridisk handlingsrom		
6940 Porto og utgående e-faktura		2 500
7500 Forsikringspremie		70 000
7770 Bank- og kortgebyr		1 500
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget		
Sum driftskostnader		**1 070 000**
Driftsresultat		
Finansinntekter og finanskostnader, ekstraordinøre poster		
Finansinntekter		
8050 Renteinntekt bank		
8055 Renteinntekt kundefordringer		
Sum finansinntekter		
		BUDSJETT 2025
8800 Årsresultat		237 000

Husleie foreslås endret til kr 2100,- pr måned fra 1. juli 2025

Stenfeltskogen Grendelag, Område F
Stenfeltskogen 69
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no
www.stenfeltskogen.no

Alminnelige bestemmelser, Stenfeltskogen Grendelag, område-F

1. Eieren av den enkelte rekkehusleilighet skal vedlikeholde denne på en forsvarlig måte. Likeledes skal han også vedlikeholde sin private hage. Det forutsettes at eierne innen samme rekkehus samarbeider om utomhusanleggene på de private arealer.

2. For eventuelle skader som oppstår ved drenasje eller felles ledningsanlegg/ sanitæranlegg, står eier av hver rekkehusleilighet solidarisk forpliktet til i fellesskap å utbedre disse ting og dele utgiftene. For innvendige skader forårsaket av skader eller feil ved felles-anlegg som nevnt i 1. avsnitt, står eierne innenfor hvert enkelt hus likeledes solidarisk forpliktet til å utbedre skadene.

3. For skader som oppstår eller behov for vedlikehold på felles tak, gjerder eller skillevegger mellom to rekkehusleiligheter, står begge eiere solidarisk ansvarlig til i felleskap å utbedre dette og dele utgiftene for dette.

4. Alle fasadeendringer og øvrige tiltak som krever bygge-tillatelse, skal forelegges skriftlig for Grendelagets styre før søknad om byggetillatelse sendes Ski kommune.

5. Fellesarealer, herunder gangveier, lekeplasser, grendehus, felles gjerder, postkassestativer og andre installasjoner på felles område skal opparbeides, beplantes, utstyres og vedlikeholdes av Grendelaget. Trær og vegetasjon på fellesarealene kan bare fjernes med godkjennelse av Grendelaget.

6. Antenneanlegg for radio/fjernsyn blir utført som fellesanlegg. Grendelaget er ansvarlig for alt vedlikehold og reparasjon av anlegget. Vår kabel-TV leverandør er Telenor Kabel-TV.

7. Grendelaget skal forestå og bekoste snøbrøyting og annet vedlikehold på de interne trafikkarealer.

8. Det er ikke tillatt å fremføre noen form for ledninger i luftstrekk uten etter særskilt godkjennelse fra styret.

9. Felles gangveier er forbeholdt gående og syklende og skal fremby minst mulig fare. Gangveiene tillates bare brukt av følgende kjøretøy: sykkel, brannbil, renovasjonsbil, bil for transport av syke og uføre, kjøretøy for snøbrøyting samt varetransport.

10. Det skal være samme primær- og sekundærfarge på den enkelte husrekke. Skifte av farge på rekken og valg av farge krever simpelt flertall blant husstandene innen rekken. Fargeskiftet skal gjennomføres på hele rekken innen 3 år fra oppstart.
Hvis ikke pålagte frister overholdes, har styret hjemmel til å iverksette beising for huseiers regning. Styret skal informeres før fargeendring gjennomføres.
Styret beslutter fargevalg på garasjer, grendehus, felles gjerder og andre felles installasjoner.

11. Bruk av grendehuset er gratis for egne beboere og de som er i selskap med egne beboere. I tilfeller hvor styret har tillatt utlån til utenforstående, så har styret fullmakt til å

Stenfeltskogen Grendelag, Område F
Stenfeltskogen 69
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no
www.stenfeltskogen.no

fastsette utleiepris. Styret kan utarbeide egne regler for utlån av grendehuset hvis de finner dette formålstjenlig.

Stenfeltskogen Grendelag, Område F
Stenfeltskogen 69
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no
www.stenfeltskogen.no

Vedtekter Stenfeltskogen Grendelag, område-F

§ 1. Det skal være eget grendelag for område F i henhold til gjeldende reguleringsplan over eiendommen gnr. 122, bnr. 2 i Ski. Samtlige eiere av boliger innen feltet er pliktig til å stå som medlem av grendelaget, med de rettigheter og forpliktelser som dette medfører. Grendelagets navn skal Stenfeltskogen Grendelag, område F.

Plikten til medlemskap inntrer når tilsagn om kjøp av bolig er gitt og søkeren skriftlig har bekreftet at han kjøper boligen. Fra dette tidspunkt begynner grendelagsavgifter m.v. å løpe for den enkelte boligeier.

Det påhviler den enkelte eier dugnadsplikt. Styret, eller den styret bemyndiger, innkaller huseierne til dugnader vedrørende arbeider av felles interesse. Grendelaget utbetaler et økonomisk tilskudd til alle som deltar på dugnader. Størrelsen på dette tilskuddet fastsettes av generalforsamlingen.

§ 2. Grendelagets øverste myndighet er generalforsamlingen. Det skal avholdes generalforsamling så tidlig som mulig hvert år og senest innen 1. april. Styret innkaller grendelagets medlemmer til generalforsamlingen med minst 4 ukers varsel. Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være styret i hende senest 3 uker før general-forsamlingen. Styrets forslag til saksliste samt regnskap og beretning for siste år utsendes senest 2 uker før generalforsamlingen.

Avgjørelser på generalforsamlinger og medlemsmøter treffes ved simpelt flertall blant de tilstedeværende medlemmer. Hver husstand har 1 stemme på generalforsamlinger og medlemsmøter. Alminnelige fullmaktsregler gjelder. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

Styret kan også innkalle til medlemsmøter så ofte styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av medlemmene forlanger det skriftlig. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling må skje med minst 2 ukers varsel. Saksliste skal følge innkallingen.

Under generalforsamlingen og medlemsmøter kan det bare treffes bindende beslutninger i saker som har vært ført opp på sakslisten, og som medlemmene er blitt orientert om i forbindelse med utsendelse av forslag til saksliste.

§ 3. Grendelagets medlemmer betaler en årlig avgift til dekning av lagets løpende utgifter. Avgiften er like stor for samtlige boliger i området. Avgiftens størrelse, antall terminer, terminens størrelse og forfallstidspunkt fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Styrets forslag og generalforsamlingens vedtak kan også omfatte etterfølgende kalenderår.

§ 4. Grendelaget ledes av et styre på 4 medlemmer: leder, nestleder, sekretær og kasserer. Alle velges direkte på generalforsamlingen for minimum ett år, men helst to år av gangen. I tillegg velges 2 revisorer, varamedlem og en valgkomite på 2 medlemmer. Alle velges av og blant huseierne ved alminnelig flertall.

Styret er beslutningsdyktig kun når styret er fulltallig. Ved stemmelikhet i styret har leder dobbeltstemme. Hvis en av styrets medlemmer får varig forfall, så trer varamedlemmet inn i dennes rolle. I tilfelle leders varige forfall, rykker nestleder opp som leder, og varamedlemmet trer inn i nestleders sted.

Stenfeltskogen Grendelag, Område F
Stenfeltskogen 69
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no
www.stenfeltskogen.no

Det skal skrives protokoll fra alle styremøter, og overordnet økonomisk status skal rapporteres på alle styremøter.

§ 5. Styrets hovedoppgaver er å:

- ivareta de felles interesser som feltets beboere har i alle spørsmål vedrørende offentlige myndigheter og representere grendelaget utad
- forvalte felles eiendom og verdier i samsvar med grendelagets alminnelige bestemmelser og andre interne ordensregler som er vedtatt.
- påse at de beslutninger og vedtak som er fattet på generalforsamlingen gjennomføres
- føre regnskap for grendelaget og fremlegge revidert regnskap for generalforsamlingen
- fremlegge årsrapport for generalforsamlingen

§ 6. Styret har myndighet til å fatte beslutninger av økonomisk art innenfor rammene av vedtatt kostnadsbudsjett på generalforsamlingen, herunder også fordeling mellom ulike budsjettposter. Styret har også myndighet til å dekke ekstraordinære faste kostnader som strøm, kabel-TV, snøbrøytning, forsikring og kommunale avgifter utenfor vedtatt budsjett, under forutsetning at grendelaget har økonomisk dekning for dette. Styret gis også myndighet for å fatte beslutninger av økonomisk art med maksimum 10% pr år av vedtatt totale kostnadsbudsjett på generalforsamlingen.

Økonomiske saker utover 10% av total kostnadsbudsjett krever ekstraordinær generalforsamling. Det skal også innkalles til ekstraordinær generalforsamling hvis grendelaget ikke har økonomiske midler til å dekke økte kostnader.

§ 7. Utbetalinger fra Grendelagets bankkonti skal attesteres av to personer. Normalt vil dette være kasserer og leder som attesterer utbetalinger.

§ 8. Garasjeanlegget eies av Grendelaget, ved styret, og hver andelseier disponerer en ideell andel. 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 til parkering av denne. 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 Stenfeltskogen Grendelag.

§ 9. Grendelagets parkeringsplasser er forbeholdt beboere og deres gjesters kjøretøy. 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 må ikke være til hinder for bruk av garasjene, trafikken eller andre parkerende. Kjøring på gangveiene begrenses til det høyst nødvendige.

Enhver beboer er også ansvarlig for at parkeringsbestemmelsene overholdes av sine gjester.

Stenfeltskogen Grendelag, Område F
Stenfeltskogen 69
1405 Langhus

post@stenfeltskogen.no
www.stenfeltskogen.no

§ 10. a. Det er etablert felles infrastruktur for lading av elbil og ladbare hybridbiler. Ladestasjon må anskaffes av den enkelte beboer med ladbart kjøretøy. Dette bestilles via styret eller direkte til leverandør.

b. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte beboer. Strøm faktureres etter målt forbruk, i tillegg til et påslag som skal dekke driftskostnadene ved anlegget. Dette fastsettes av styret.

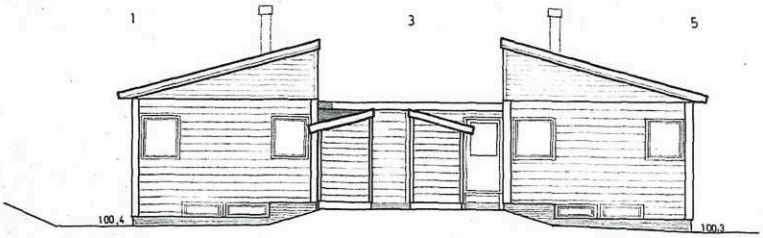
c. Lading av elbil og ladbar hybrid fra vanlige stikkontakter i garasjene er ikke tillatt. Dersom styret registrerer slik ulovlig lading, kan styret beslutte at stikkontakten i denne garasjen demonteres eller at strømforsyning til kontakten blokkeres. En slik konsekvens må varsles innen 14 dager

§ 11. Tvist om tolkning av disse vedtekter og øvrige bestemmelser som måtte bli fattet innen grendelaget, avgjøres med endelig virkning av Sorenskriveren i Indre Follo, etter at partene er hørt.

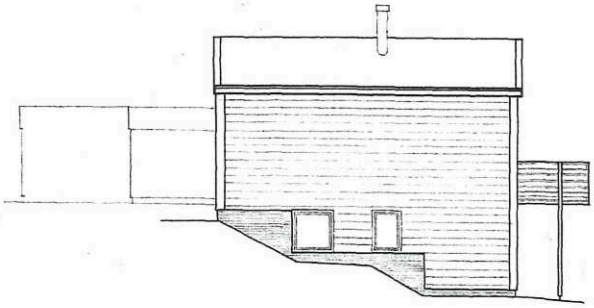
§ 12. Disse vedtekter kan bare endres eller suppleres i generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling med tilslutning av minst 2/3 av de tilstedeværende medlemmer. Det skal være redegjort for foreliggende forslag i forbindelse med den skriftlige innkallingen.

§ 13. Dersom Ski kommune oppretter et overordnet grendelag eller velforening for områdene A, B, C, D, E, F og G eller for mindre grupper av disse områdene til løsning av felles oppgaver, f.eks. drift av større friområder felles for flere av de nevnte områder, er grendelaget for område F pliktig til å gå inn som medlem av dette overordnede grendelag med de plikter og rettigheter det medfører.

Stenfeltskogen 95,97

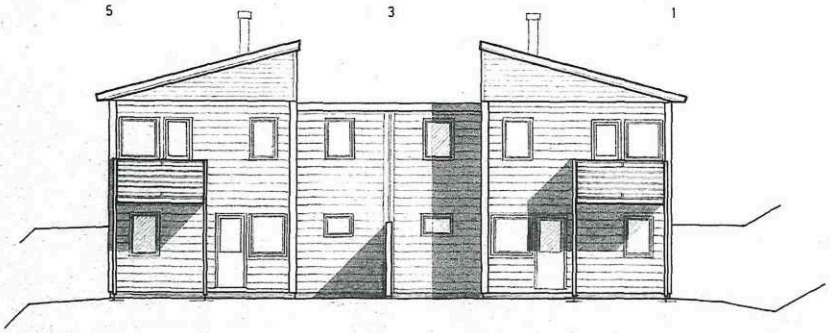


FASADE MOT NORD ADKOMSTSIDE

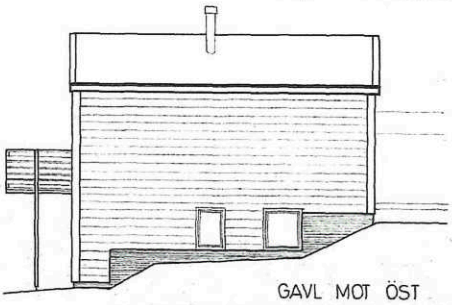


GALV MOT VEST

SIN ... R. G. – OG
OPPH. VES...
DATO 24/5-78
ARK.I 8044/032 L



FASADE MOT SYD



GAVL MOT ÖST

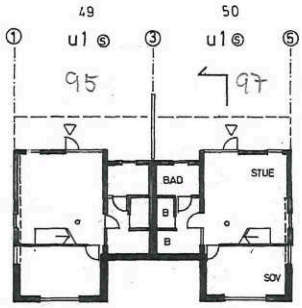
A	FV	11-5-78	ERSTATTER GAM TEGN DT. 9.1.78

HULTSFREDSHUS PROSJEKT FOR TETT GRUPPEBEBYGGELSE	OMRÅDE P2 SKI FELT F
NILS ALM ROSLAND ARKITEKT MNAL DRAMMENSVN. 419 STABEKK TLF 530110	FASADER R 13

DATO	MÅL	SFB	NR
5-5-78	1:100	09	R13 A2 100 (A)
SIGN FV			

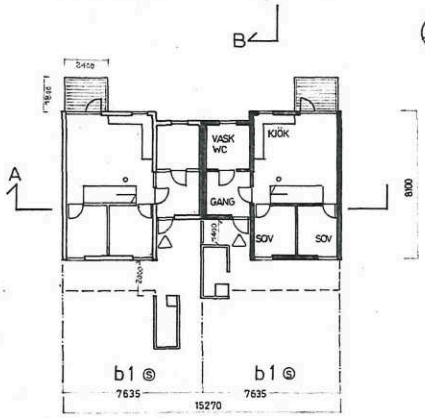
HUSNR. 49 50

Stenfeltskogen 95, 97

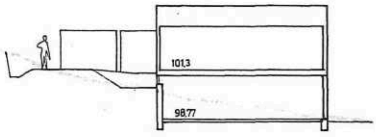


U-ETASJE

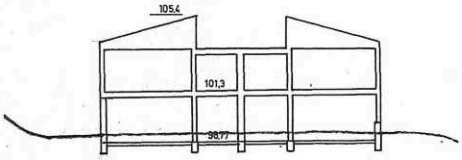
B



1 ETASJE
ADKOMST



SNITT B



SNITT A

C	FJ	28-9-78	MÅLSETTING
B	FV	11.5.78	PIPER OG BALKONGER
A	SH	14 12 78	SNITT B

HULTSFREDSHUS PROSJEKT FOR TETT GRUPPEBEBYGGELSE	OMRÅDE P2 SKI FELT F
NILS ALM ROSLAND ARKITEKT MNAL DRAMMENSVN. 419 STABEKK TLF 530110	PLANER R 13 SNITT

DATO	MÅL	SFB		NR			©
9-1-78	1:200	09		R13B	A2	99	
SIGN SH							

REF. I BYGNINGSRÅDET I MØTE
DEN 1/11 1983

FERDIGATTEST

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

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Stenfeltskogen 95 Og 97			123/372	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Rekkehus	14.2.79	4.7.79	161
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Lande-Bygg A/S		Haakon VII,sgt 2, Oslo 1		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ark. Nils Alm Rosland		Drammensveien 419, 1320 Stabekk		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Ing. Dolve, Moderne Bygg Ing. Sletton, Lande-Bygg A/S		Etterstadsletta 3, Oslo 6		

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.

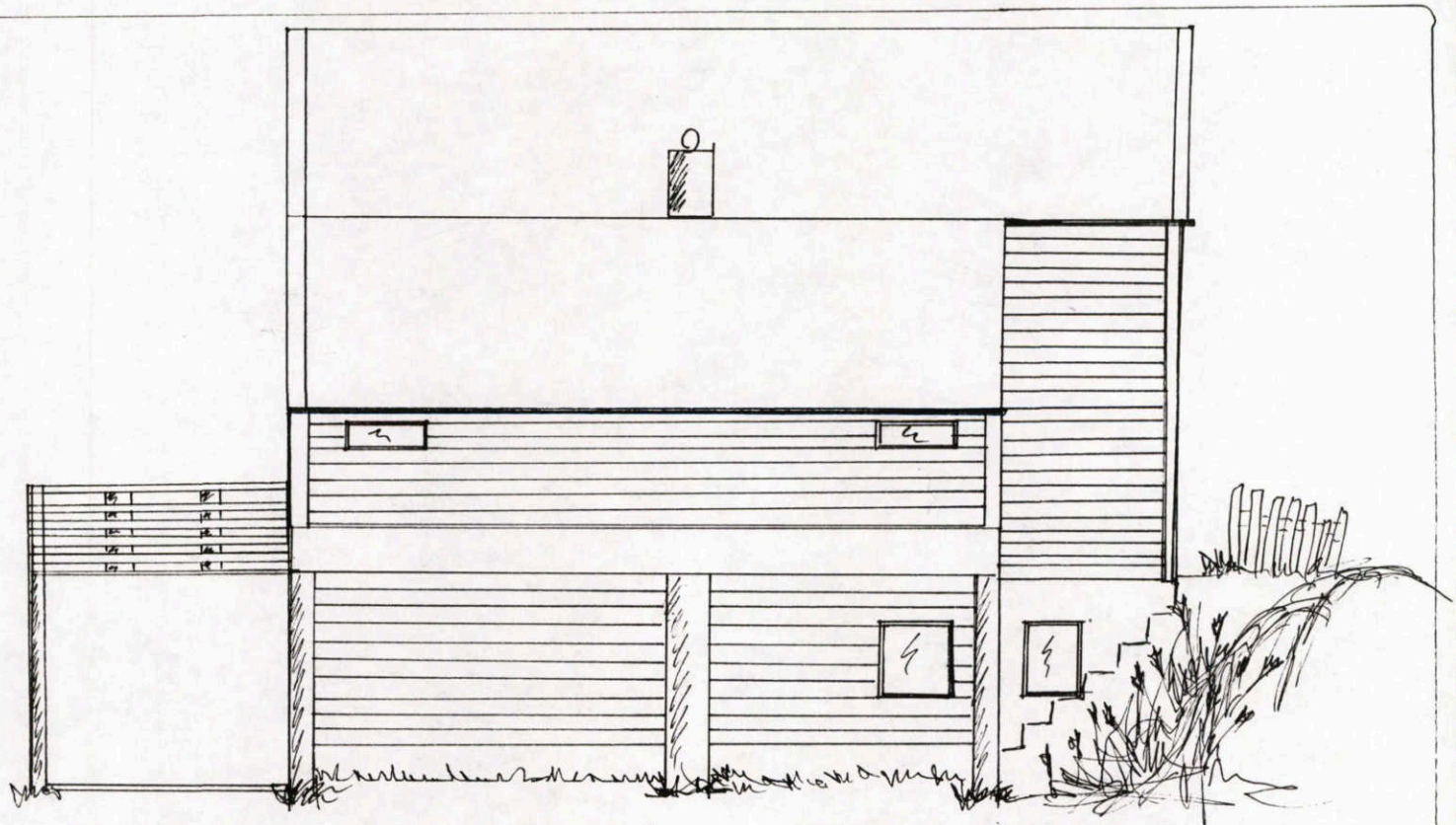
Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Ski, 12.10.1983	SKI BYGNINGSVESEN
Knut E. Marthinussen, bygn.kontr	Bernt Stadheim, bygn.sjef
K.E. Marthinussen	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir
Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



FASADE ØST

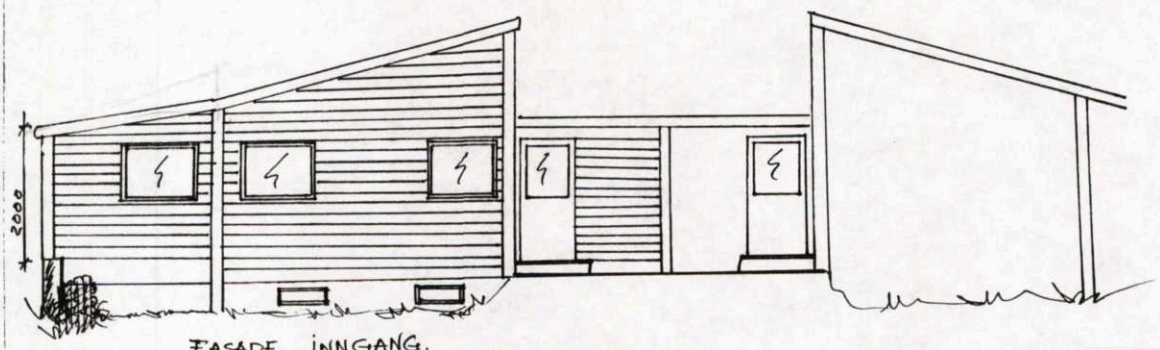
MÅLESTOKK 1:50: 0 1m 2m 3m

SKI KOMMUNE
Plan- og byggm. vesenet
Dok.nr. Bkg.nr.
Arkivnr.
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.

5.9.96
B 125/444

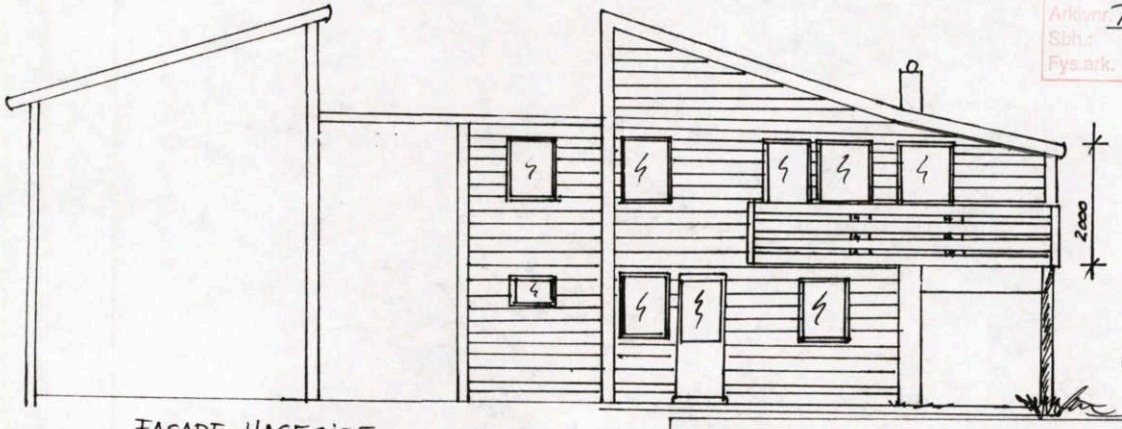
MÅL: 1 : 50

EIER: ASBJØRN TANDBERG, STENFELTSKOGEN 97, 1405 LANGHUS



FASADE INNGANG.

SKI KOMMUNE
Plan- og oppm. vesenet
Dato: 5.9.96 Reg.nr.
Arkivnr.: B 125/444
Sbh.: Jnr.
Fys.ark. Kass.



FASADE HAGESIDE.

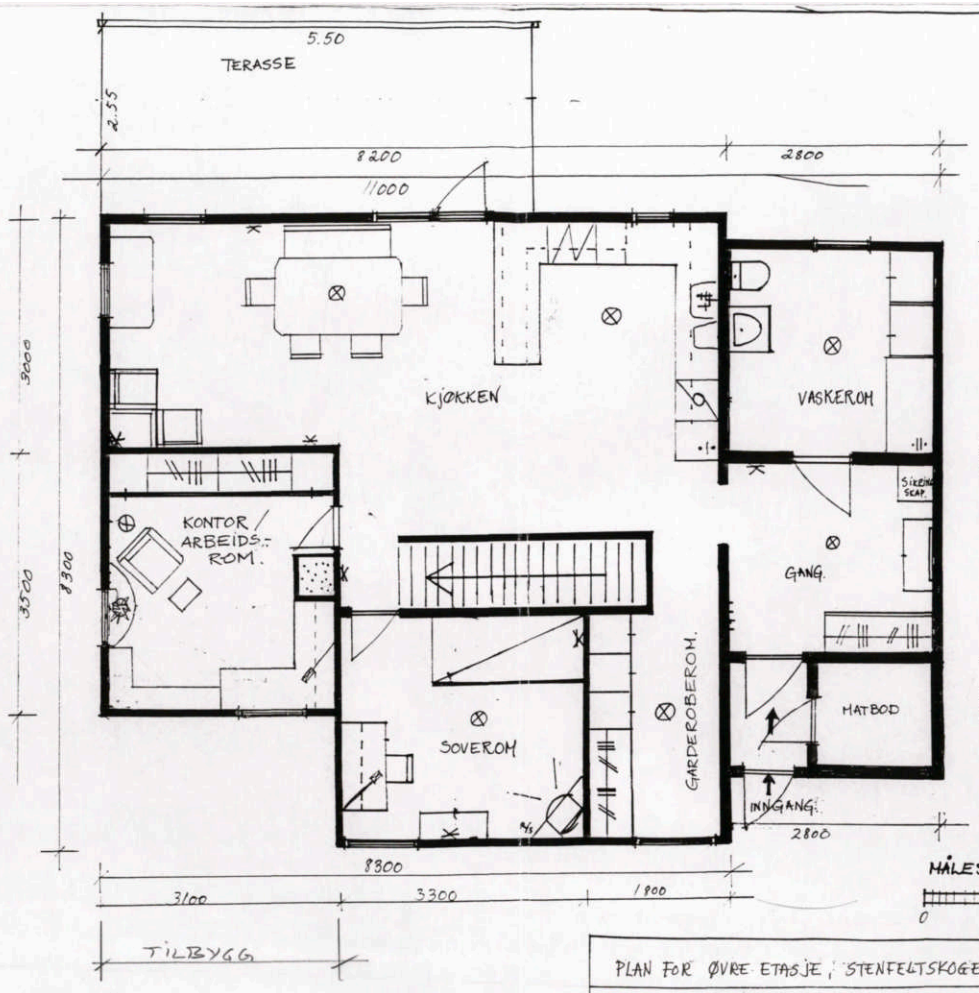
MÅLESTOKK: 1:100

0 1 2 3 4 5

FASADETEGNING

MÅL: 1:100

EIER: ASBJØRN TANDBERG, STENFELTSKOGEN 97, 1405 LANGHUS



5.9.96
B 125/444

HÅLESTOKK : 1:50

0 1m 2m 3m

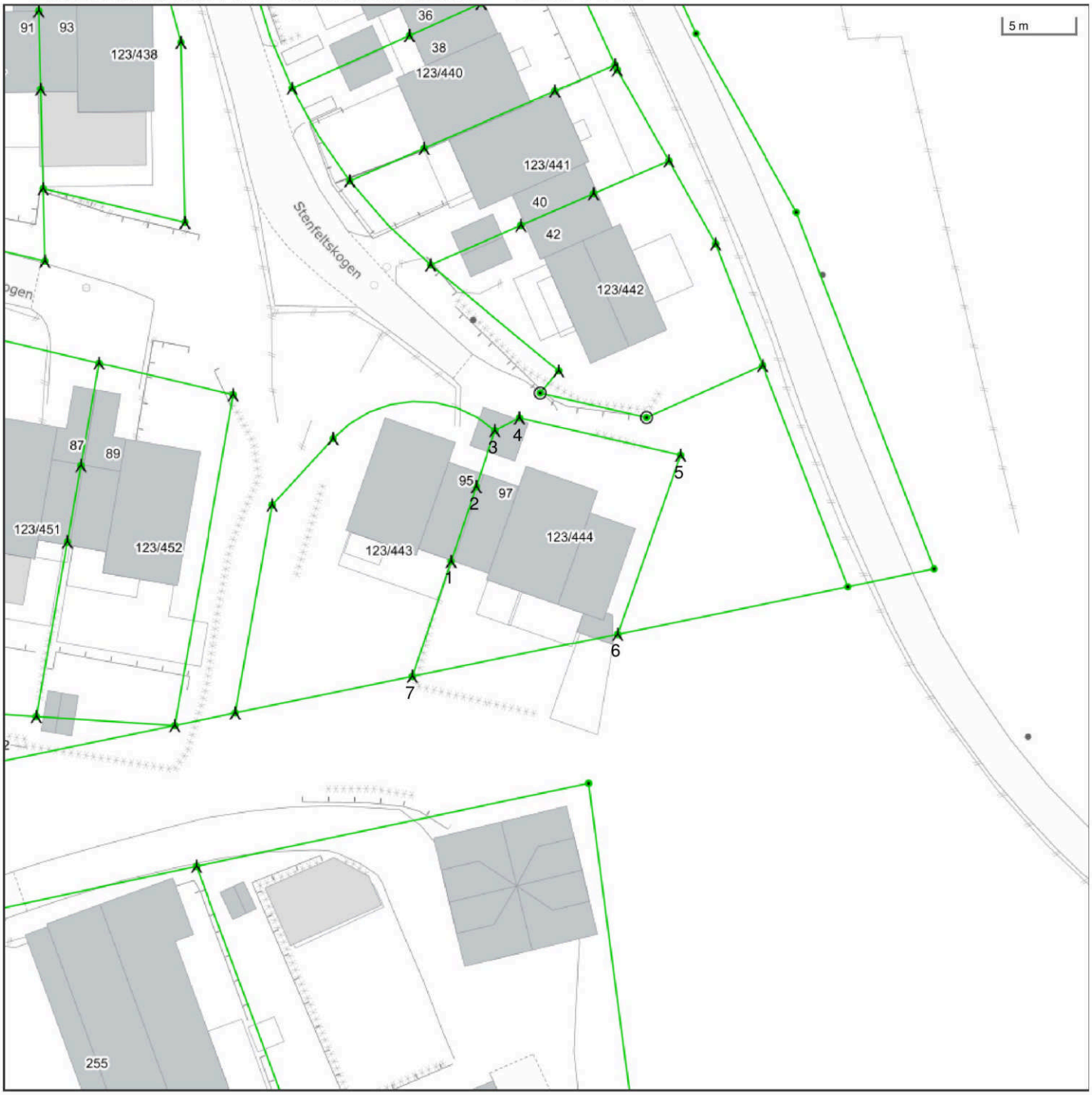
PLAN FOR ØVRE ETASJE, STENFELTSKOGEN 97, 1405 LANGHUS

MÅL: 1:50

EIER: ASBJØRN TANDBERG

Utskriftsdato: 24.09.2025

Eiendomskart for eiendom 3207 - 123/444//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	202,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6625766,5	**Øst**	602261,77	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6625767,99	602256,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,40	
2	6625773,2	602258,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,45	
3	6625777,11	602259,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,09	
4	6625778,03	602261	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,92	
5	6625775,77	602272,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,44	
6	6625763,28	602268,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,11	
7	6625759,96	602254,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,53	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Grunneiendom 3207-123/444

Norkart
Utskriftsdato: 24.09.2025 11:14

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	STENFELDTSKOGEN 97	Beregnet areal	202.9
Etablert dato	02.12.1980	Historisk oppgitt areal	203
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	123/444
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	123/444
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.12.1980			123/372 (-203), 123/444 (203)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6625766.5	602261.77	0	Ja	202.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PURI ADELFA OSIO F091293*****	Hjemmelshaver (H) 3/10	Stenfeltskogen 97 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)
KOURDOUNOULIS DIMITRIOS F181292*****	Hjemmelshaver (H) 7/10	Stenfeltskogen 97 1405 1405 LANGHUS	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3207-123/371	Grunneiendom	1/160

Adresse

Vegadresse: Stenfeltskogen 97

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1405 LANGHUS	Kirkesogn	02100301 LANGHUS
Grunnkrets	217 Stenfelt	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	5 Langhus

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148829462		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1980
2	148829462	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	25.11.1996
3	148829462	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	24.06.1997

1: Bygning 148829462: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 01.01.1980

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
Tatt i bruk	01.01.1980	28.11.2003
Endre bygningsdata	10.11.2021	10.11.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stenfeltskogen 97	H0101	123/444	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: Bygningsendring 148829462-1: Tilbygg, Tatt i bruk 25.11.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	18
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
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

Rammetillatelse	11.09.1996	12.09.1996
Igangsettingstillatelse	20.09.1996	02.12.1996
Tatt i bruk	25.11.1996	02.12.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Stenfeltskogen 97	-	123/444	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	18	0	18	0	0	0

3: Bygningsendring 148829462-2: Tilbygg, Tatt i bruk 24.06.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
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
Rammetillatelse	11.09.1996	12.09.1996
Igangsettingstillatelse	24.09.1996	24.09.1996
Tatt i bruk	24.06.1997	26.03.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Stenfeltskogen 97	-	123/444	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	3	0	3	0	0	0

Nordre Follo kommune

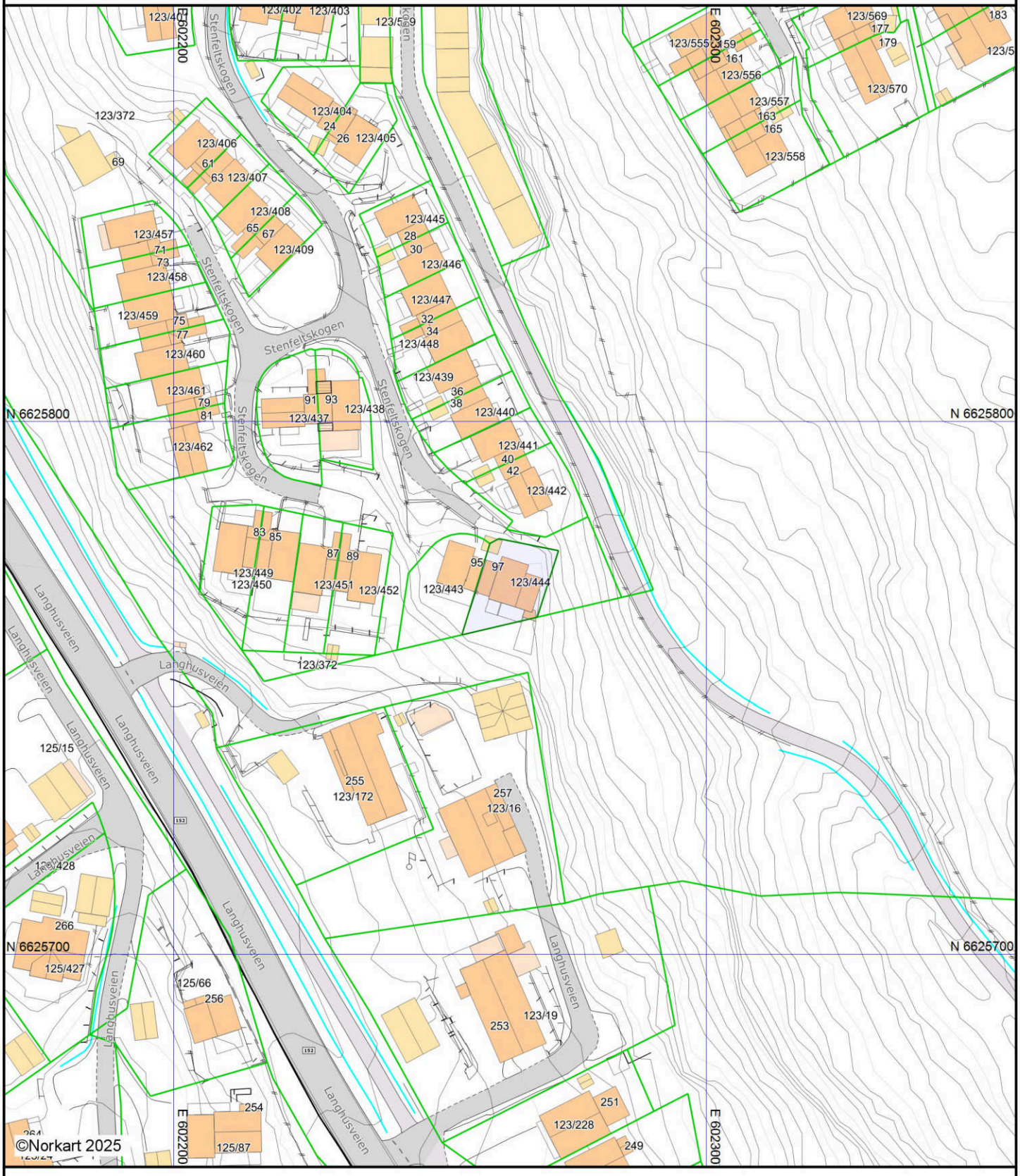
Grunnkart

Eiendom: 123/444
Adresse: Stenfeltskogen 97
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

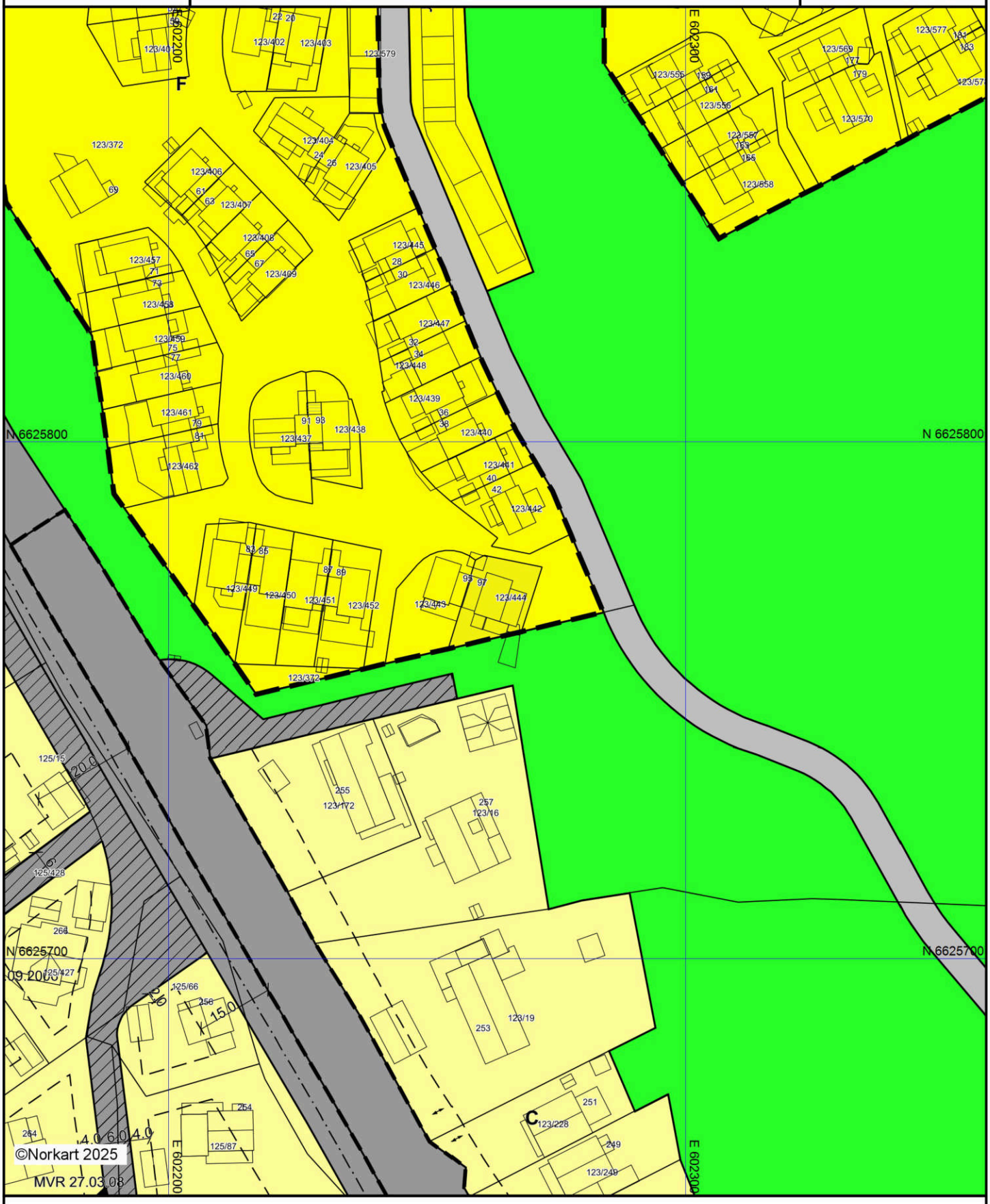
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 123/444
Adresse: Stenfeltskogen 97
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Naturområde
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

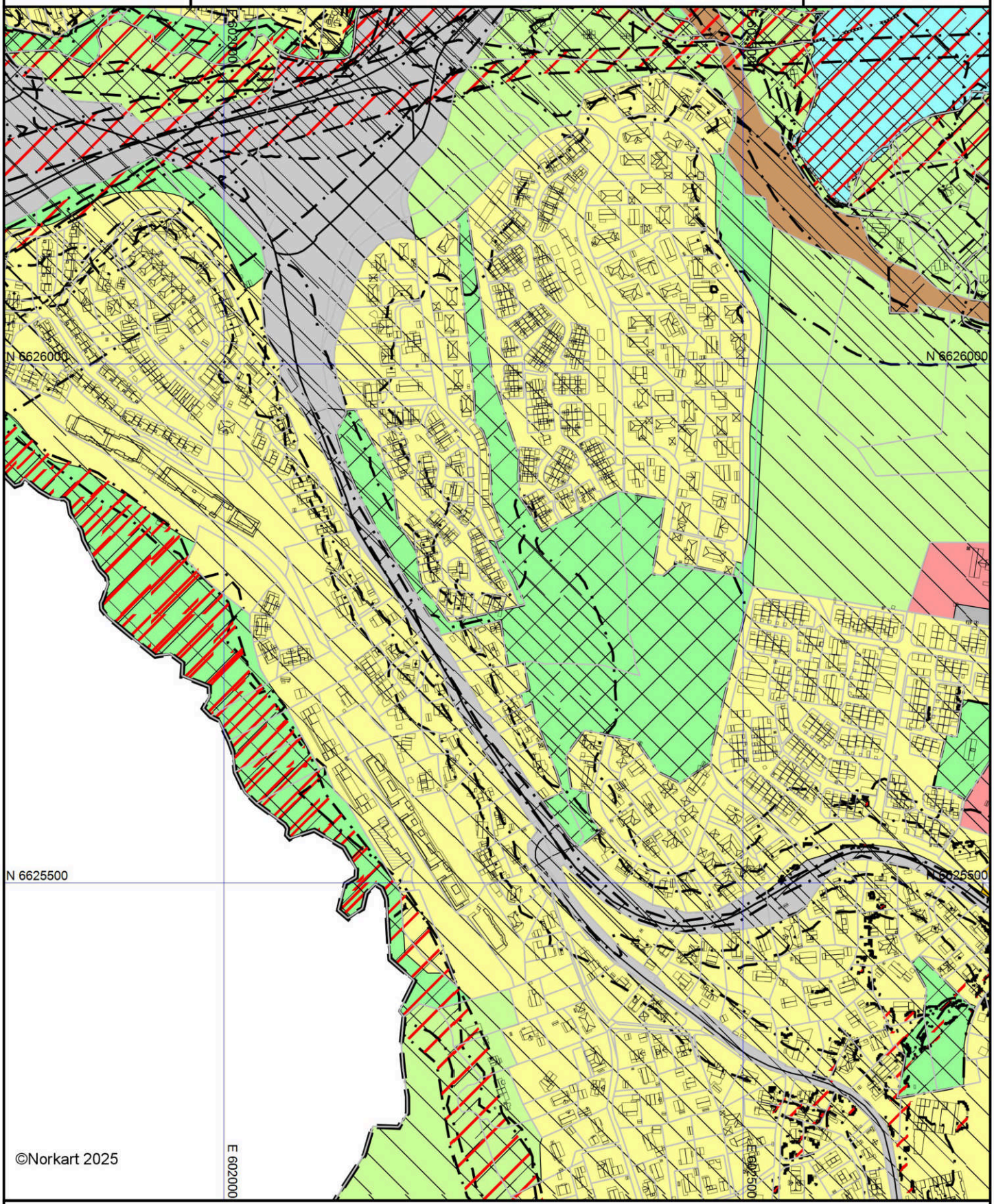
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 123/444
Adresse: Stenfeltskogen 97
Dato: 24.09.2025
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
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane- nåværende
- Parkering - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 123/444

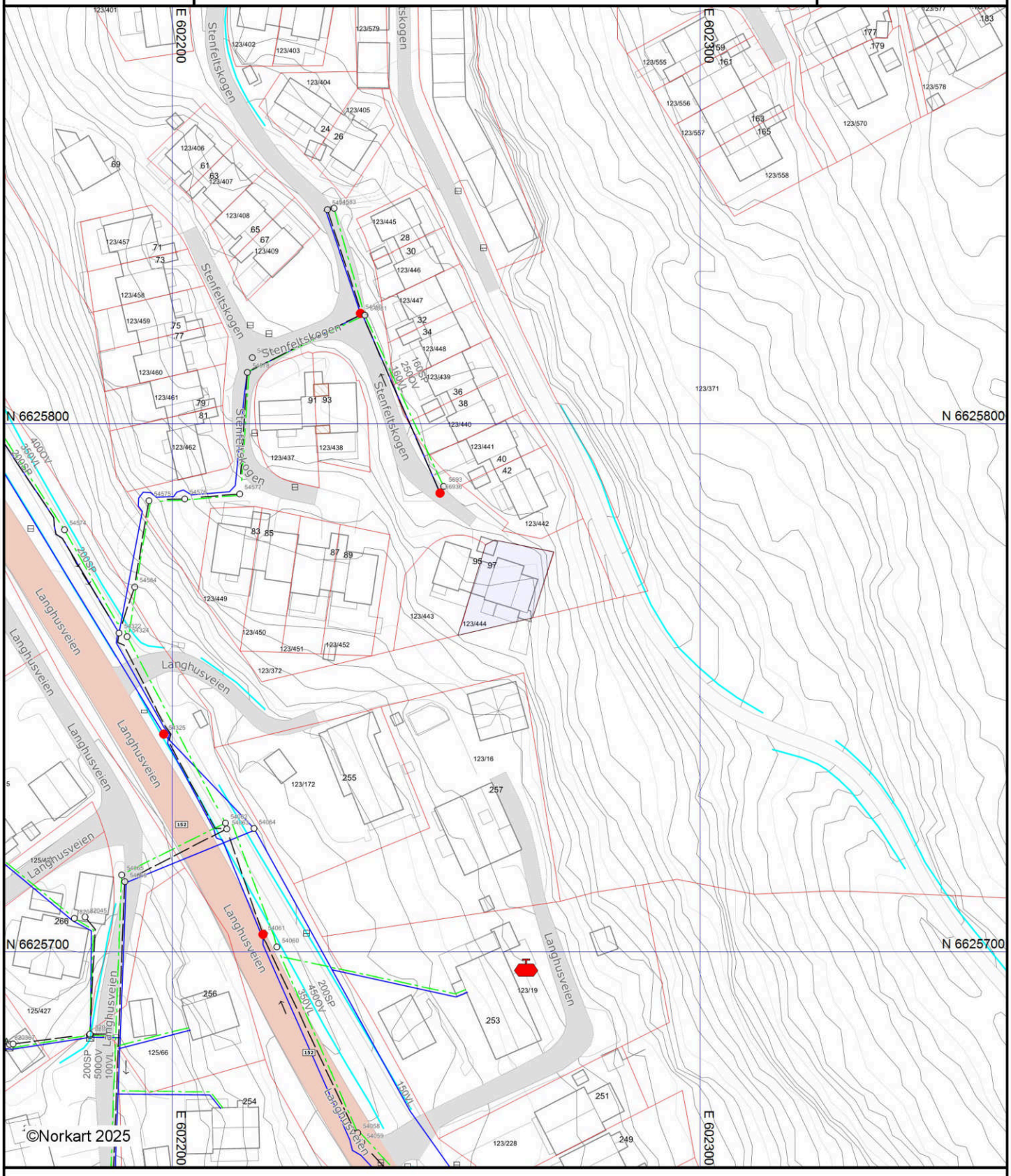
Adresse: Stenfeltskogen 97

Dato: 24.09.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

- Abc Tekst på ledning
- Abc Tekst på kopling
- Abc Brannventil på koplingutstyr
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannventil
- Fallretning
- Gatesluk
- Kum_Spillvann
- Kum_Overvann
- Kum_Vann
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Sluk
- Utviser

Gatenavn

- Abc Adressenummer
- Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

- Adressepunkt

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense

Oljetank

- Oljetank

Tiltak

- Godkj. Bygningsendring

Utskriftsdato: 24.09.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stenfeltskogen 97, 1405 LANGHUS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77518736	1211	10.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	140

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 24.09.2025

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	123	**Bruksnr.**	444	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stenfeltskogen 97, 1405 LANGHUS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	8 944,47 kr
Feiing	355,20 kr
Renovasjon	2 872,80 kr
Vann	6 437,77 kr
Sum	**18 610,24 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
A konto forbruk vann i år	15%	144 m3	52.01	1/1	0 %	7 490,09 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	144 m3	38.95	1/1	0 %	5 608,87 kr
Abonnement vann bolig	15%	1 Boenhet	2710.32	1/1	0 %	2 710,32 kr
Abonnement avløp bolig	15%	1 Boenhet	4313.88	1/1	0 %	4 313,88 kr
Fellesrenovasjon	25%	1 Stk	3820.00	1/1	-20 %	3 056,00 kr
Gebyr feiing/tilsyn med fyringsanlegg	0%	1 P.Løp	355.00	1/1	0 %	355,20 kr
					Sum	**23 534,36 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.

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
81 4094
20MA 21 04094
SORENSKRIVEREN I
INDRE FOLLO

Undertegnede: Arvid Holt-Seeland

født: 27 05 13 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til

Dag Even Kolstad, pers.nr. 050555 [redacted]

min eiendom:

gnr. 123 bnr. 444 og ideell 1/160 part av gnr. 123, bnr. 371 i Ski kommune

Kjøpesummen kr. 4.739,-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

1. Kjøper har rett og plikt til medlemsskap i grendelaget for felt F.

2. Ski kommune har forkjøpsrett i 20 - tjue - år fra underskrift av skjøtet. Forkjøpsretten skal hvile som tinglyst heftelse på eiendommen, med prioritet etter Husbankens obligasjon.

Overdragelse av eiendommen i bebygget stand kan ikke uten samtykke av Ski formannskap finne sted til andre enn kjøpers ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn og slektninger i rett nedstigende linje.

Der forkjøpsretten kommer til anvendelse skal overdragssummen fastsettes slik:

a) Etter bindende prisbestemmelser, i fall slike er i kraft på det aktuelle tidspunkt.

b) Dersom slike bestemmelser ikke gjelder, blir prisen å fastsette av en av kommunen nedsatt takstnemnd, som ved sine prisfastsettelser skal bygge på følgende forutsetninger:

I Basisprisen fastsettes til tomtens kostnad tillagt kostnader for oppført bygg i henhold til fremlagt revidert og godkjent byggeregnskap. Like med byggeregnskap ansees kjøpesum for ferdig hus etter kontrakt mellom entreprenør og kjøper.

II Det foretas deretter justeringer av prisen i samsvar med endringer i Stormnulls byggeprisindeks for den aktuelle byggegruppe. Slik justering blir å beregne for et tidsrom som strekker seg fra middeltidspunktet mellom byggestart og ferdigattest for bygget, og som ender opp ö det nye overdragelsestidspunkt.

III I tillegg til prisen kommer forbedringer som kjøper utfører på eiendommen, og som går ut over vanlig bygningsmessig vedlikehold.

Indeksen for slike forbedringer regnes fra tidspunktet for forbedringens utførelse, idet tidspunktet og beløp dokumenteres med kvittering fra leverandør, eventuelt håndverker, dersom slike har vært benyttet.

Ved større forbedringer som trenger bygningsmyndighetenes godkjennelse, må denne godkjennelse med underliggende tegninger og beskrivelse for de endringer som er foretatt legges frem for takstnemnda.

IV Fra kjøpesummen trekkes slik og elde på eiendommen, og eventuell annen forringelse.

c) Hvis kjøper ikke godkjenner den pris som takstnemnda har kommet frem til, fastsettes prisen ved en voldgiftsnemnd bestående av 3 medlemmer, hvorav kommunen og kjøper oppnevner ett medlem hver, og Sorenskriveren i Indre Follo oppnevner en tredje medlem som blir formann i voldgiftsnemnda.

Voldgiftsnemnda skal da bygge på den prisberegning som er nevnt foran, og skal forøvrig følge reglene i tvistemålsloven for voldgift.

3. I tilfelle brann forplikter eier seg til snarest mulig å reparere/gjenoppbygge boligen.

Oslo, den 21. april 1981

Lande Bygg A/S
v/Dir. Jon Ing. Lande
iflg. fullmakt

Jeg bekrefter at Jon Ing. Lande har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt nærvær, og at han er over 18 år.

Oslo, den 21. april 1981

ADVOKAT
GEIR HAUGEN
Haakon VII's gt. 2
Oslo 1

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:
Stenfeltskogen 97, 1405 Langhus
Gnr. 123, Bnr. 444, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
309251111

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 480 51 220

E-post: henrik.borchgrevink@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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