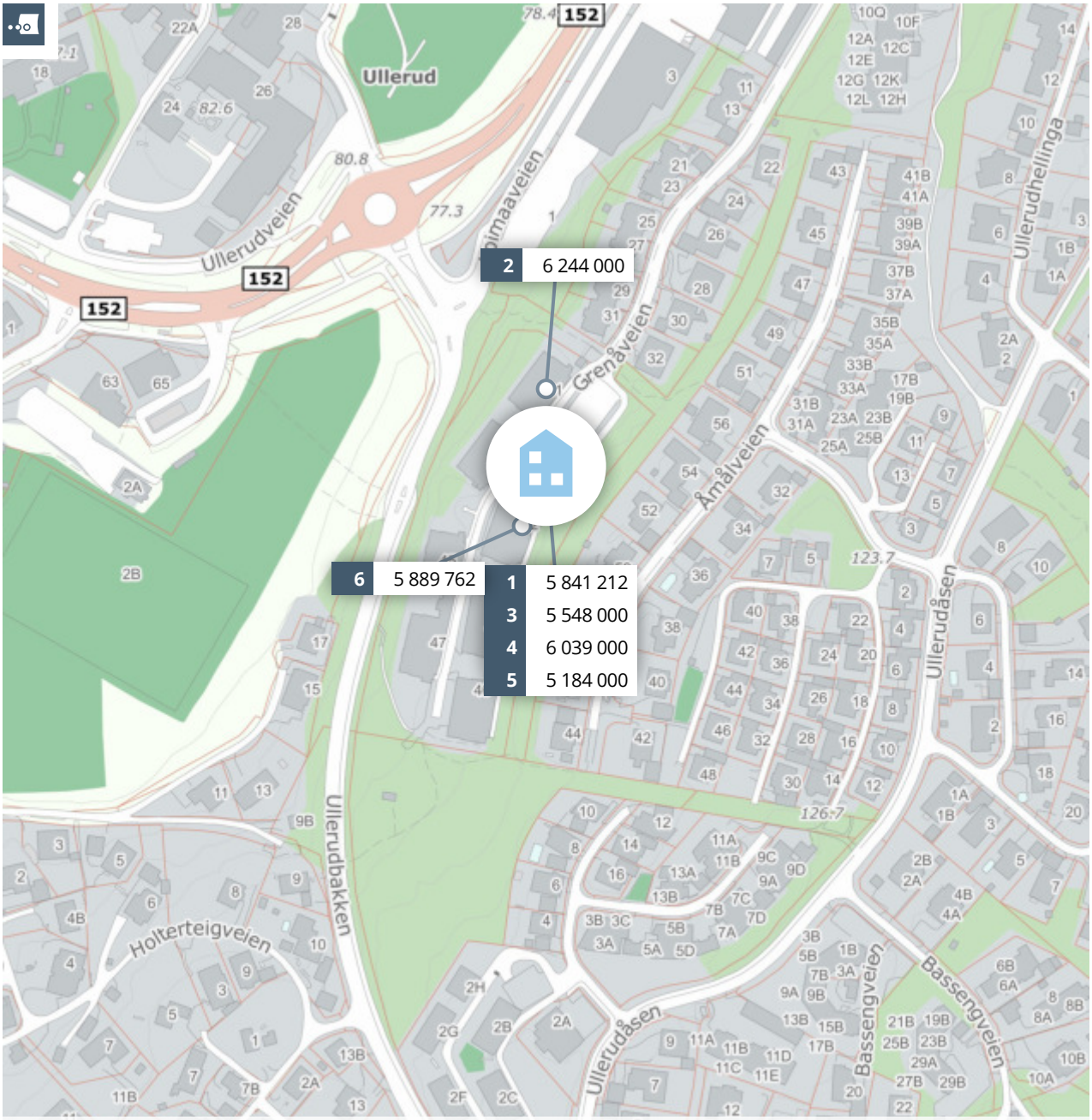
GRENÅVEIEN 40

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklaering
Meglerinfo
Eiendomskart
Grunnkart
Kommuneplankart
Oversiktskart
Vegstatuskart
Reguleringsplankart
Ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse
Godkjente byggetegninger
Årsberetning
Protokollutskrift årsmøte
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRENÅVEIEN 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 09.03.2025

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: Ibrahim Can.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenåveien 40, 1447 DRØBAK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 69 BNR 330 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS Ullerud - Dyrløkke

Verdivurdert til

5 400 000

-	5 400 000	51 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	3 874
Formue	21 671
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grenåveien 40 84 m²	1995	2. etg	2 sov	13.05.2022	4 600 000	**5 800 000**	41 212	5 841 212	**69 538**
2	Grenåveien 41 98 m²	1996	1. etg	2 sov	23.02.2024	6 700 000	**6 200 000**	44 000	6 244 000	**63 714**
3	Grenåveien 40 84 m²	1995	2. etg	2 sov	10.04.2021	5 500 000	**5 500 000**	48 000	5 548 000	**66 048**
4	Grenåveien 40 101 m²	1995	2. etg	3 sov	03.07.2024	6 100 000	**6 000 000**	39 000	6 039 000	**59 792**
5	Grenåveien 40 84 m²	1995	2. etg	2 sov	08.04.2024	5 150 000	**5 150 000**	34 000	5 184 000	**61 714**
6	Grenåveien 42 107 m²	1996	3. etg	2 sov	08.05.2024	6 000 000	**5 850 000**	39 762	5 889 762	**55 045**

Velkommen til Grenåveien 40 - en romslig endeleilighet i et veletablert og hyggelig borettslag på Ullerud i Frogn kommune. Leiligheten har en attraktiv endebeliggenhet som sørger for rikelig med lysinnslipp, privat terrasse og en fin planløsning, som sammen med leilighetens innvendige interiørvalg skaper en herlig atmosfære!

Til leiligheten følger egen garasjeplass i felles anlegg, samt bod på 6 kvm i svalgang. Videre er det heis i bygget.

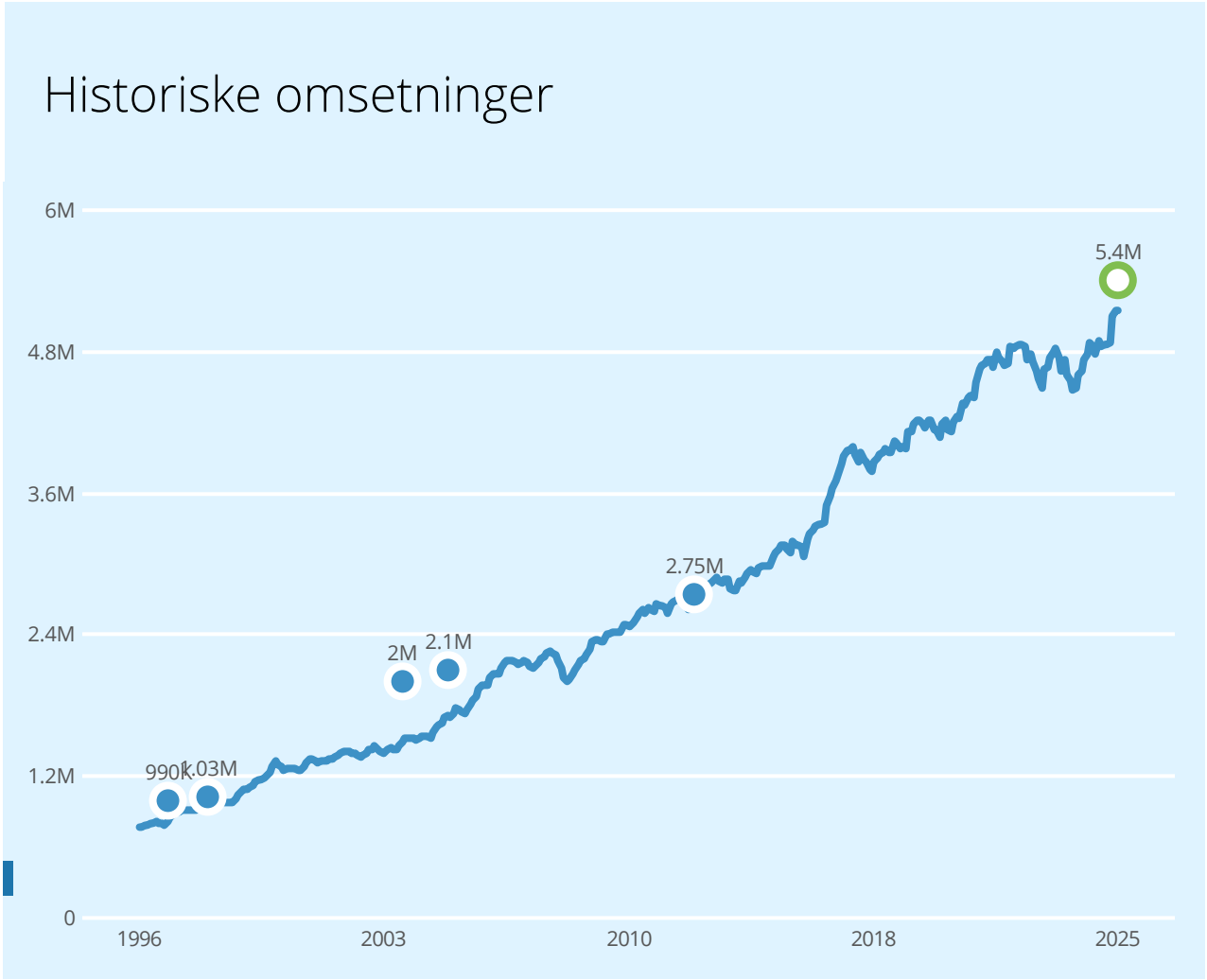
I tillegg til en stor terrasse er det flott opparbeidede fellesområder, og videre er det kort vei til både badestrand, golfbane og flotte rekreasjonsområder i og rundt Drøbak sentrum.

Høydepunkter:
•Stor 3-roms endeleilighet på 104kvm!
•Terrasse på 24 kvm
•Garasjeplass + bod
•Flott beliggenhet i Drøbak
•Drøbak sentrum m/butikker, restauranter og cafeer
•Buss like ved

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



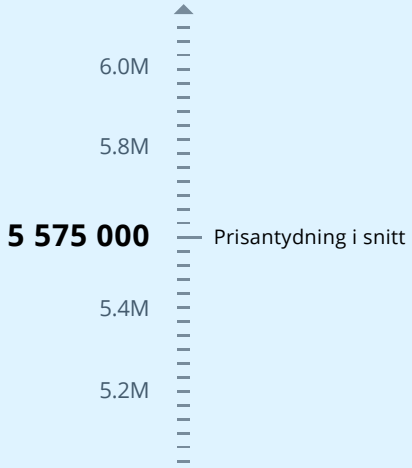
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.09.2012	26.09.2012	11.10.2012	2 800 000	2 700 000	49 877	2 749 877
30.03.2005	24.06.2005	18.08.2005	2 265 000	2 100 000	-	2 100 000
13.03.2003	13.02.2004		2 295 000	2 000 000	-	2 000 000
22.05.1998		22.05.1998	-	1 030 000	-	1 030 000
21.03.1997		21.03.1997	-	990 000	-	990 000

Leiligheter til salgs i Ullerud - Dyrløkke grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

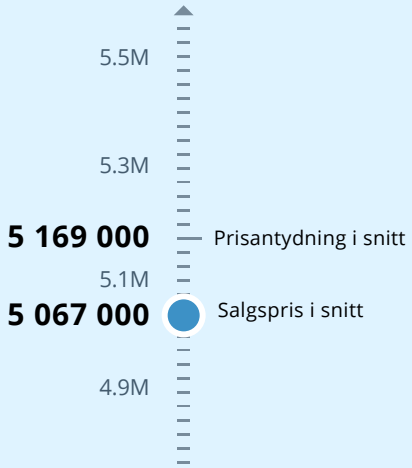


Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i Ullerud - Dyrløkke grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

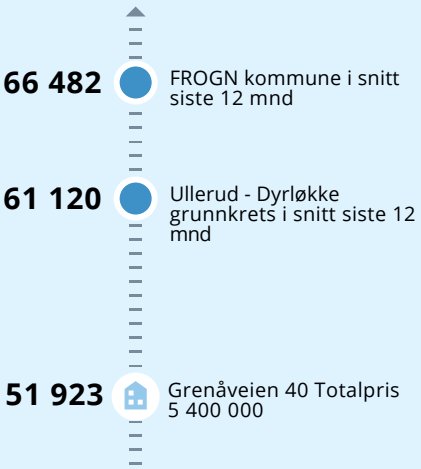


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

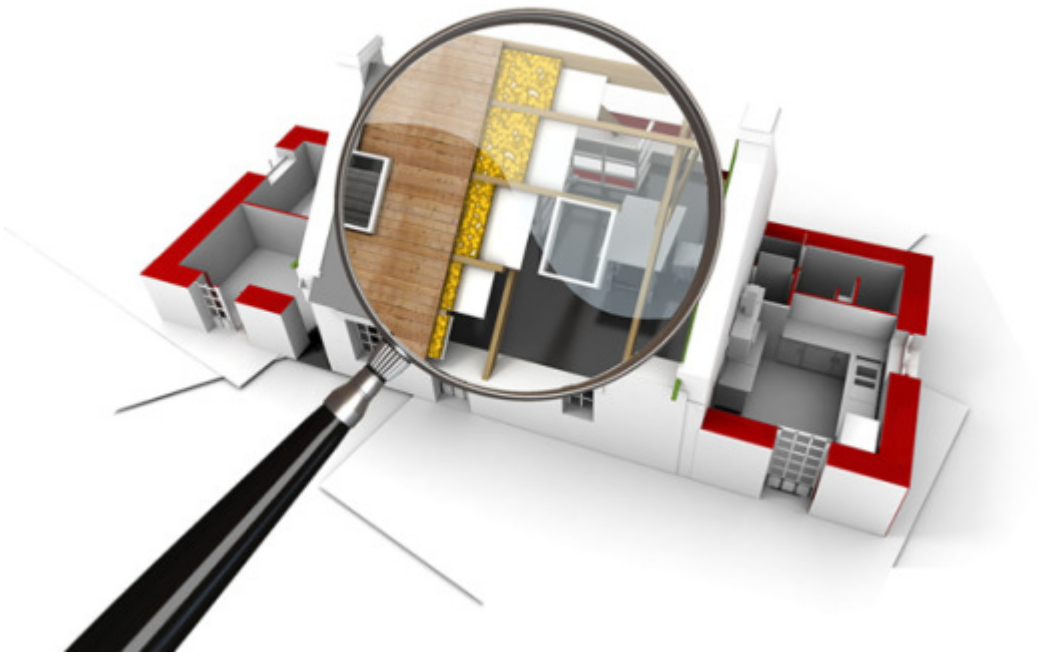
Kjedehus

Grenåveien 40, 1447 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 69, bnr. 330, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 18.12.2024 **Rapportdato:** 03.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1606 **Referansenummer:** ZD1462

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

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Leilighet i terrasseblokk fra 1996. Fundamenter i betongkonstruksjoner til antatt faste/komprimerte masser. Bærende konstruksjoner i betong med utfyllende vegger i isolert bindeverk, kledd med liggende panel. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. (Ikke besiktiget av takstmann). Isolerglassvinduer og balkongdør fra byggeår. Etasjeskillende konstruksjoner er utført i betongkonstruksjoner. (Antatt elementdekker.)
Egen bod på 6 kvm i gang i svalgang. Leiligheten har egen parkeringsplass i fe les garasjeanlegg. Plass nr. 55.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom, kjøkken og i entre. Resten av boligen varmes med varmepumpe, supplert med panelovner.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

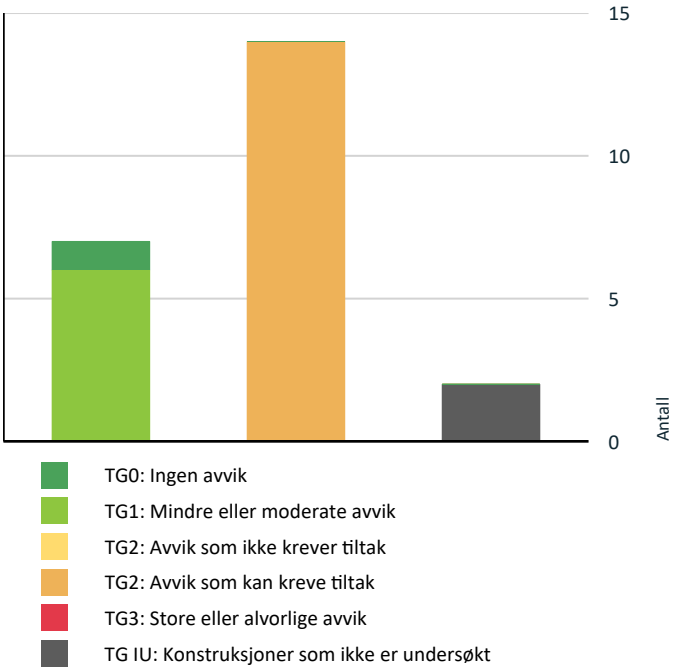
Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Vinduer

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



Noe fuktskader i vinduskarm på kjøkken

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Tilstandsrapport



Dør bør justeres



Pakning har noe skader

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på 24 kvm. Terrassen er oppført i betongkonstruksjon med rekkverk i tre. Dekke er belagt med heller. Solmarkise, strøm og utelys.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Vannet blir liggende ytterst ca midt på terrassen uten at det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ytterligere undersøkelser må utføres. Fall til sluk fra hele terrassen bør etableres.
Det bemerkes at vedlikehold av balkonger er sameie/borettslagets felles ansvar og ikke den enkelte seksjonseier.



Vann på terrassen renner ikke til sluk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Gulv på gang/stue/kjøkken ble byttet for ca 1 år siden opplyser eier.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Avvik målt i stue/kjøkken.

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

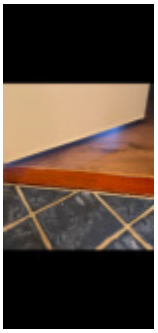
Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Dør til bad har fuktskade i underkant

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

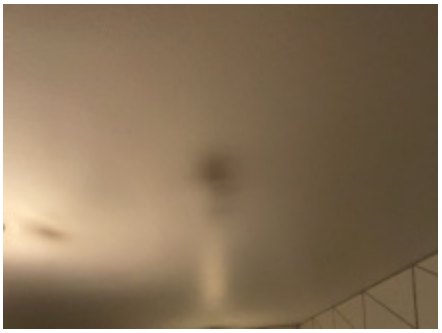
Generell

Badet er trolig fra byggeår. Vinylbelegg fra opprinnelig byggeår ligger under gulvflisene. Badet har derfor blitt flislagt en gang etter byggeår. Trolig i 2004 av tidligere eier jf egenerklæring. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

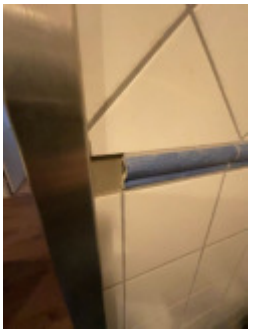
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



Flere mørke flekker i himling, trolig kommer dette av varme fra lamper eller lignende



Mangler en flis

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

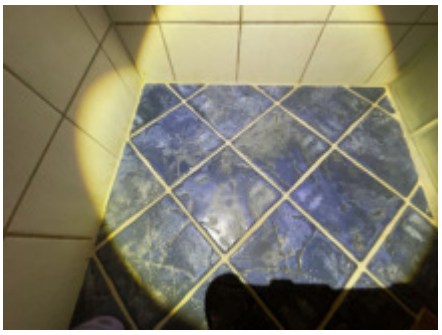
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Gulvflis er limt på det originale gulvbelegget som trolig er fra byggeår. Det ble registrert hullyd/"bom" rundt om på gulvet. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Utbedringer må uansett påregnes innen rimelig tid.



Noe slitasje på gulvflis inne i dusjnisje, noe missfargede fuger

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Vinylbelegg under flis på gulv

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Frontplate noe løs



Toalett er løs fra underlaget og bør festes tilstrekkelig

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Svært lite kraft i utsug i himling.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Ytterligere undersøkelser må utføres. Se punkt om ventilasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra kontor

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og stein. Det er integrert Smeg ovn og gasstopp med 6 bluss. Opplegg for oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøl/fryseskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport



Fuktskade på benkeplate



Div skader på fronter



Fuktskader i skjøt på benkeplate



Fuktskade

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

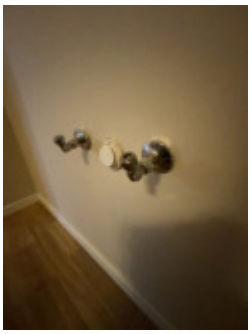
TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål.

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

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

Tilstandsrapport



Opplegg til tidligere vask er blendet av

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

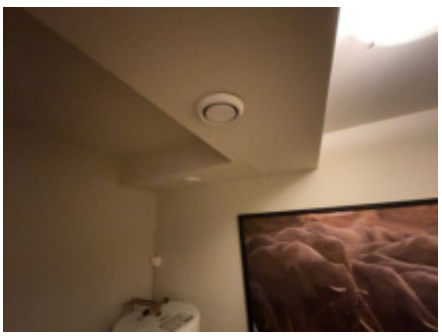
Ventilasjon på bad og på tidligere toalettrom styres fra bryter på kjøkken. Når ventilasjon er satt på har den meget begrenset effekt. Det bråker mye på tidligere toalettrom hvor trolig aggregat er montert i kasse i himlingen. Her er det også 2 ventiler. Når avtrekk på tidligere toalettrom ikke er blendet av vil dette motvirke ventileringen av badet. Ventilasjon er ikke funksjonibelt per i dag.

Konsekvens/tiltak

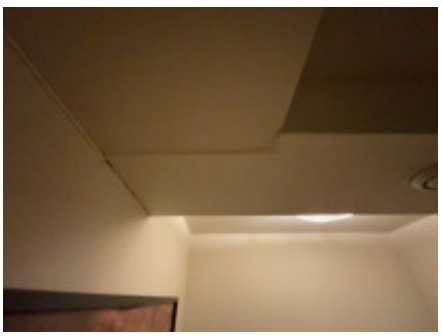
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventiler på tidligere toalettrom bør blendes. Eventuelle tiltak må avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Tidligere toalettrom har to ventiler i himling



Trolig sitter aggregat i kassen oppunder himling her

TG IU Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom, kjøkken og i entre. Resten av boligen varmes med varmepumpe, supplert med panelovner.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2012 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

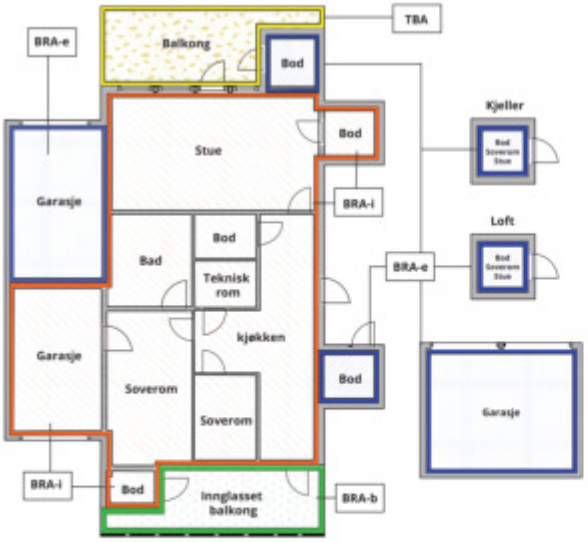
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	104	6		110	24
SUM	**104**	**6**			**24**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	104	0

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Sabah Kuki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	69	330		56	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grenåveien 40

Hjemmelshaver
Kuki Sabah

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZD1462

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309240367

Selger 1 navn
Sabah Kuki

Gateadresse
Grenåveien 40

Poststed	Postnr
Drøbak	1447

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240367

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Husker ikke alt av hva som har blitt gjort, da det er 12 år tilbake. Skiftet diverse stikkontakter og diverse opprydding etter overtagelse (usikker på om det foreligger samsvarserklæring) 2023 montering av varmepumpe av Viken Pumpeservice.

Arbeid utført av: Elektroide Drøbak, Viken Pumpeservice

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Vi har sammen med en nevedyktig bekjent lagt laminatgulv og lister (2023) samt fjernet vegg mellom tidligere wc-rom og bodrom mot større rom (2012), ny kjøkkeninnredning (montert 2012 av en tømrer)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240367

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

Beskrivelse: Kjenner ikke til planlagte økninger, men det er snakk om at noen balkonger må oppgraderer membran. Borettslaget har nylig malt fasader.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309240367

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 forsikringskostnader 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: 309240367

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sabah Kuki	837cb83ae50f50c1497512a55662c03f6d95841a	18.12.2024 15:06:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 309240367

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

MEGLERINFO

Deres ref.: 8216103 Vår ref.: 4115-1-856 Dato: 27.12.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	BS ULLERUDÅSEN TERRASSE
Organisasjonsnr:	976236211
Seksjonseier:	Kuki, Sabah
Medeier:	
Leilighetsnummer:	856
Adresse:	Grenåveien 40, 1447 DRØBAK
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	69
Bnr.	330

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6625687.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Utleieplass følger seksjonen ved salg. Samtlige som eier eller leier garasjeplass betaler en felles avgift pr. mnd pr. plass som disponeres. De som leier plass betaler i tillegg et månedlig beløp i tillegg til felleskostnadene for boligen.
- Avklaring i forhold til plass nr. for eie/leie av garasjeplass, eventuelt også om seksjonen eier/leier garasjeplass, rettes til seksjonseier. Eierne er registrert med ideelle andeler på garasjeseksjon 1, 2, 99 eller 100. Hver parkeringsplass i seksjon 1 og 2 tilsvarer ideell andel 1/23. Det er HC-plasser i disse. Seksjon 99 og 100 har 24 plasser hver (1/24). Ideelle andeler tinglyst/registrert på person.
- Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr 69, bnr 330, ideell 1/23 ev. 1/24 andel av snr 1, 2, 99 eller 100 i Frogn kommune).
- Ved eierskifte må kjøper sende e-post med kontaktinformasjon og seksjonsnummer til post@sikring24.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207364371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	2 951 944,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type rente:	Flytende rente

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207366501
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	187 446,00
Innfrielsesdato:	30.06.2025
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 775,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	11,00	
Kabel-tv	471,00	
Felleskostnader	3 293,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	454,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 748,-
Annen formue:	21 671,-
Gjeld:	39 471,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207364371
Restsaldo:	32 938,24
Kapitalkostnader:	282,36

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207366501
Restsaldo:	2 089,90
Kapitalkostnader:	312,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35 028,14,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trond Vestad, e-post: ullerudasen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: ullerudasen@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 20.12.2024

Eiendomskart for eiendom 3214 - 69/330//56



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	14 850,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615318,89	**Øst**	592727,59	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615235,05	592680,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,06	
2	6615230,37	592738,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	58,27	
3	6615229,79	592745,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,33	
4	6615259,53	592748,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,84	
5	6615290,85	592751,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,51	
6	6615293,42	592752,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,64	
7	6615325,05	592759,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,54	
8	6615355,44	592772,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,12	
9	6615385,66	592792,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,06	
10	6615401,92	592803,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,40	
11	6615410,23	592791,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	13,97	
12	6615417,21	592782,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,73	
13	6615422,94	592772,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,87	
14	6615437,21	592743,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,53	
15	6615436,35	592730,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,76	
16	6615400,38	592711,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,37	
17	6615385,84	592703,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,70	
18	6615360,6	592695,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,54	
19	6615327,76	592688,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,57	
20	6615304,15	592683	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,26	
21	6615291,56	592680,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,86	
22	6615284,01	592678,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,71	
23	6615250,05	592674,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,24	
24	6615235,62	592673,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,49	

GRUNNKART

Grunnkart

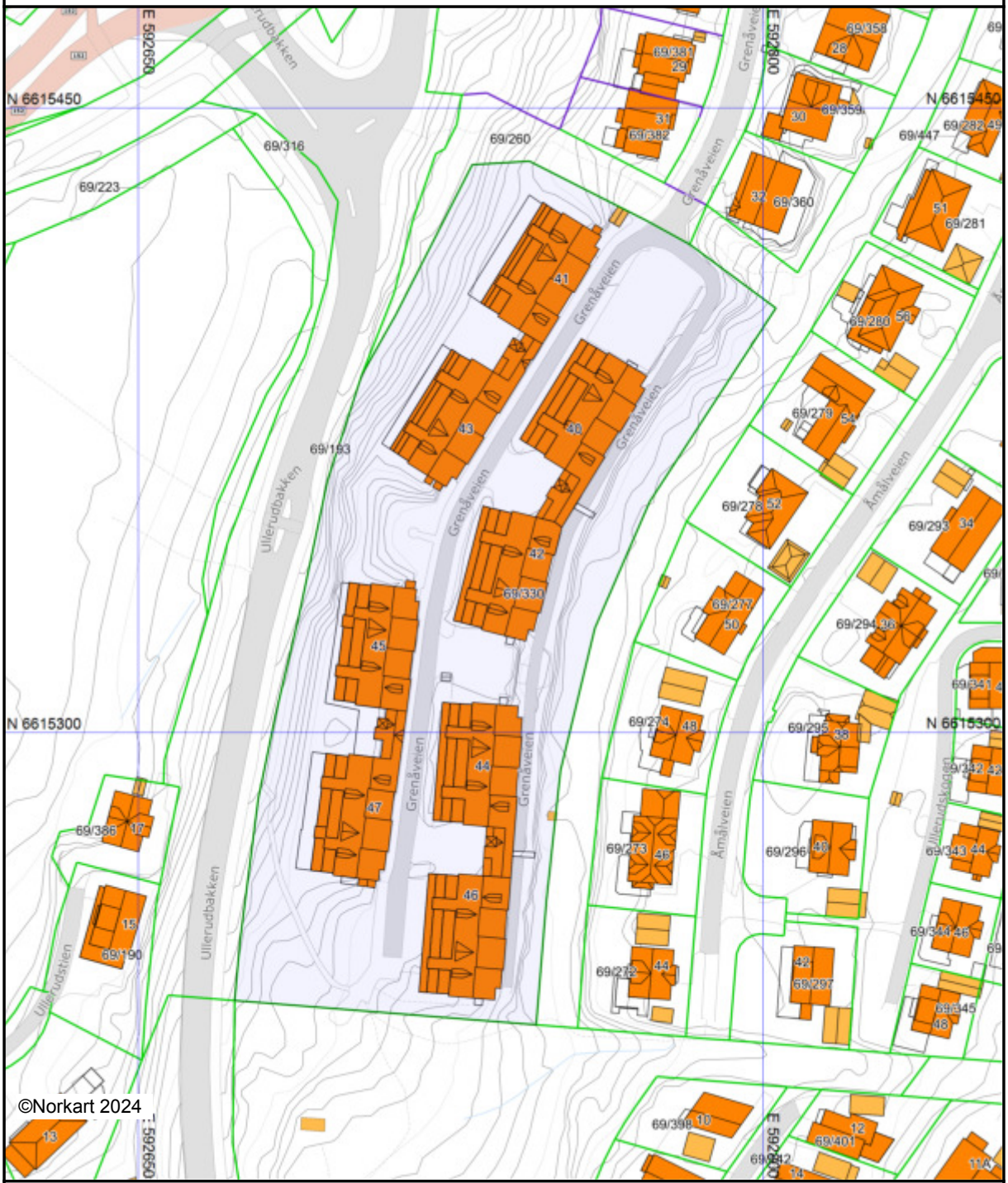
Frogn kommune

Eiendom: 69/330/0/56
Adresse: Grenåveien 40
Dato: 20.12.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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



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

KOMMUNEPLANKARTA

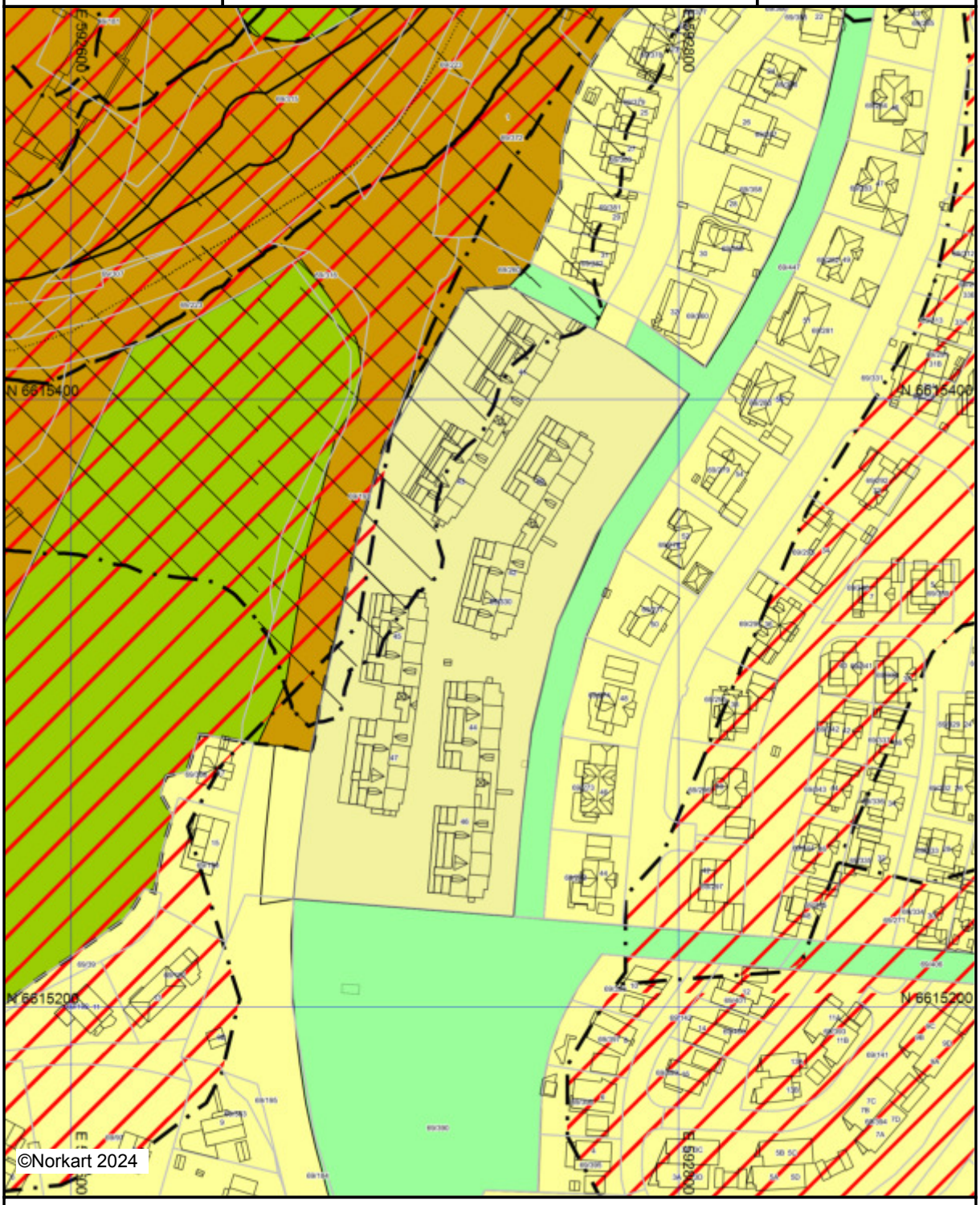
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/330/0/56
Adresse: Grenåveien 40
Utskriftsdato: 20.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

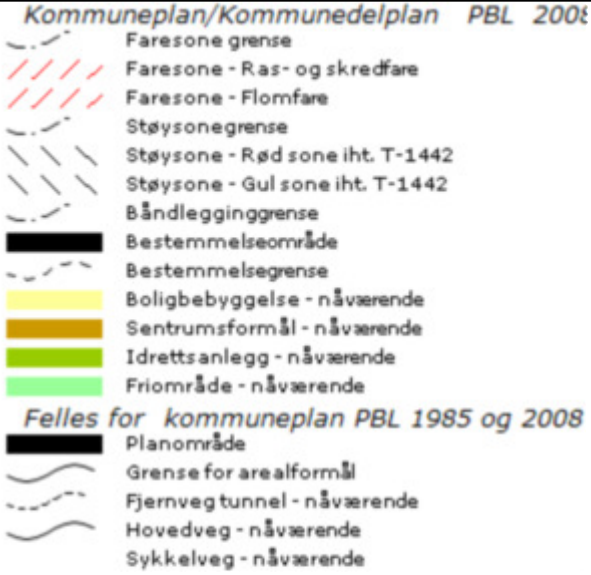
UTM-32



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 200



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Båndlegginggrense
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende
Friområde - nåværende

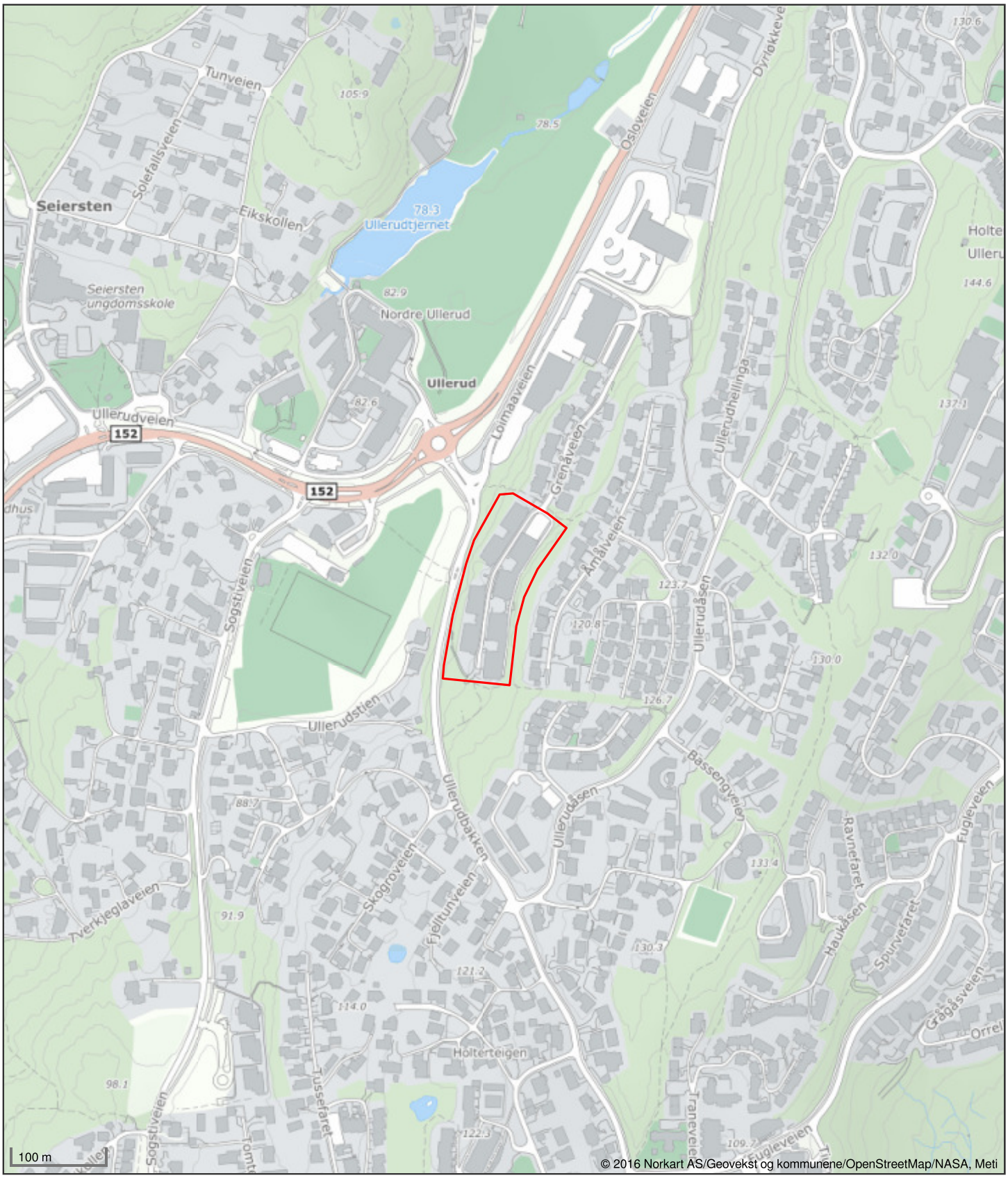
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

OVERSIKTSKART

Utskriftsdato: 20.12.2024

Oversiktskart for eiendom 3214 - 69/330//

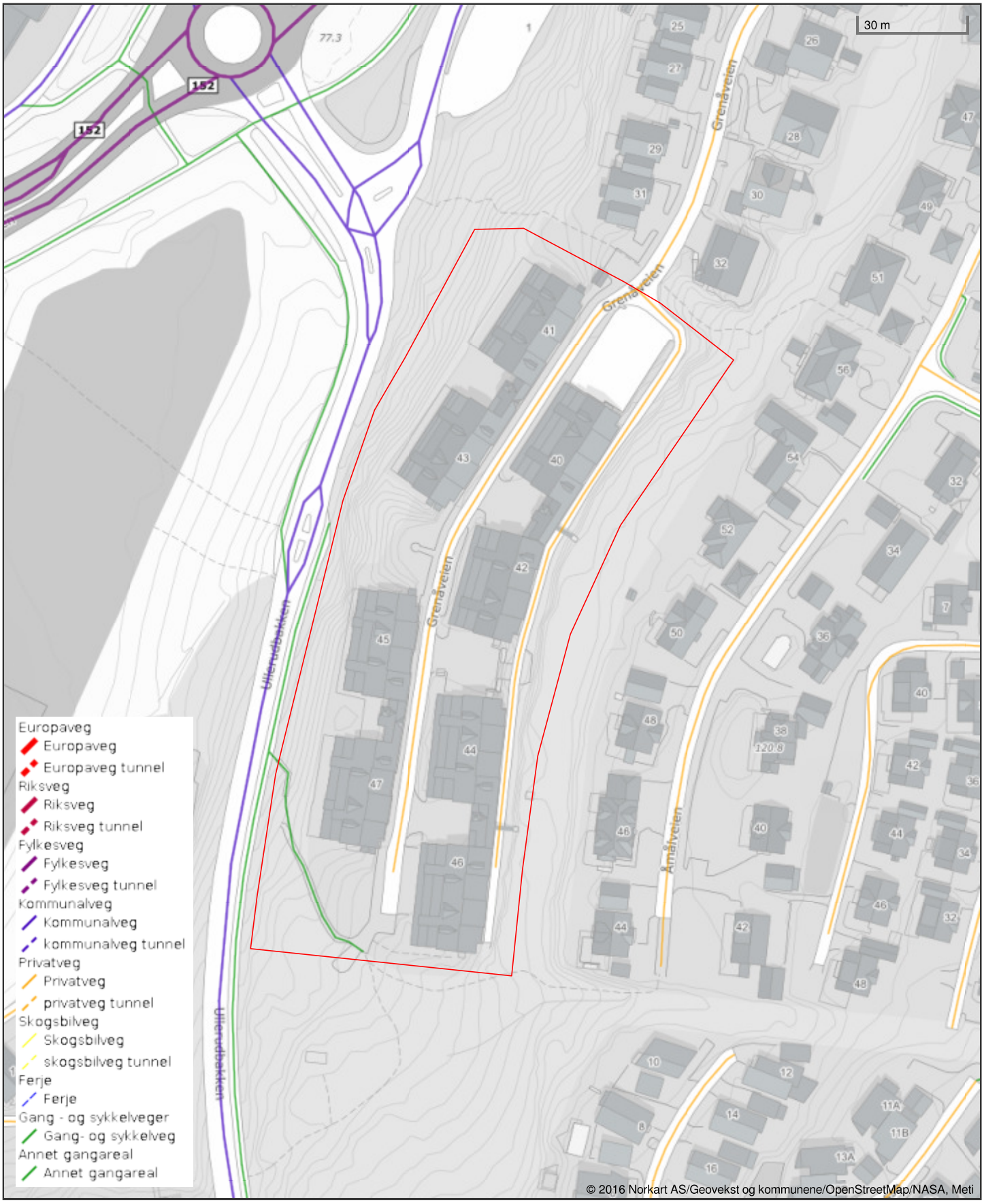


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VEGSTATUSKART

Utskriftsdato: 20.12.2024

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 69/330//



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.

REGULERINGSPLANK ART

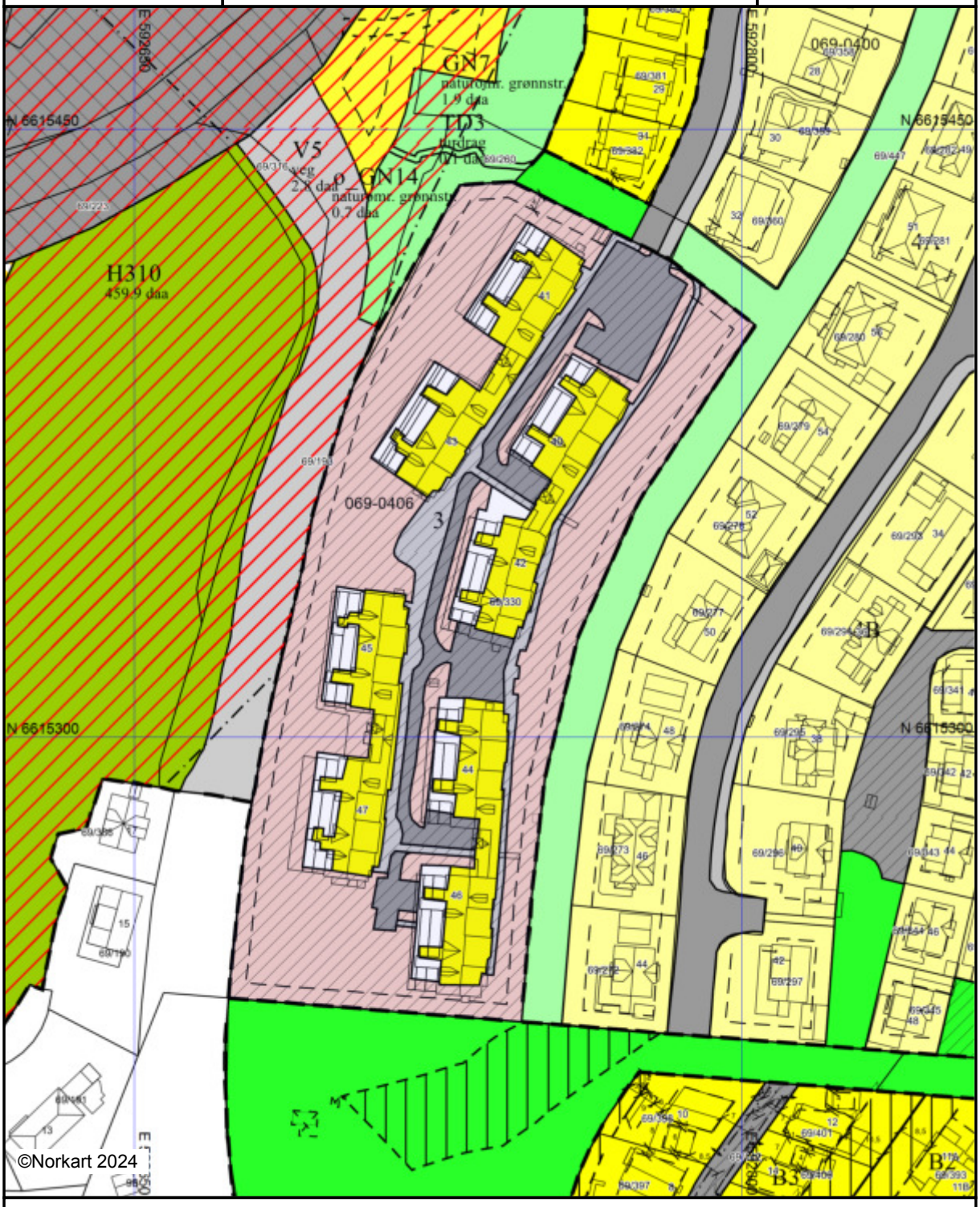
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/330/0/56
Adresse: Grenåveien 40
Utskriftsdato: 20.12.2024
Målestokk: 1:1500

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Idrett
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Naturområde
- Turdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastn.
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FERDIGATTEST

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Frogn

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Ragnar Evensen AS
Postboks 772, Sentrum

0106 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
-Grenåvn. 40 - 42	69	330	bøkk 7 - 8	

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27/6-94	nybygg	terrasseblokk

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	25.08.94	del 114/94

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Revidert utomhusplan datert 13.08.96 godkjent.

Revidert fasadetegninger datert 01.07.96 - godkjent.

Reviderte plantegninger av loftsetasjer tilsendt ved brev datert 11.04.96 - godkjent.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Drøbak	for TEKNISK SJEF Kari Myhre Hellem
Dato	
28/11-96	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Tore Jakobsen	
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/074/KMH		S L42	26.03.1996

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 8", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 40.

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre.	Ragnar Evensen AS, Box 772 Sentrum, 0106 Oslo.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 40	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON		
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.06.94	nybygg	terrasseblokker

Behandling/vedtak	Vedtakets dato	Saksnr.
Teknisk sjef for planutvalget	25.08.94	del. 111/94

- Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. §99 gis det herved brukstillatelse for:

[X] Del av bygget: blokk 8 med untak av leilighet 833.
(Midlertidig brukstillatelse for blokk 7 med mellombygg er gitt tidligere.)

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for heis gjennomføres som egen sak.

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Støvbindemiddel påført alle golv i boder (inneboder i leilighetene og utebodene) eller evnt. lagt belegg på golv i

inneboder.

2. Rømningsvei merket med skilt i h.h.t. byggeforskriftenes krav i felles korridor/trapperom.

3. Tetting rundt dører mellom boder og felles gang til leilighetene og rundt andre sjakter/rørgjennomføringer mellom branncellebegrensende vegger/dekker utført i h.h.t. byggeforskriftenes krav.

4. Ventilasjonskanaler for mekanisk avtrekk montert i boder.

5. Betongheller/asfaltering foran inngangsdører og gangvei langs østsiden av blokken utført. Øvrig uteareal ved blokkenen opparbeidet i h.h.t. utomhusplan med lekeplasser og tilsåing av grøntareal.

6. Nedløpsrenner montert ferdig på vestsiden av blokken og på nordøstre hjørne og tilkoblet overvannsledning.

7. Innredning av loft utført i h.h.t. tegninger som skal være oversendt teknisk etat for endelig godkjenning. Midlertidig binding av betongflater utført i loftsetg. i den grad annen innkledning ikke skal foretas umiddelbart etter at leilighetene er tatt i bruk. Avløpsledninger og sluk i loftsetg. som ikke umiddelbart blir tilkoblet fast sanitærutstyr skal tettes for å hindre spredning av kloakklukt.

8. Håndlist montert på begge sider i trapp i leiligheter med loftsetg. Rekkverk montert ved trappeåpning i loftsetg.

9. Takstiger til pipe montert.

10. Husnummerskilt montert.

11. Detaljtegninger av trapp i felles trapperom og beregning av bærekonstruksjon innsendt.

12. Mekanisk avtrekk satt i drift i leilighet nr. 821.

13. Lukehendel montert på feieluke i leilighet nr. 834.

14. Delevegger (B30) på terrasser mellom leilighetene 831, 832 og 833 montert.

Med hilsen
for teknisk sjef
Kari Myhre Hellem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:
Ansv.hav. Rune Scheele, Bergljotsvei 13C, 0575 Oslo
Ark. Vera og Øivind Song-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre
Foss & co eiendomsmegling, Pb. 86, 1411 Kolbotn

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/074/KMH		9/260	29.02.1996

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 7", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 42.

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre.	Ragnar Evensen AS, Box 772 Sentrum, 0106 Oslo.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 42	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON		
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.06.94	nybygg	terrasseblokker
Behandling/vedtak	Vedtakets dato	Saksnr.
Teknisk sjef for planutvalget	25.08.94	del. 111/94

- Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. §99 gis det herved brukstillatelse for:

[X] Del av bygget: blokk 7 med mellombygg/trapp.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for heis gjennomføres som egen sak.

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Støvbindingsmiddel påføres alle golv i boder (inneboder i leilighetene og uteboder) eller evnt. lagt belegg på golv i inneboder.

2. Vegger og trapper i felles trapperom støvbundet og rekkverk/håndlister montert på begge sider i trapper.

3. Tavlerom merket med skilt i h.h.t. standard for merking av tekniske rom.

4. Rømningsvei merket med skilt i h.h.t. byggeforskriftenes krav i felles korridor / trapperom.

5. Tetting rundt dører mellom boder og felles gang til leilighetene og rundt andre sjakter/rørgjennomføringer mellom branncellebegrensende vegger/dekker utført i h.h.t. byggeforskriftenes krav.

6. Betongheller lagt foran inngangsdører på østsiden av blokken, etter opplysning gitt av ansvarshavende.Øvrig uteareal ved blokkene opparbeidt i h.h.t. utomhusplan med lekeplasser og tilsåing av grøntareal.

7. Nedløpsrenner montert på østsiden av blokken og tilkoblet tett drensledning som var ferdig lagt for tilkobling til nedløprenner.

8. Innredning av loft utføres i h.h.t. tegninger som skal være oversendt teknisk etat for endelig godkjenning. Midlertidig binding av betongflater utført i loftsetg. i den grad annen innkleding ikke skal foretas umiddelbart etter at leilighetene er tatt i bruk. Avløpsledninger og sluk i loftsetg. som ikke umiddelbart blir tilkoblet fast sanitærutstyr skal tettes for å hindre spredning av kloakklukt.

9. Trapper til loftsetg. ferdigmontert med rekkverk /håndlist på begge sider.

10. Røykvarslere montert i loftsetg.

11. Takstiger til piper montert.

12. Husnummerskilt montert.

13. Ventilator ferdigmontert og avtrekk satt i drift i alle leilighetene.

14. Pernanent rekkverk montert på åpen del av trapperom og på repo for rømningsvei. Permanent trapp montert fra repo ned til terreng. Gangbro på østsiden av blokk 7 og 8 montert. Inntil permanent rekkverk og trapp er montert skal midlertidige sikring utføres. Tilsvarende gjelder for sikring av utgang til gangbro.

15. Leilighet 732: Sjakt/åpning i golv i loftetg. lukkes permanent. Midlertidig lukking foretas umidelbart før innflytting.

ØVRIG MERKNAD:

Midlertidig brukstillatelse gjelder ikke for heis.

RAPPORTERT FEIL OG MANGLER MÅ VÆRE RETTET INNEN:"

* Pkt. 10 og 13 – umiddelbart.
* Øvrige punkter innen 01.04.96

Med hilsen
for teknisk sjef
Kari Myhre Hellem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:
Ansv.hav. Rune Scheele, Bergljotsvei 13C, 0575 Oslo
Ark. Vera og Øivind Song-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre
Foss & co eiendomsmegling, Pb. 86, 1411 Kolbotn

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/074/KMH		9/260	29.02.1996

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 7", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 42.

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre.	Ragnar Evensen AS, Box 772 Sentrum, 0106 Oslo.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 42	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON		
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.06.94	nybygg	terrasseblokker
Behandling/vedtak	Vedtakets dato	Saksnr.
Teknisk sjef for planutvalget	25.08.94	del. 111/94

- Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. §99 gis det herved brukstillatelse for:

[X] Del av bygget: blokk 7 med mellombygg/trapp.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for heis gjennomføres som egen sak.

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Støvbindingsmiddel påføres alle golv i boder (inneboder i leilighetene og uteboder) eller evnt. lagt belegg på golv i inneboder.

2. Vegger og trapper i felles trapperom støvbundet og rekkverk/håndlister montert på begge sider i trapper.

3. Tavlerom merket med skilt i h.h.t. standard for merking av tekniske rom.

4. Rømningsvei merket med skilt i h.h.t. byggeforskriftenes krav i felles korridor / trapperom.

5. Tetting rundt dører mellom boder og felles gang til leilighetene og rundt andre sjakter/rørgjennomføringer mellom branncellebegrensende vegger/dekker utført i h.h.t. byggeforskriftenes krav.

6. Betongheller lagt foran inngangsdører på østsiden av blokken, etter opplysning gitt av ansvarshavende.Øvrig uteareal ved blokkene opparbeidt i h.h.t. utomhusplan med lekeplasser og tilsåing av grøntareal.

7. Nedløpsrenner montert på østsiden av blokken og tilkoblet tett drensledning som var ferdig lagt for tilkobling til nedløprenner.

8. Innredning av loft utføres i h.h.t. tegninger som skal være oversendt teknisk etat for endelig godkjenning. Midlertidig binding av betongflater utført i loftsetg. i den grad annen innkleding ikke skal foretas umiddelbart etter at leilighetene er tatt i bruk. Avløpsledninger og sluk i loftsetg. som ikke umiddelbart blir tilkoblet fast sanitærutstyr skal tettes for å hindre spredning av kloakklukt.

9. Trapper til loftsetg. ferdigmontert med rekkverk /håndlist på begge sider.

10. Røykvarslere montert i loftsetg.

11. Takstiger til piper montert.

12. Husnummerskilt montert.

13. Ventilator ferdigmontert og avtrekk satt i drift i alle leilighetene.

14. Pernanent rekkverk montert på åpen del av trapperom og på repo for rømningsvei. Permanent trapp montert fra repo ned til terreng. Gangbro på østsiden av blokk 7 og 8 montert. Inntil permanent rekkverk og trapp er montert skal midlertidige sikring utføres. Tilsvarende gjelder for sikring av utgang til gangbro.

15. Leilighet 732: Sjakt/åpning i golv i loftetg. lukkes permanent. Midlertidig lukking foretas umidelbart før innflytting.

ØVRIG MERKNAD:

Midlertidig brukstillatelse gjelder ikke for heis.

RAPPORTERT FEIL OG MANGLER MÅ VÆRE RETTET INNEN:

* Pkt. 10 og 13 – umiddelbart.
* Øvrige punkter innen 01.04.96

Med hilsen
for teknisk sjef
Kari Myhre Hellem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:
Ansv.hav. Rune Scheele, Bergljotsvei 13C, 0575 Oslo
Ark. Vera og Øivind Song-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre
Foss & co eiendomsmegling, Pb. 86, 1411 Kolbotn

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Frogn

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Ragnar Evensen AS
Postboks 1772 Sentrum
0106 Oslo

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ullerudåsen, blokk 7-8	69	330		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
19/5-95	nyanlegg	heis

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	24/5-95	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Det vises til brev fra Norsk Heiskontroll datert 04.03.96.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

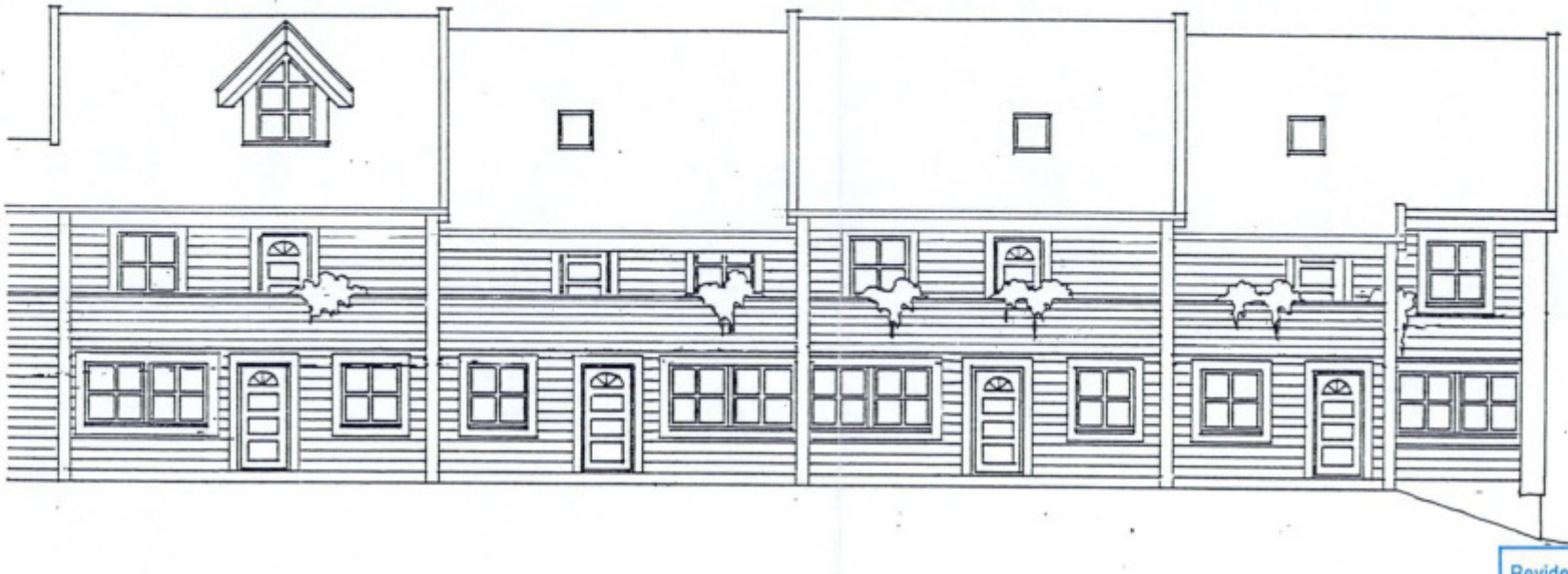
Sted	Stempel/underskrift
Drøbak	Kari Myhre Hellem
Dato: 20/3-96	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Reber Schindler Heis AS,	boks 126, 4701 Vennesla
☐ andre	Norsk Heiskontroll,	Flåtestadvn 3, 1415 Oppegård

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

GODKJENTE BYGGETEGNINGER



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B 98

RETTET	1.7.96		B
RETTET GRISMS	17.3.95		A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

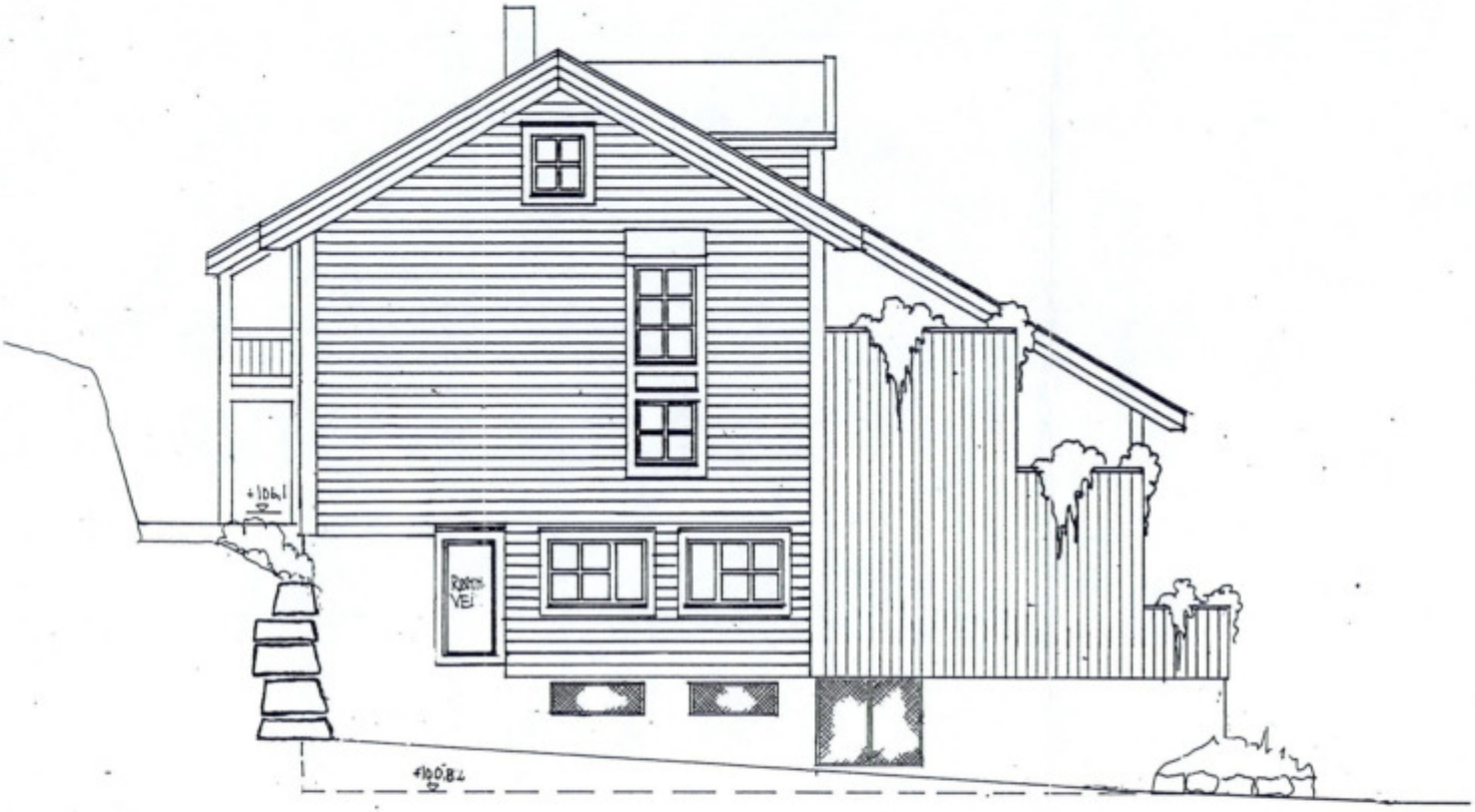
BLOKK B

FASADE MOT ØST

ARKITEKTKONTOR
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS

DATO	SIGN	MÅL
20.1.95		1:100

TEGN NR.	INDEKS
3.26	B



1 2 3 4

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B 97

RETTELSER	DATO	ENDR.	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			B
KJELF GESIMS SVAL	19.3.95			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

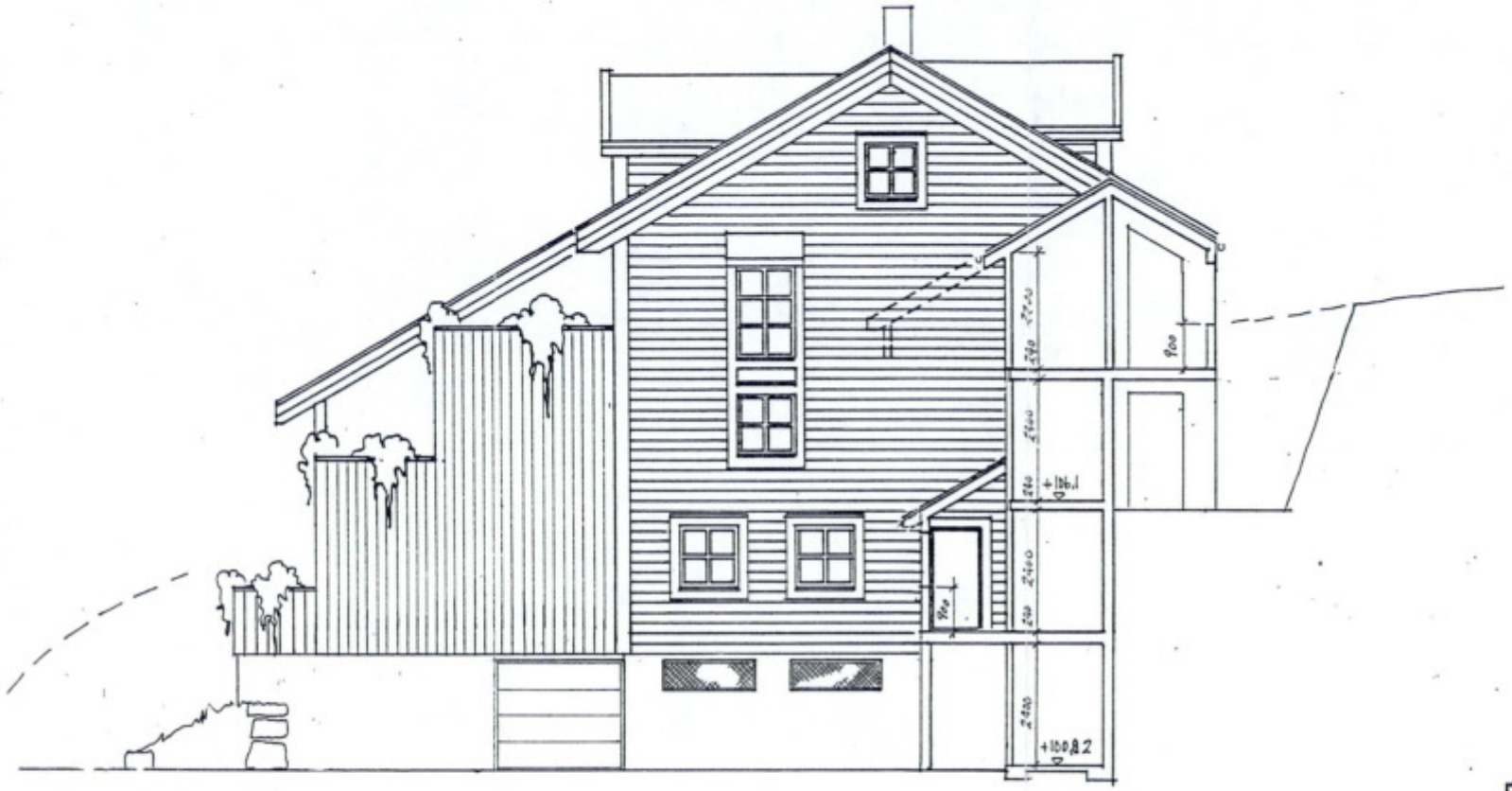
BLOKK 8

GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilark. MNAL/NPA
Tråsavveien 13b, N-1362 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	ENDR.	MÅL
20.1.95		1:100

ENDR. NR.	TEGN. NR.	INDEKS
	3.25	B



4 3 2 1

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B 96

RETTET	1.7.96			A
RETTET GESIMSER	12.3.96			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

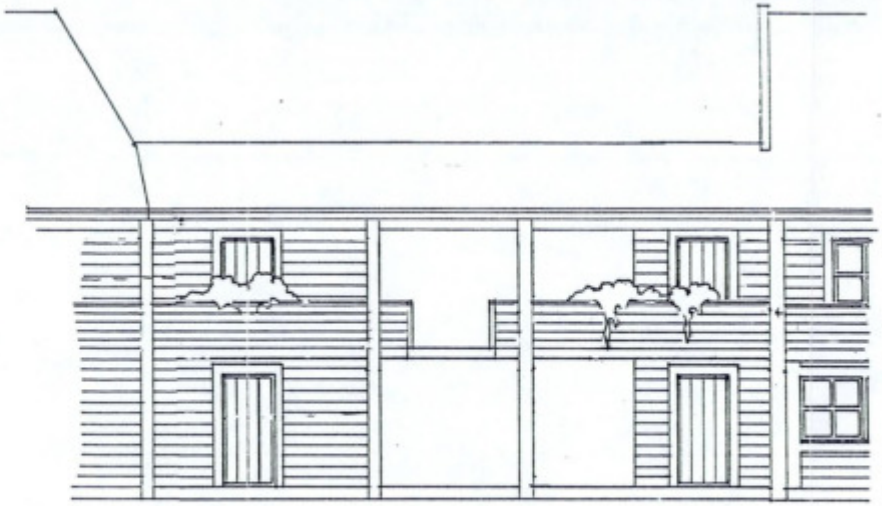
BLOKK 8

GAVLFASADE MOT SYD

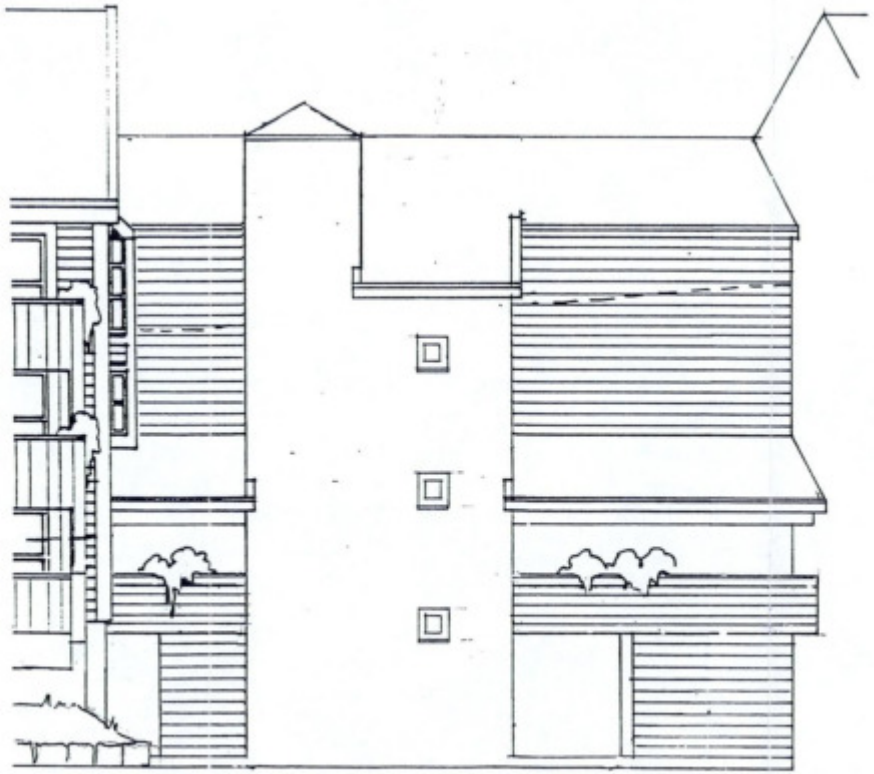
arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilark MNAL/NPA
Tresviskogen 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 · Telefax 6679 6491

DATO 20.1.95 | SIGN | M. 1:100

JOBB NR. | TEGN NR. 3.24 | INDEKS B



HUT ØST



HUT VEST

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B104

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			B
RETTET RØRSTRÆR, VINDUER, GELSINS	17.3.95			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

MELLOMBYGG BLOKK 7,8

FASADER

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
20.1.95		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.23	B



1 2 3 4

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B 86

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
GRITET	1.7.96			B
RETTET GESIMS	19.3.96			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

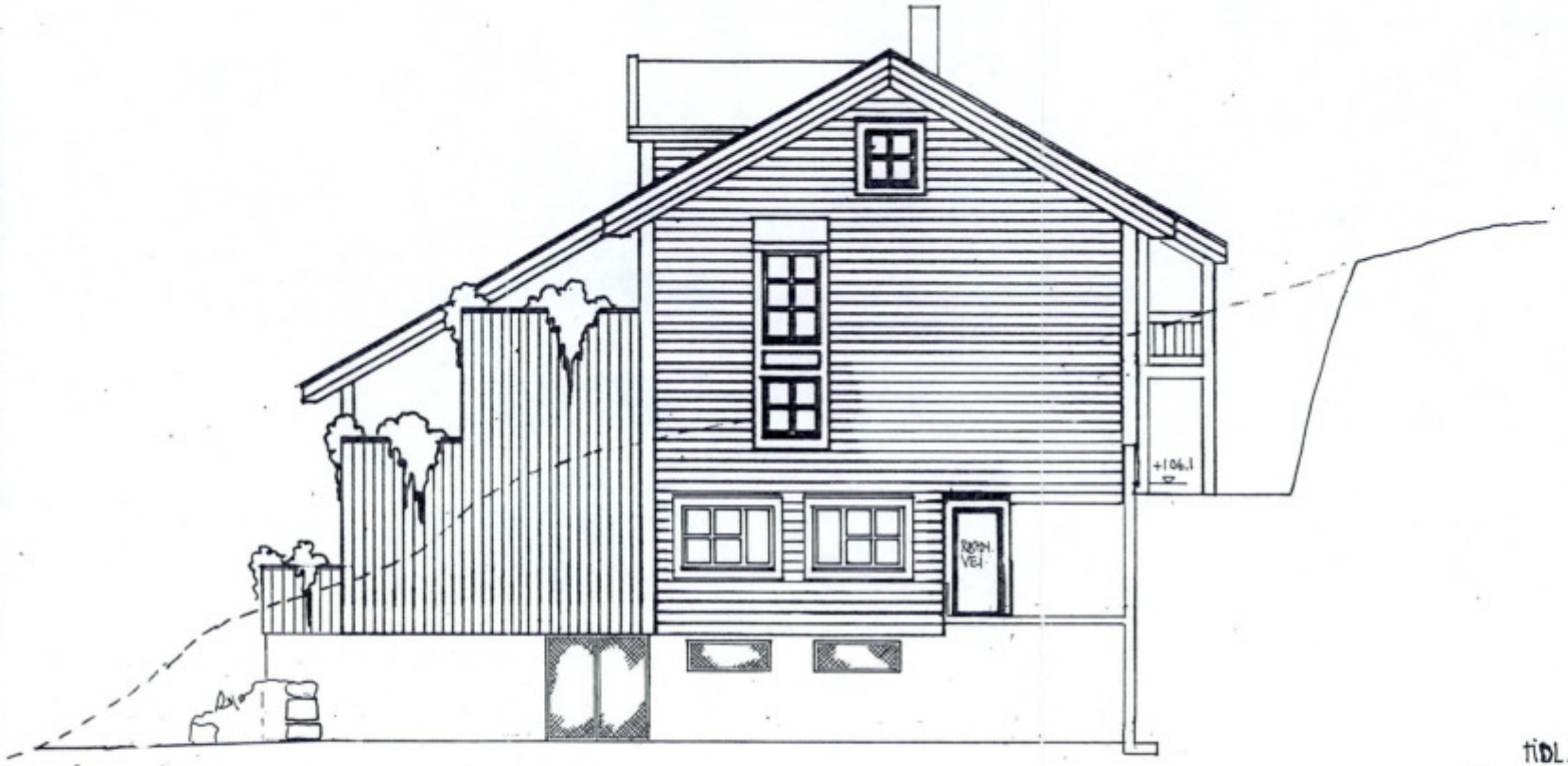
BLOKK 5 ③

GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv. ark. MNAL-NPA
Tranevikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
20.1.95		1:100

SAKS NR.	TEGN NR.	INDEKS
	3.20	B



4 3 2 1

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B85

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			B
RETTET GESIMS OVAL.	17.3.95			A

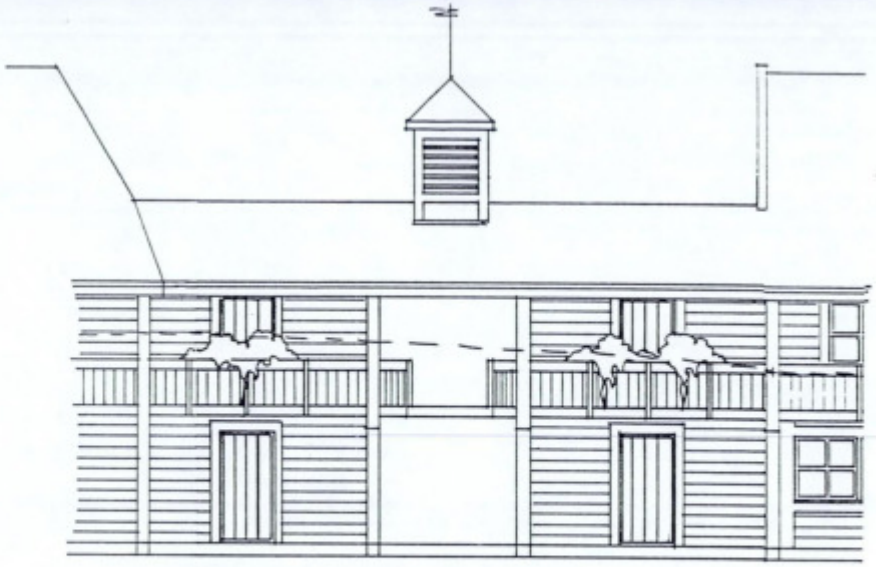
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 7

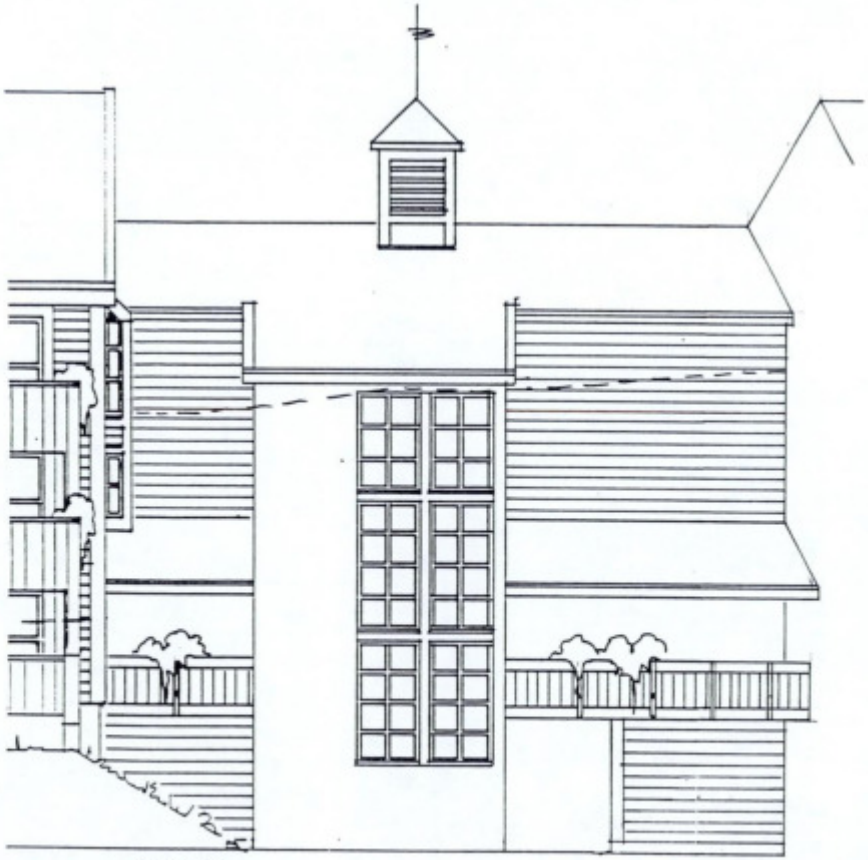
GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sv.ark.MNAL-NPA
Troevikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	M. 1:100
20.1.95		
SAK NR.	TEGN. NR.	INDEKS
	3.19	B



MOT ØST



MOT VEST

Saksnr. del 114/94
Godkjent tegning
iht. Bygningsråd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

MELLOMBYGG BLOKK 7,8

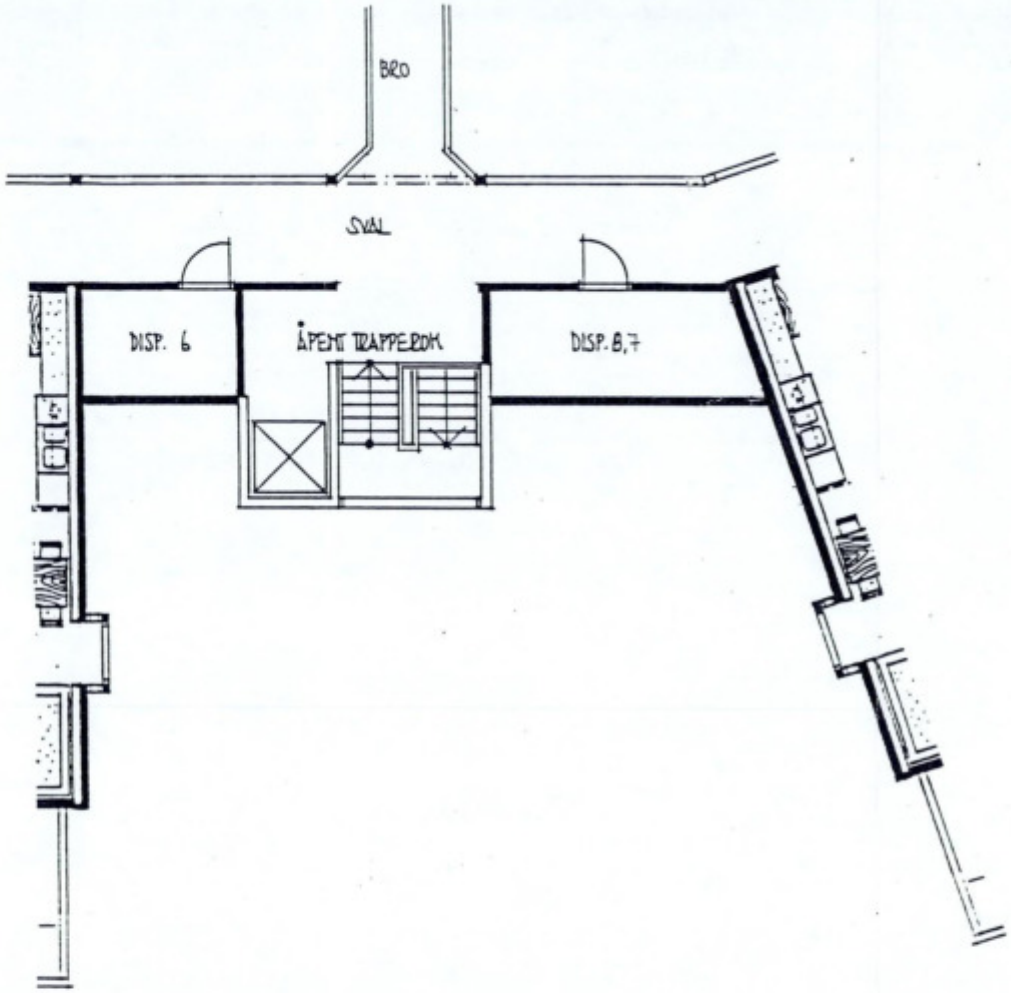
FASADER

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	M/L
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B104	

BRA = 14,7 m²





Del 114/94
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

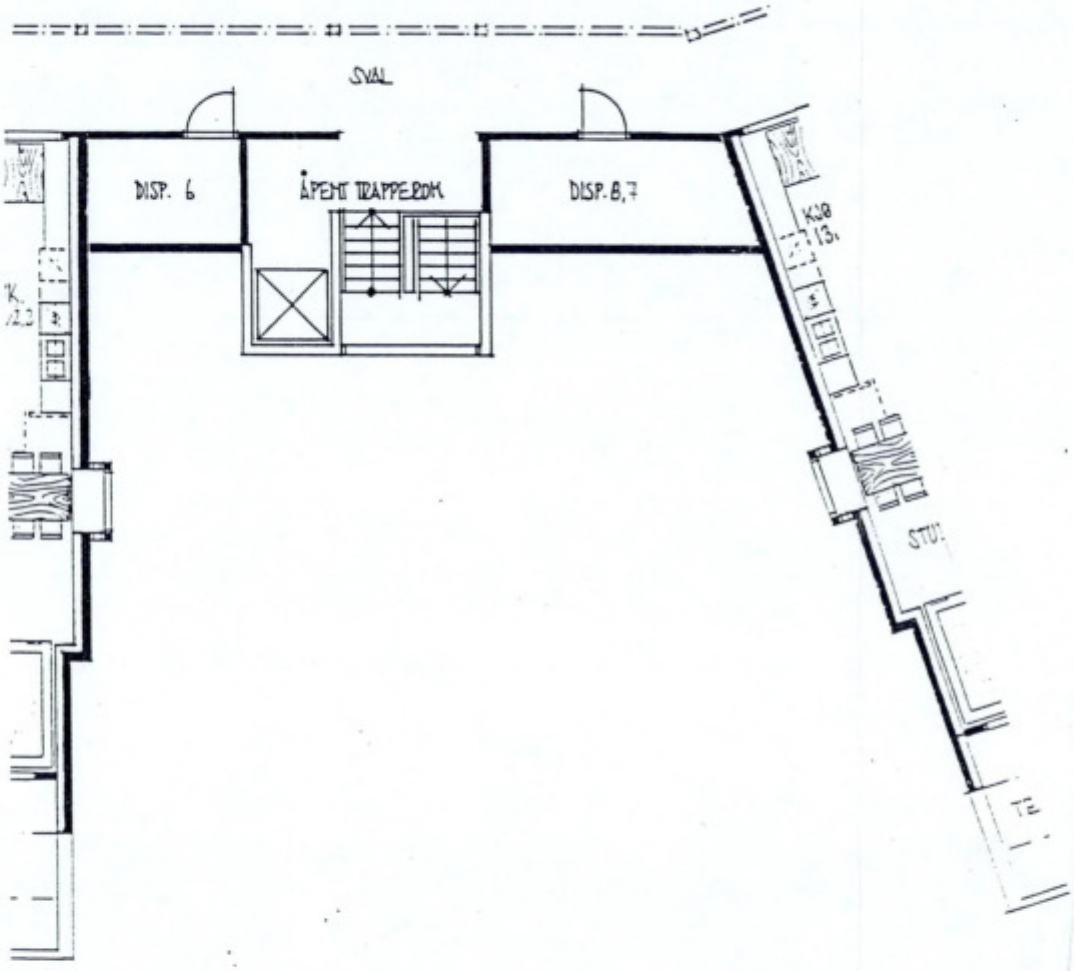
MELLOMBYGG BLOKK 7,8

PLAN 3.ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf: 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	M. 1:100
27.6.94		
SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B 103	

Bta = 14.7 m²





dil 114/94
tegning
25/8 94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

MELLOMBYGG BLOKK 7.8

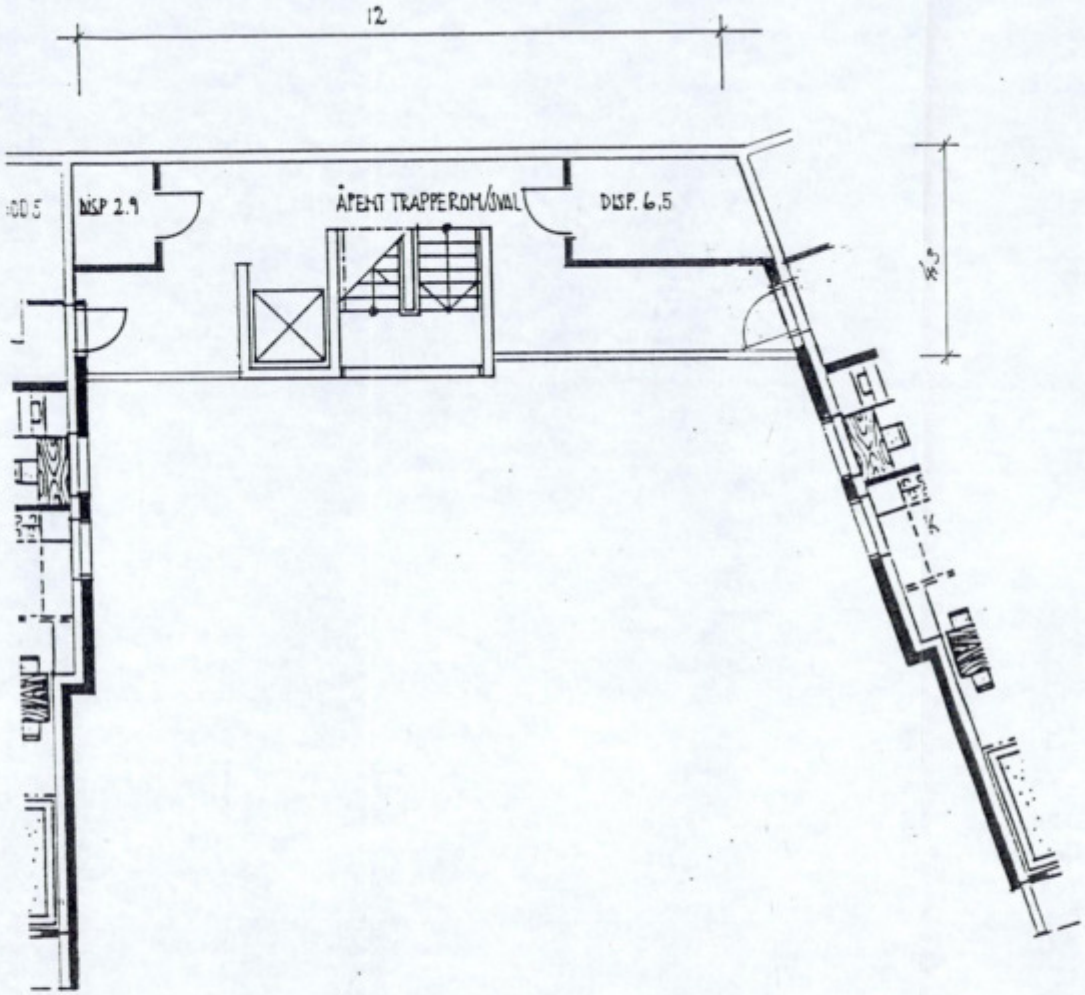
PLAN 2. ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13L N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO 27.6.94 | SIGN | MÅL 1:100

SAK NR | TEGN NR B 102 | INDEKS

BRA = 9.4 m²





Saksnr. del 114/94
Mottatt tegning
Dyningsdato
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

MELLOMBYGG BLOKK 7,8

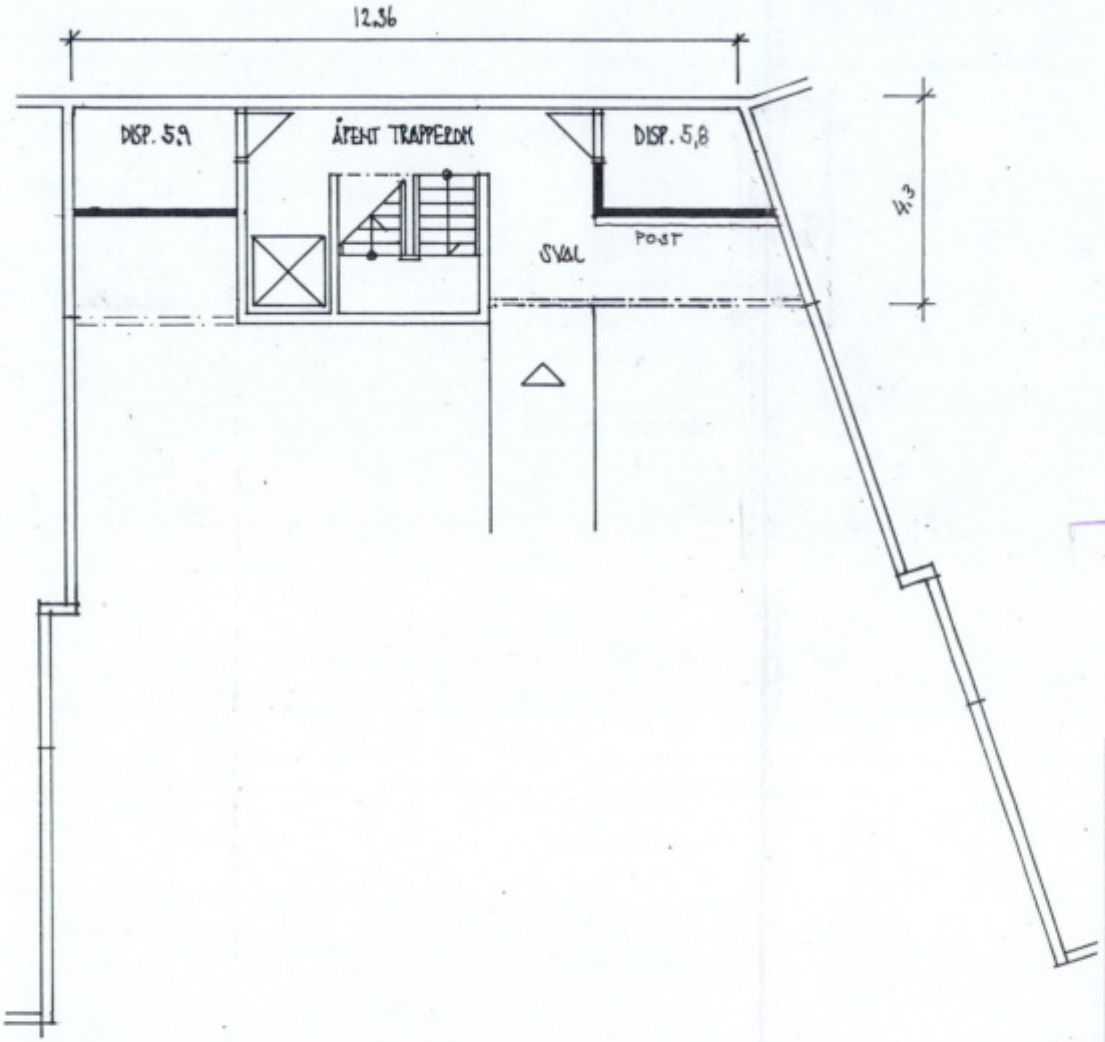
PLAN 1.ETG

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosviksodden 13b, N-1390 Vettre
Tlf 6675 6492 - Telefax 6675 6491

DATO	SIGN	MÅL
23.6.94		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B 101	

BYA = 53.1 m²
BRA = 11.7 m²





Del 114/94
tegning
Byggingsrid
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
PÅFØRT POST, EL.	6.9.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

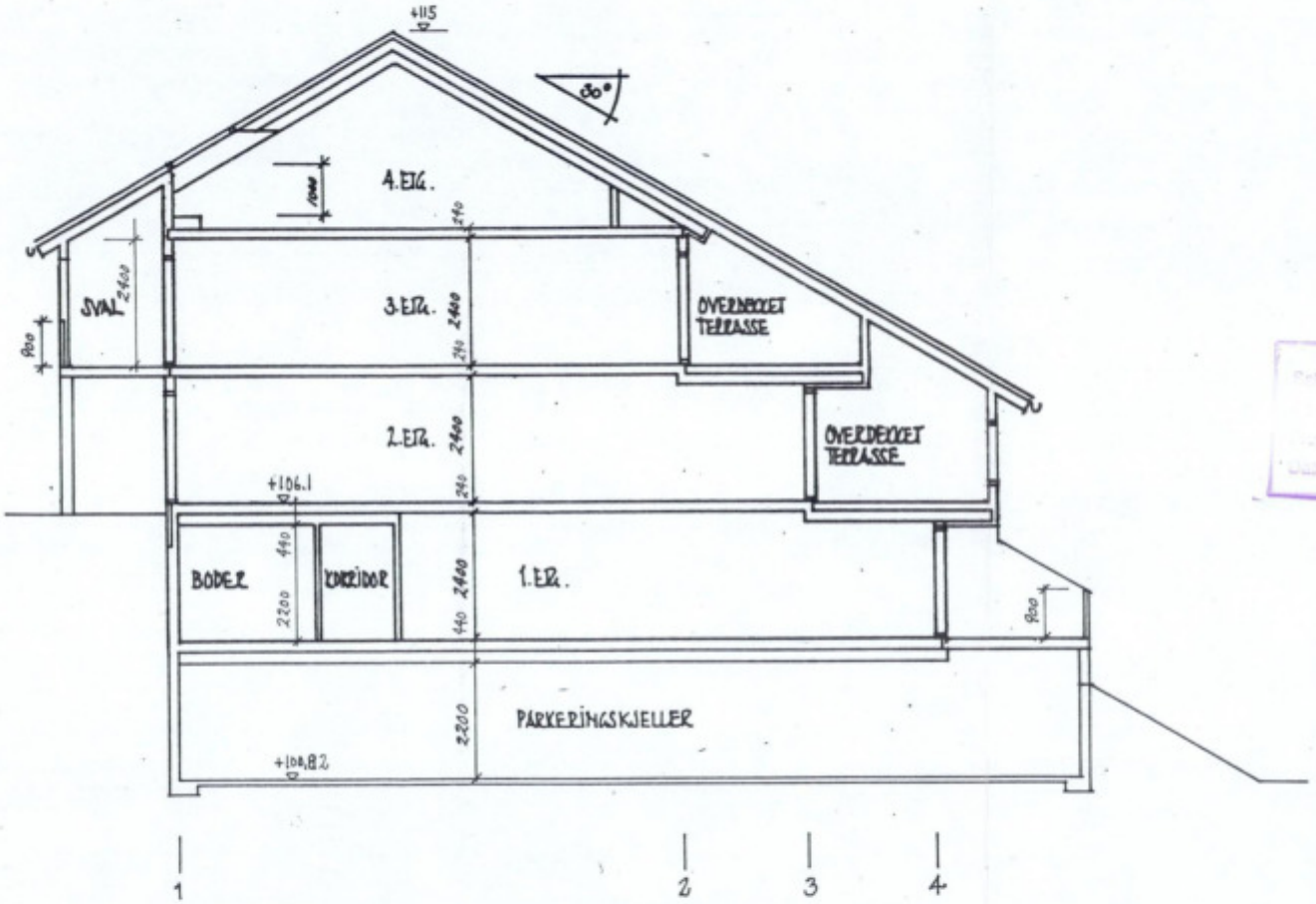
MELLOMBYGG BLOKK 7,8

PLAN U.ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
23.6.94		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B 100	A



Saksnr. dd 114/94
Godkjent tegning
Teknisk Bygningsråd
Dato 25/8 94

KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN

TERRASSEBOLIGER

RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 5.6.7.(B)

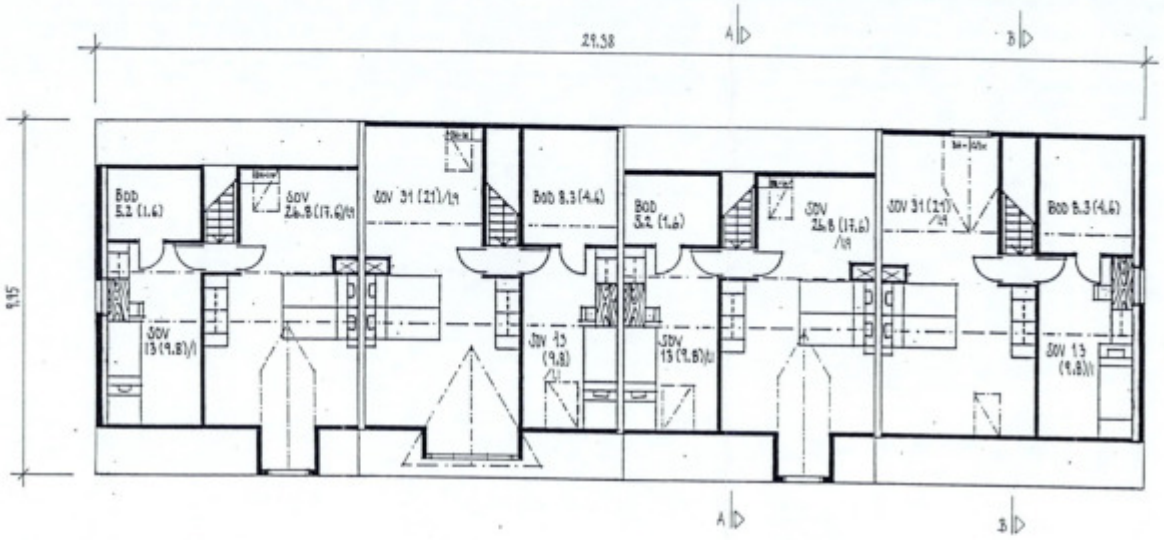
SNITT B-B

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B95	A

BRA = 163,1 m²



TYPE G TYPE J- TYPE I TYPE H-

Dato: des 14/94
Godkjent tegning
Klar for oppdragsfelt
Dato: 25/8-94

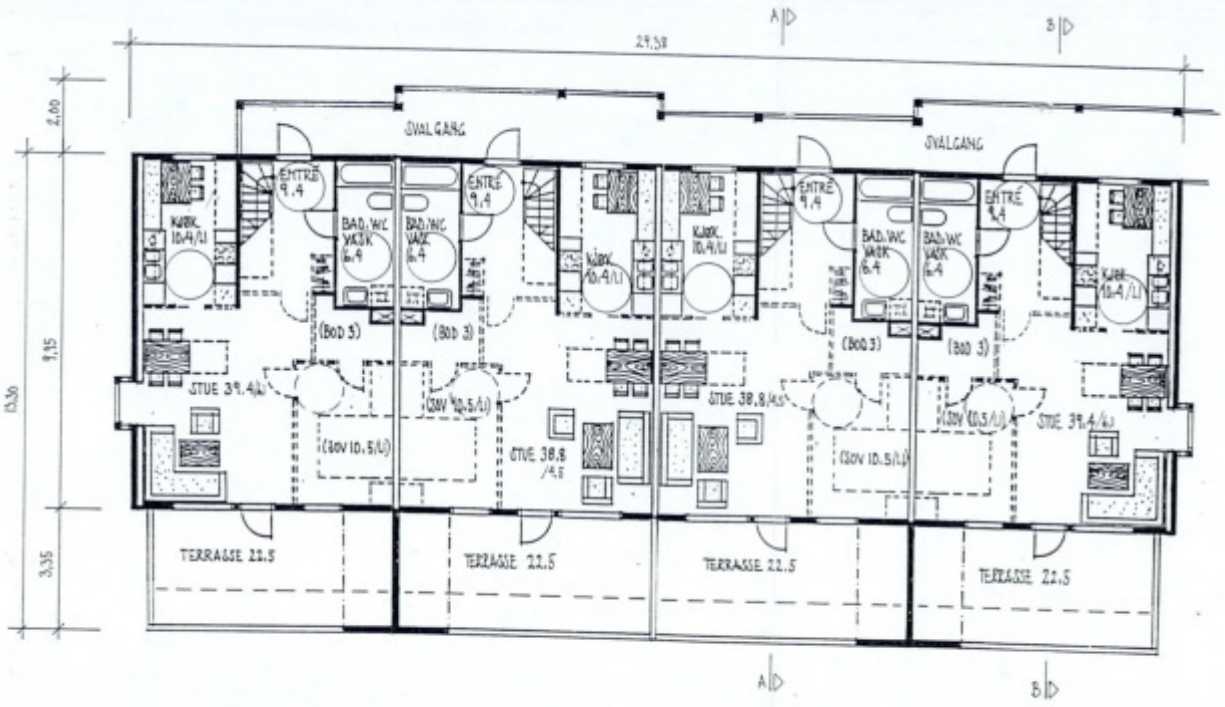
NETTELSEN	DATO	ENDR.	ANTALL	HJEMEL

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 8
PLAN 4 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL, NPA
Tranvikkollen 13b, N-1360 Vettre
Tlf. 66791600 - Telefax 66791691

DATO: 27.6.94
ENDR.
MÅL: 1:100
SAK NR.
TEGN NR.: B 93
INDEKS



TYPE G
4 ROMS - BRA = 101 ,m2

TYPE J-
4 ROMS - BRA = 108,1 m2

TYPE I
4 ROMS - BRA =100 ,5 m2

TYPE H-
4 ROMS - BRA = 108,7 m2

BRA = 274 M²

Behandlet dato 114/94
Byggetillatelse gis
Ingeniørgarantien
Dato 25/8-94

NETTELISTE	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

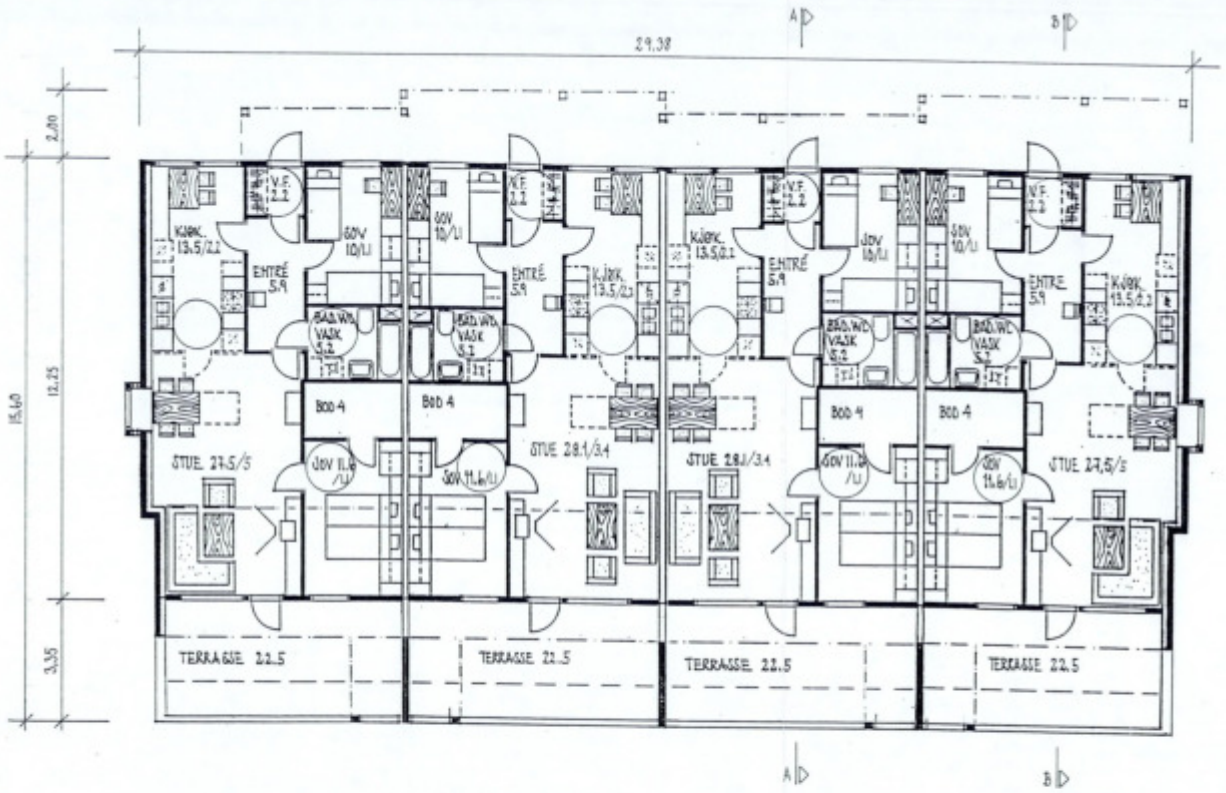
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 8
PLAN 3 ETG

ARKITEKTKONTOR
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS
SIV.ARK.MNAL. NTA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B92	



TYPE E
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F-
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE E-
3 ROMS - BRA = 84m2

BRA = 339,5 m²

Dato: del 114/94
Godkjent tegning
Asker Byggnemnd
Dato: 25/8-94

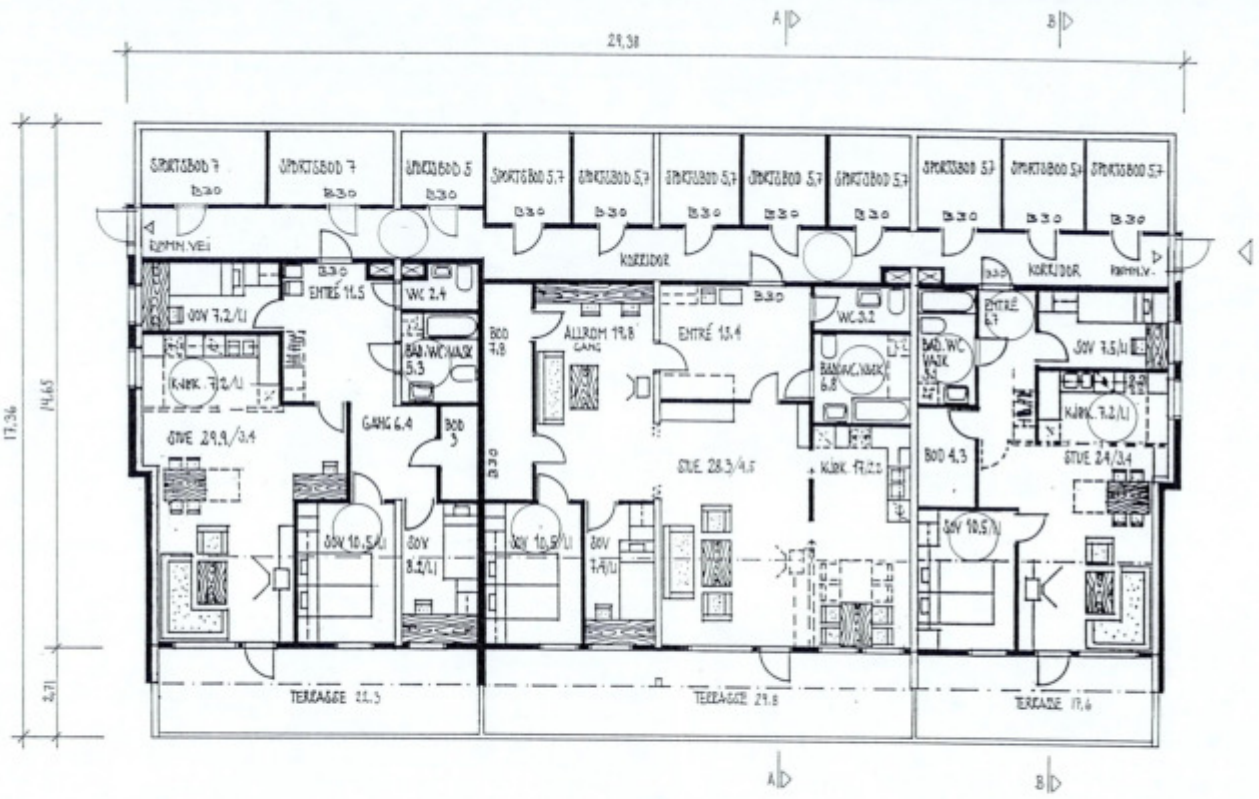
NETTTEGN	DATO	ENDR.	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 8
PLAN 2. ETG.

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS
siv.ark.MNAL-NPA
Tranevikveien 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 66791400 - Telefax 66791401

DATO 27.6.94 | SIGN | MÅL 1:100
ÅR/NR | TEGN.NR B91 | INDEKS



TYPE K
4 ROMS - BRA = 96m2

TYPE L
3 ROMS - BRA = 120m2

TYPE A-
3 ROMS - BRA = 68,8m2

BRA = 403,6 m²

Dato: 24/10-94
Godkjent tegning
Fredrikstad Bygningsråd
Dato 25/8-94

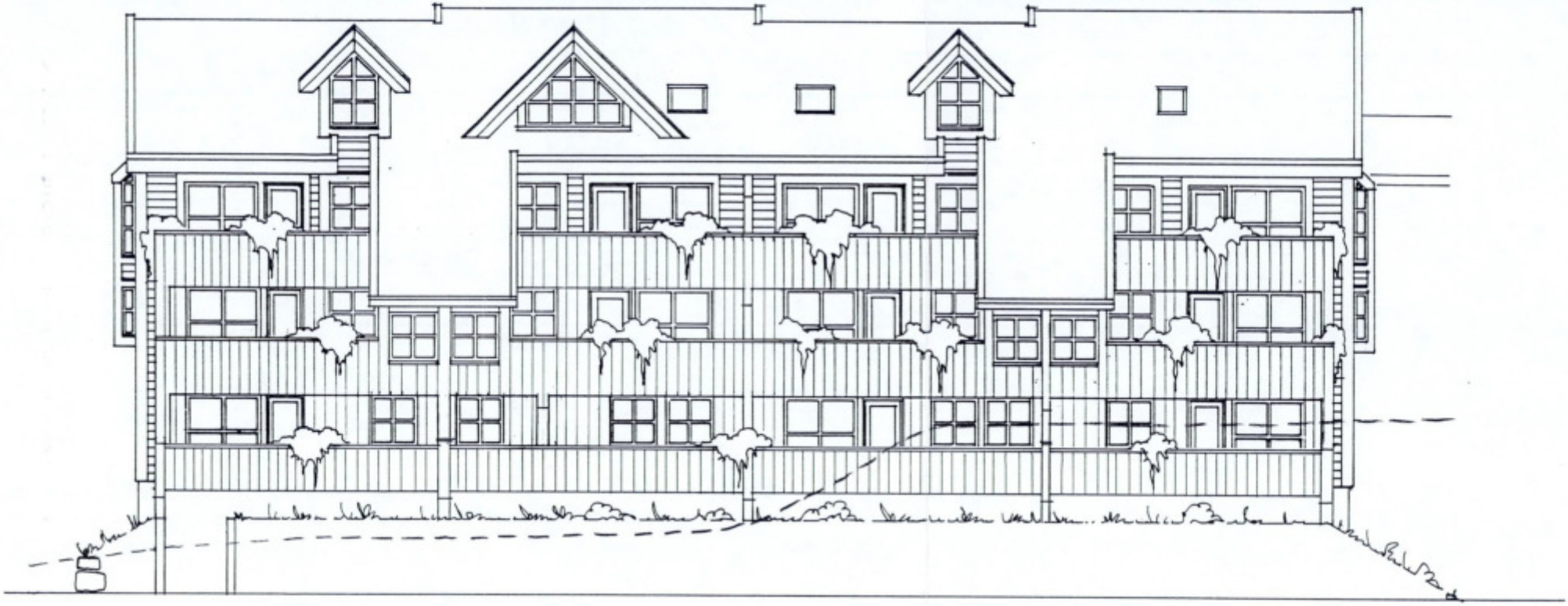
ENDRET MÅLSETT	6.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 8
PLAN 1 ET6

Arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL/NFA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679-6492 - Telefax 6679-6491

DATO 27.6.94	SIGN	MÅL 1:100	
DAK NR.	TEGN NR. B90	INDEKS A	



Søknr. dep 114/94
Godkjent tegning
Byggingerådd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

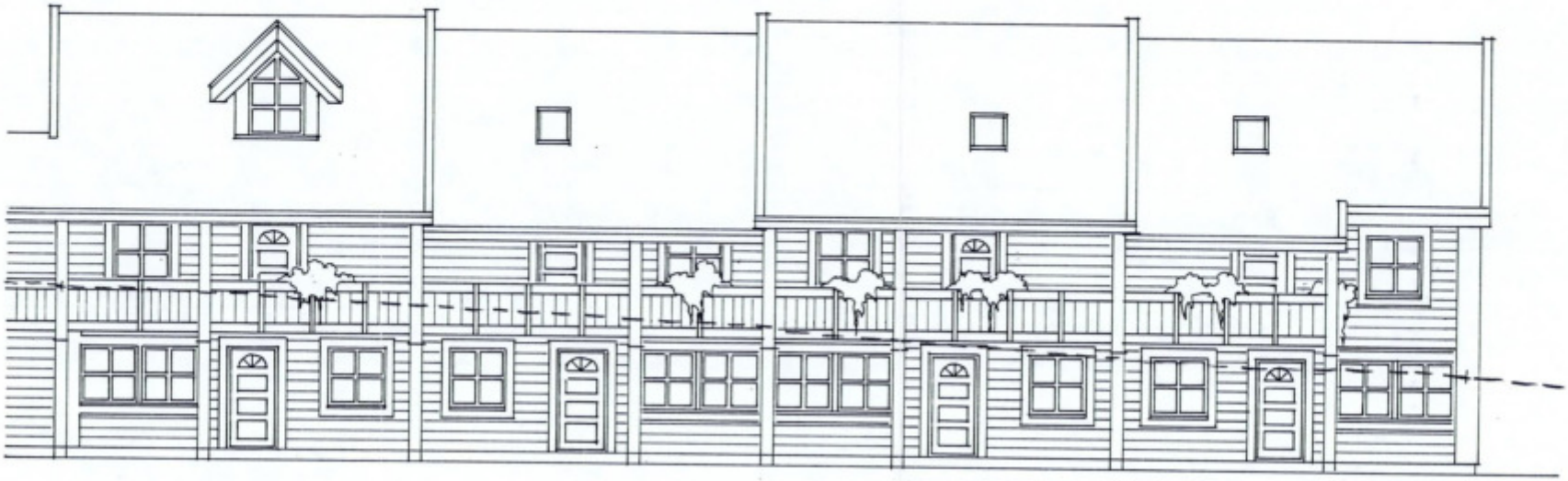
BLOKK 5.6.7 (8)

FASADE MOT VEST

arkitektkontorer:
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sv.ark.MNAL-NFA
Tronvikodden 13c, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6402 - Telefax 6679 6491

DATO 27.9.94 | SIGN | M. 1:100

SAK NR. | TEGN NR. B 99 | INDEKS



Tillatelse nr. del 114/94
Godkjent tegning
Fra Bygningsråd
Dato 25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

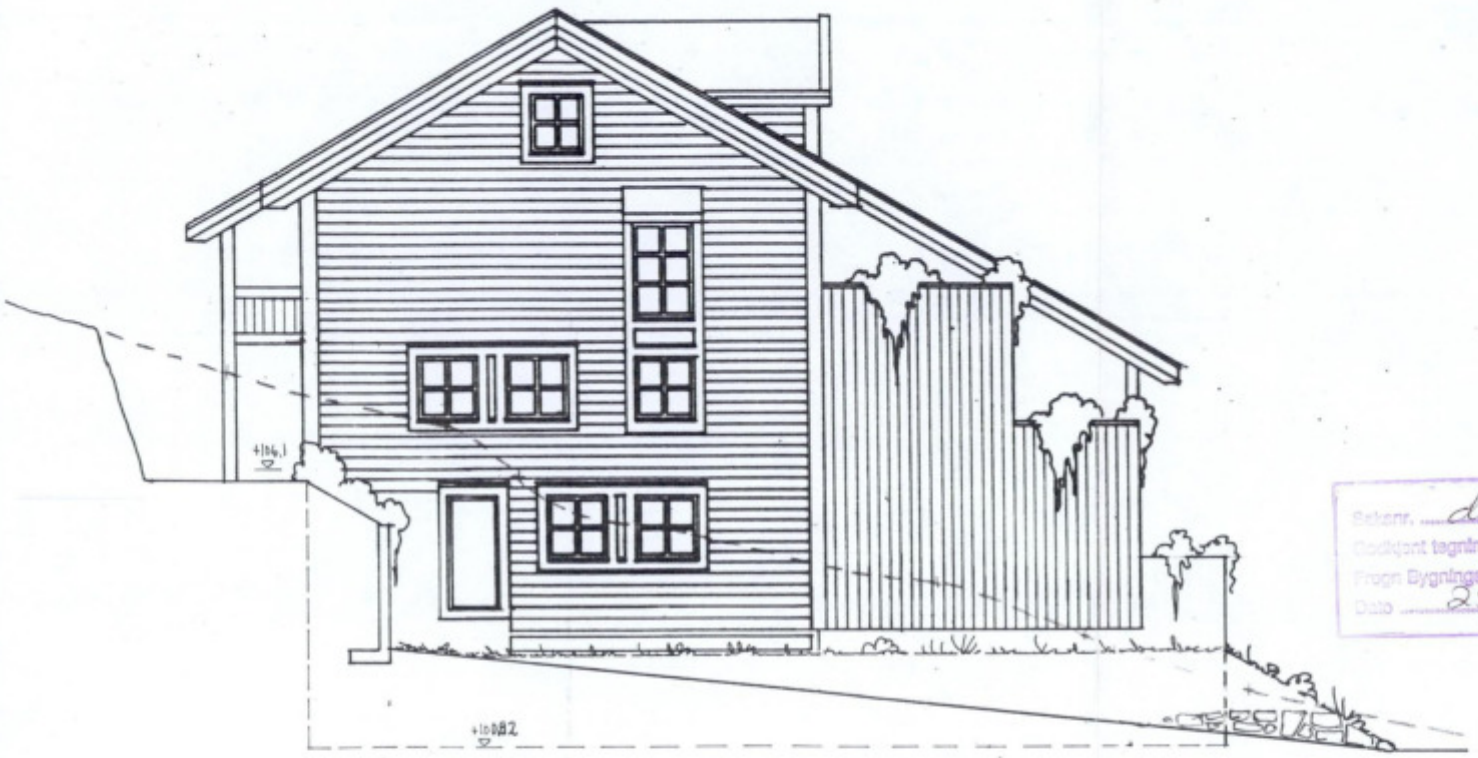
BLOKK 5.6.7 (8)

FASADE MOT ØST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sv. ark.MNAL/NPA
Trosvikbakken 13b, N-1352 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR. | TEGN NR. B98 | INDEKS



Saksnr. del 114/94
Godkjent tegning
Fra: Byggingsråd
Dato 25/8-94

1 2 3 4

JUSTERT MOTEN	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

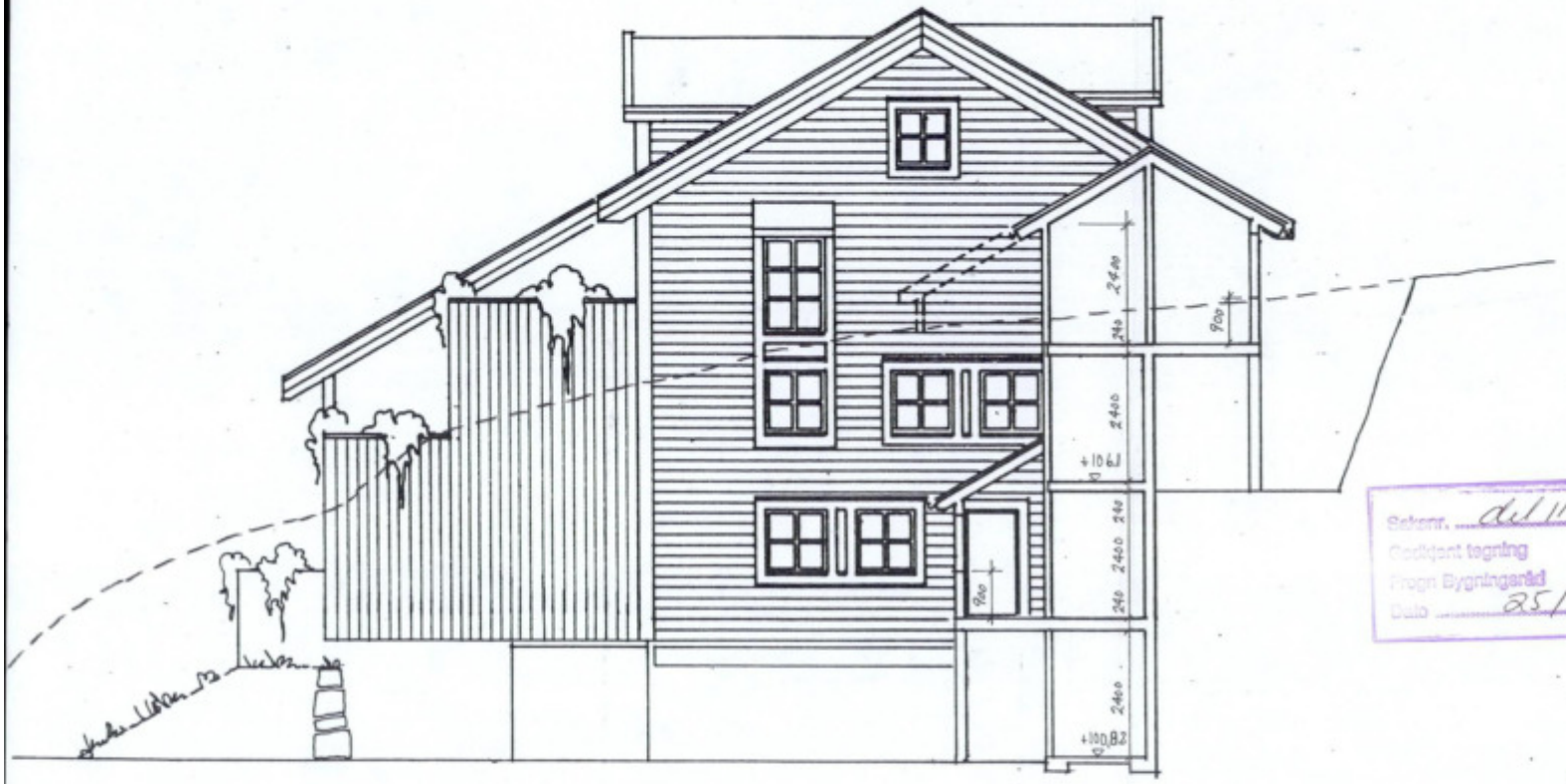
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 8

GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sv. ark. MNAL, NAL

DATO 2.5.94	SIGN	M. 1:100	
DAT. NR.	TEGN. NR. 897	INDEKS A	



Søknr. dd/114/94
Godkjent tegning
Fra: Bygningsråd
Dato 25/8-94

4 3 2 1

RETTELSER	DATO	ANTALL	INDEKS
JUSTERT KOTER, KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94		A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

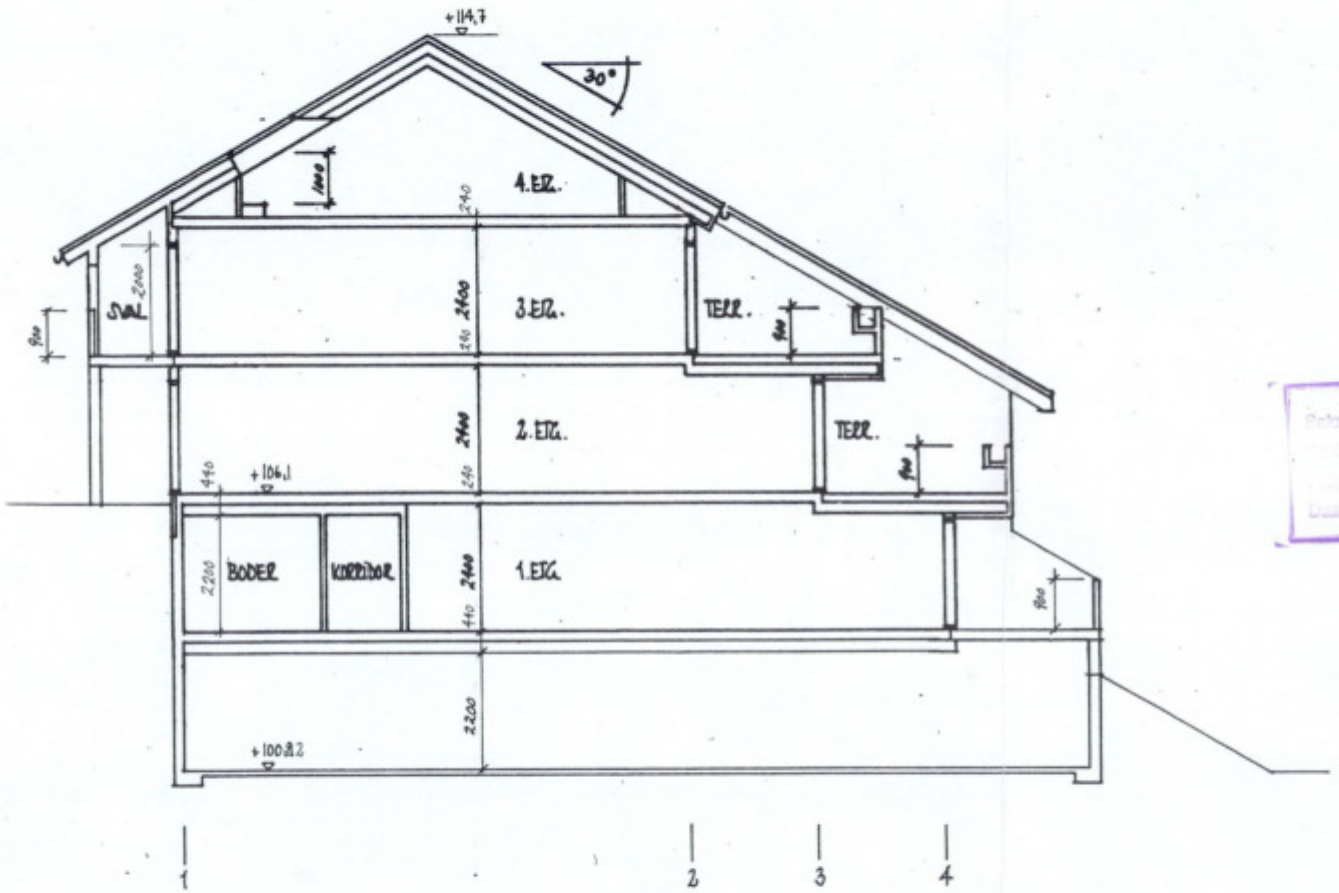
BLOKK 6 (8)

GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv. ark. MNAL, NPA
Trosvikstoppen 13c, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6450 - Telefax 6679 6491

DATO	MÅLEST.	MÅLT.
27.6.94		1:100

ARK. NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B96	A



Behandlet i Byggingarråd
Dato 25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

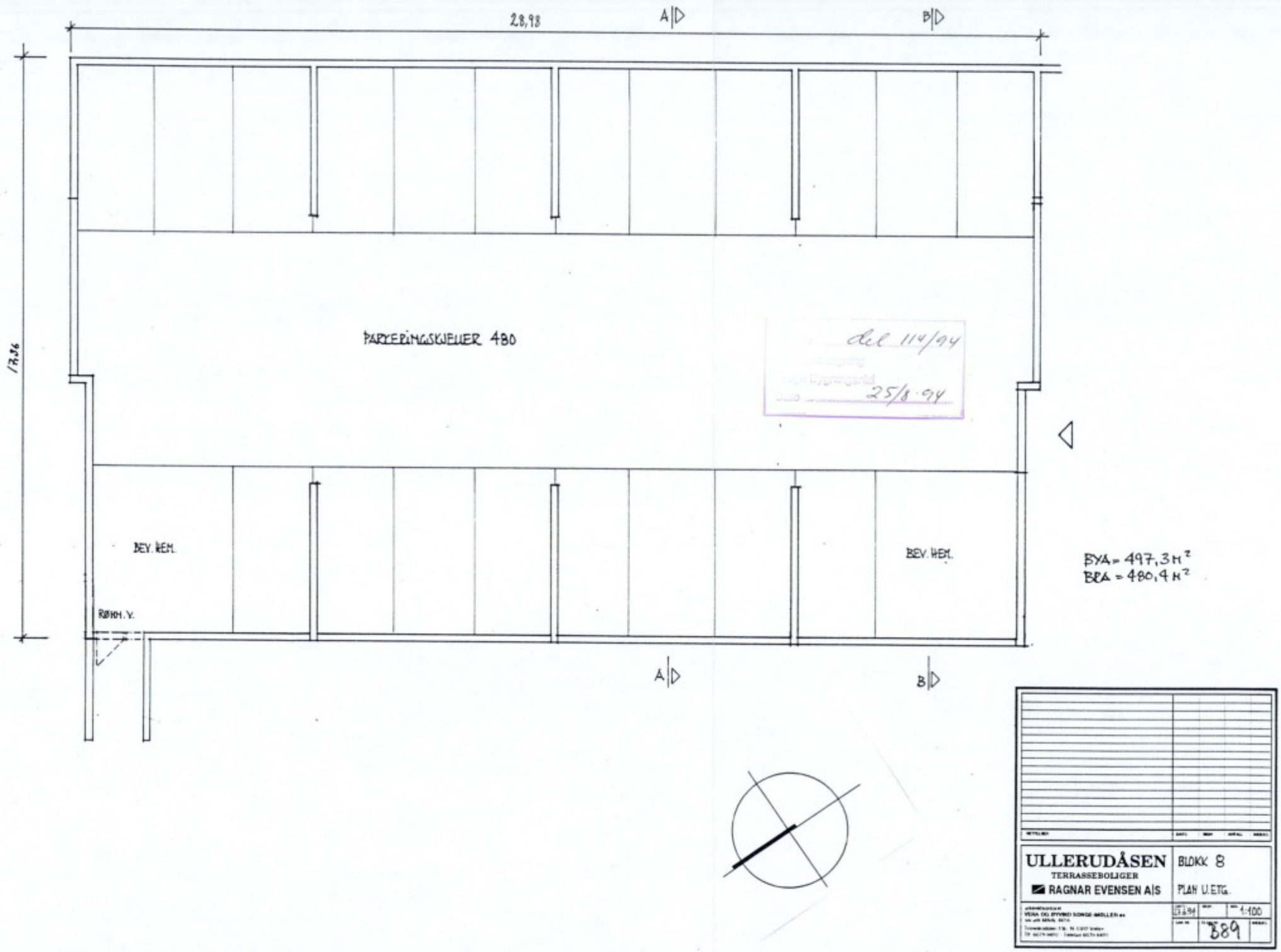
BLOKK 5.6.7 ⑧

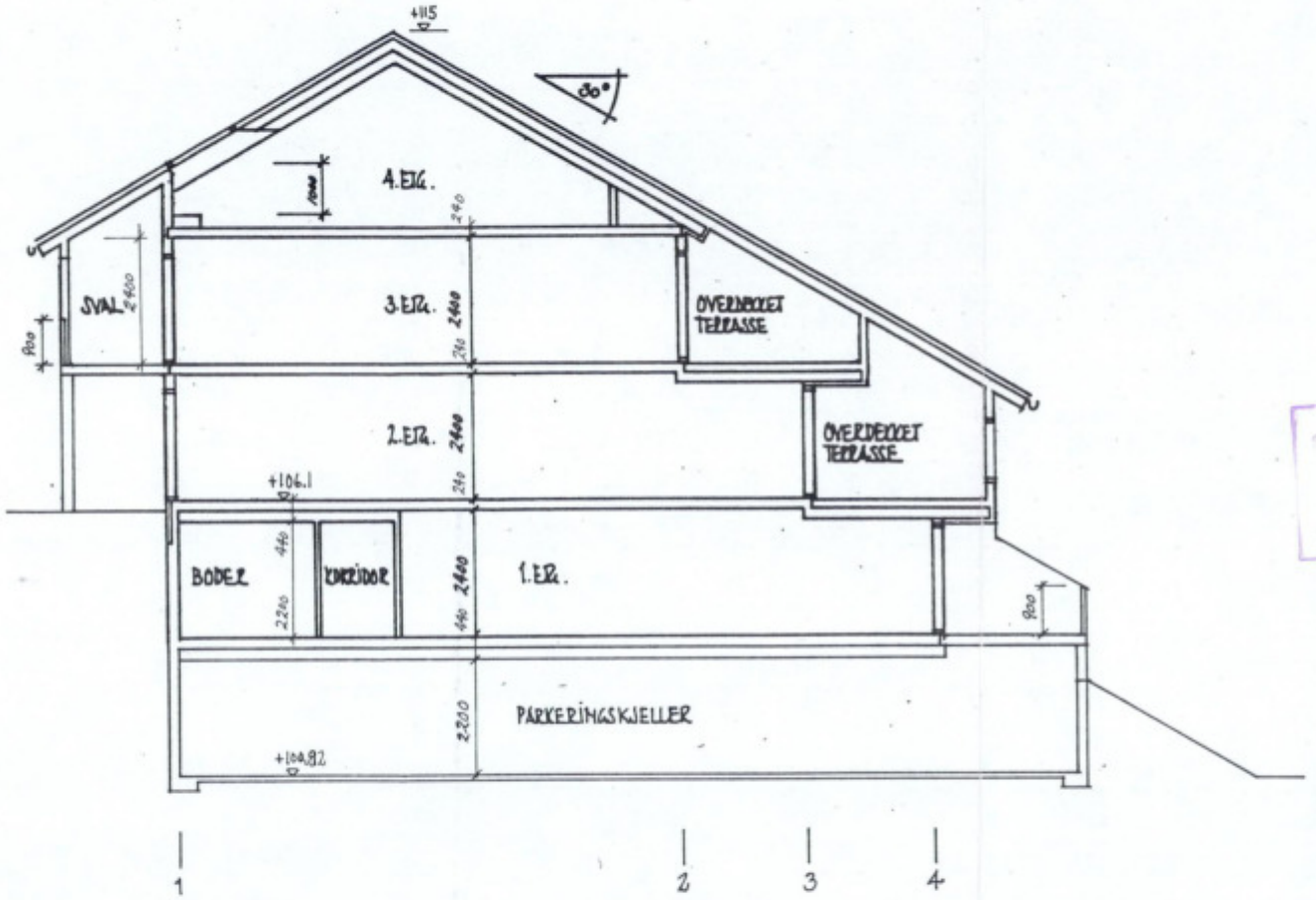
SNITT A-A

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B 94	A


28,98
A
B
17,56
PARKERINGSKJELLER 480
BEV. HEM.
BEV. HEM.
RØKH. V.
A
B
BYA = 497,3 M²
BRA = 480,9 M²
del 114/94
25/8-94
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S
BLOKK 8
PLAN U.ETG.
1:100
889



Dok. dcl 114/94
25/8-94

KOMM. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANT.ALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

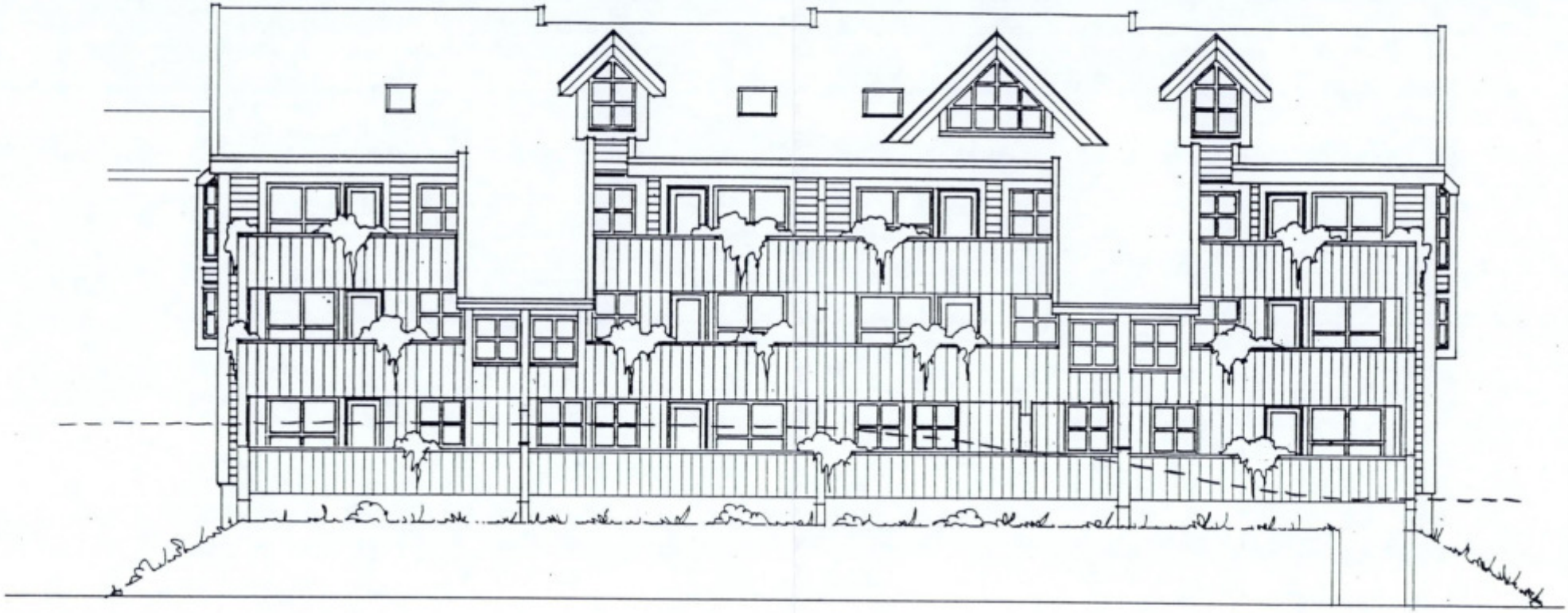
BLOKK 5, 6, 7, 8

SNITT B-B

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 · Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B 84	A



Del 114/94
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

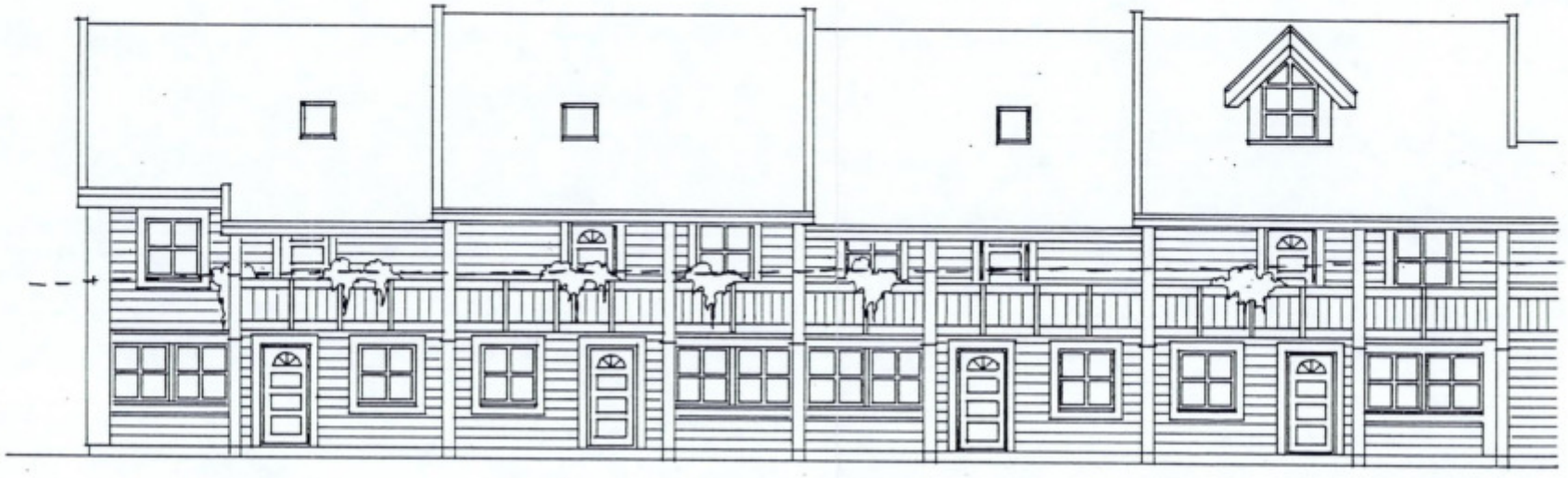
BLOKK 7

FASADE MOT VEST

arkitektkontorer
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sv.ark.MNAL-NPA
Trasevikåsen 13b, N-1382 Vettre
Tlf. 6679 6482 - Telefax 6679 6491

DATO 27.6.94 | SIGN | MÅL 1:100

SAK NR. | TEGN NR. B88 | INDEKS



dnl 114/94
Byggetillatelse
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

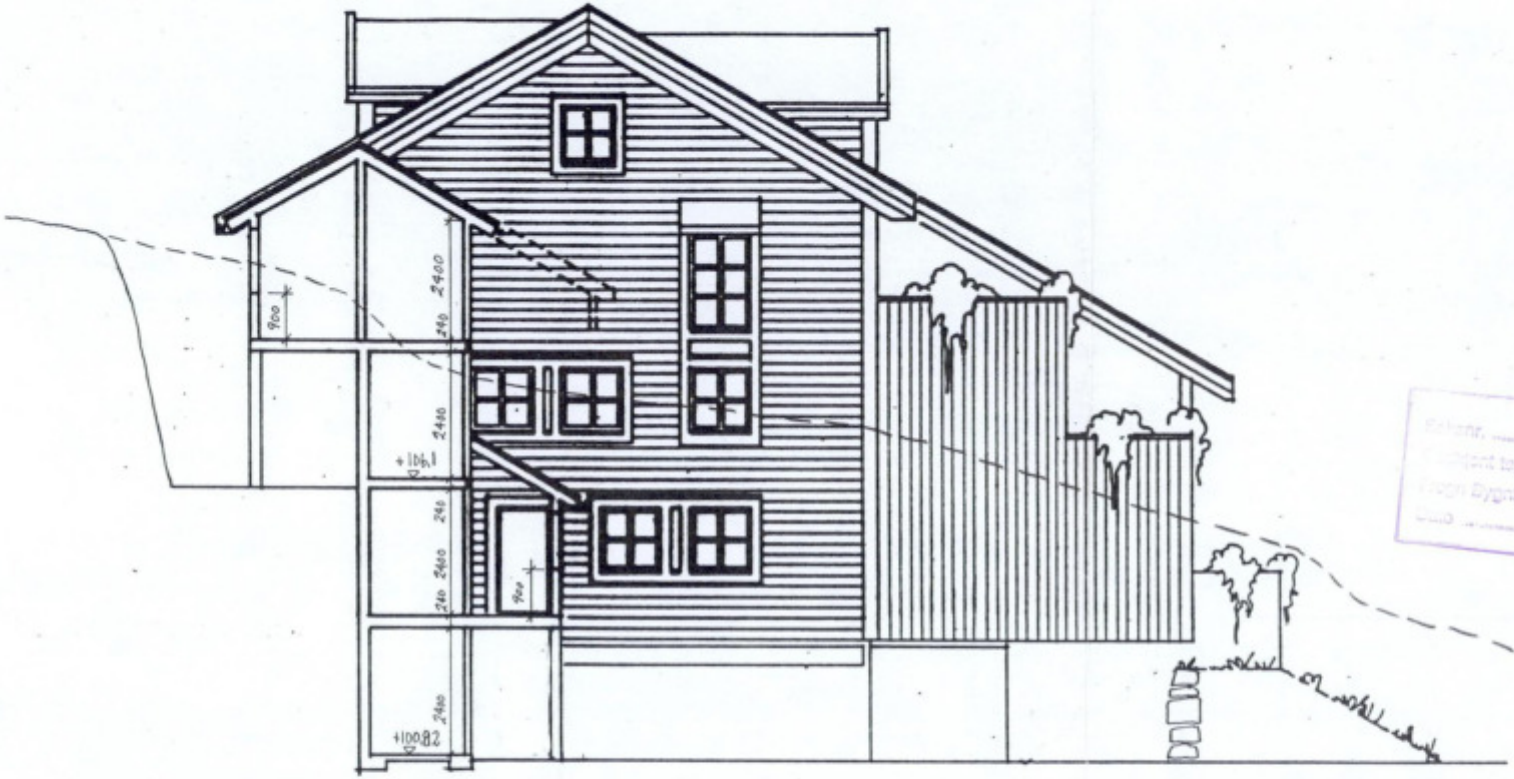
BLOKK 7

FASADE MOT ØST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilark.MNAL.-NPA
Trosvikodden 13b. N-1362 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO 27.6.94 | SIGN | MÅL 1:100

SAK NR. | TEGN NR. B87 | INDEKS



Kontr. del 114/24
Godkjent tegning
Fra Drammen kommune
25/8-94

1 2 3 4

LUSPEBER KOTEH.	KOMPL. MÅLSETTING.	6.9.94		A
REVISJONER		DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

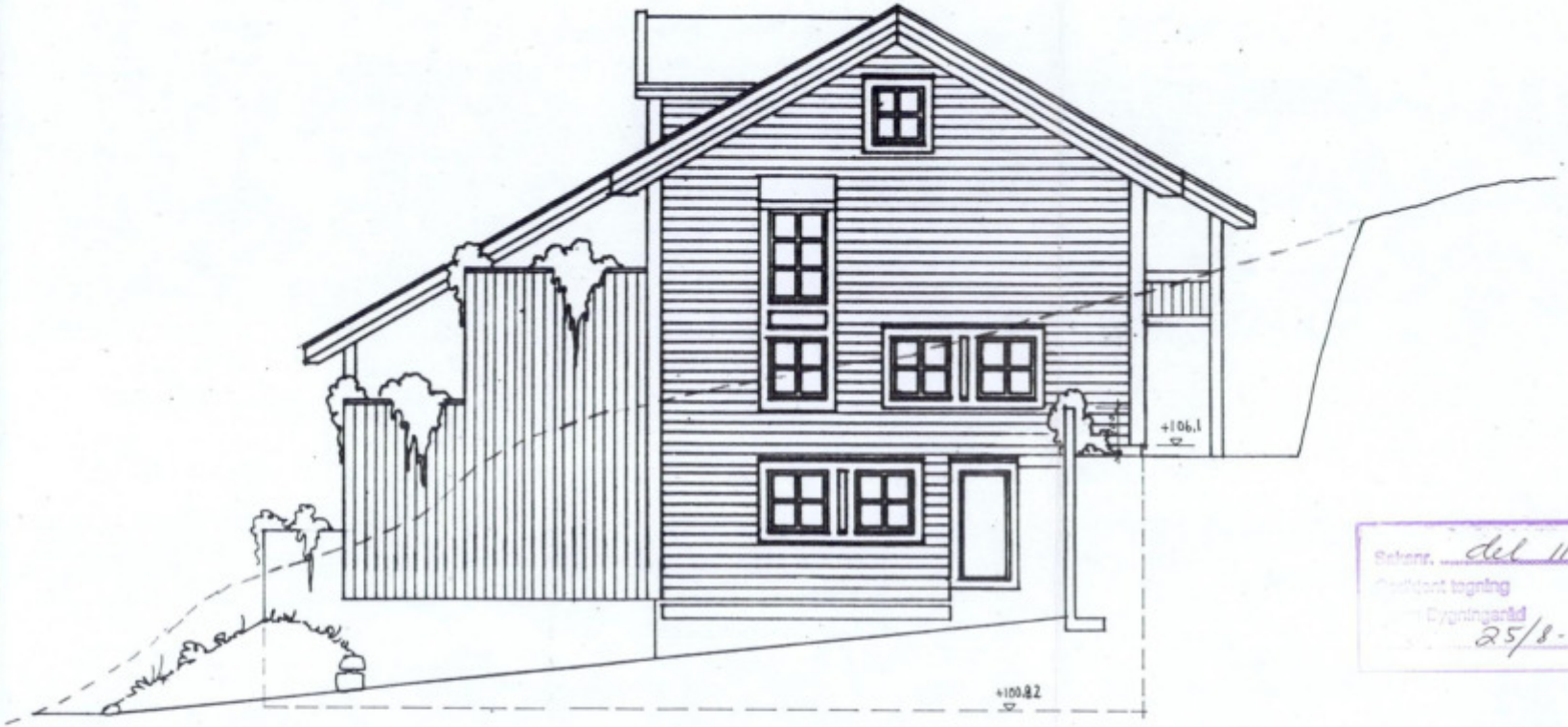
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 5 (7)

GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL/NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6675 6492 - Telefax 6675 6451

DATO 27.6.94	DATUM	M. 1:100	
SAK NR.	TEGN.NR. B86	INDEKS A	



Saksnr. del 114/94
Godkjent tegning
Bygningsråd
25/8-94

4 3 2 1

JUSTERT VATER.	6.9.94		A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

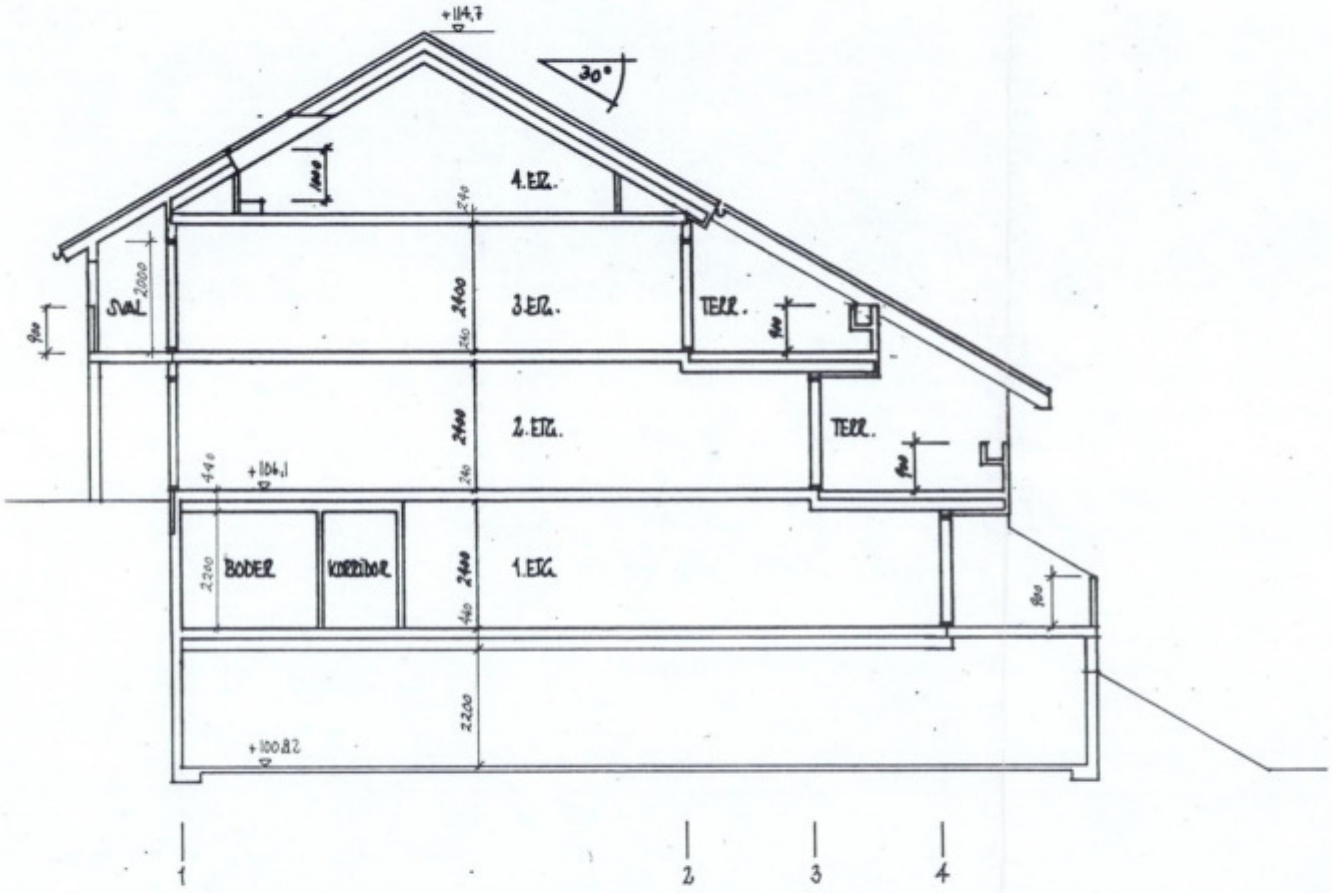
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOCK 7

GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO 6.9.94 | SIGN | MÅL 1:100 | SAK NR. | TEGN NR. B85 | INDEKS A



dd 114/94
godkjent
25/8-94

KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

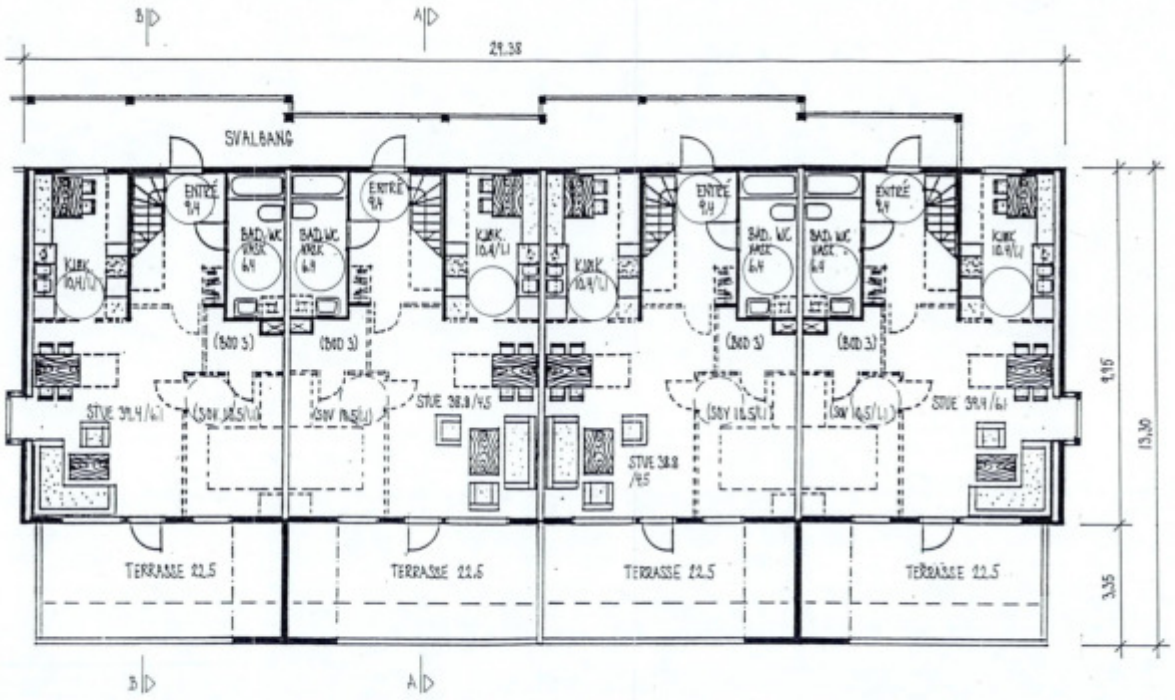
BLOKK 5.6 (7) 8

SNITT A-A

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
23.6.94	BS-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	383	A



TYPE H
4 ROMS - BRA = 108.7m2

TYPE I-
4 ROMS - BRA = 100.5m2

TYPE J
4 ROMS - BRA = 108.1m2

TYPE G-
4 ROMS - BRA = 101 m2

304 - 274 m²

dat 11/4/94

25/8-94

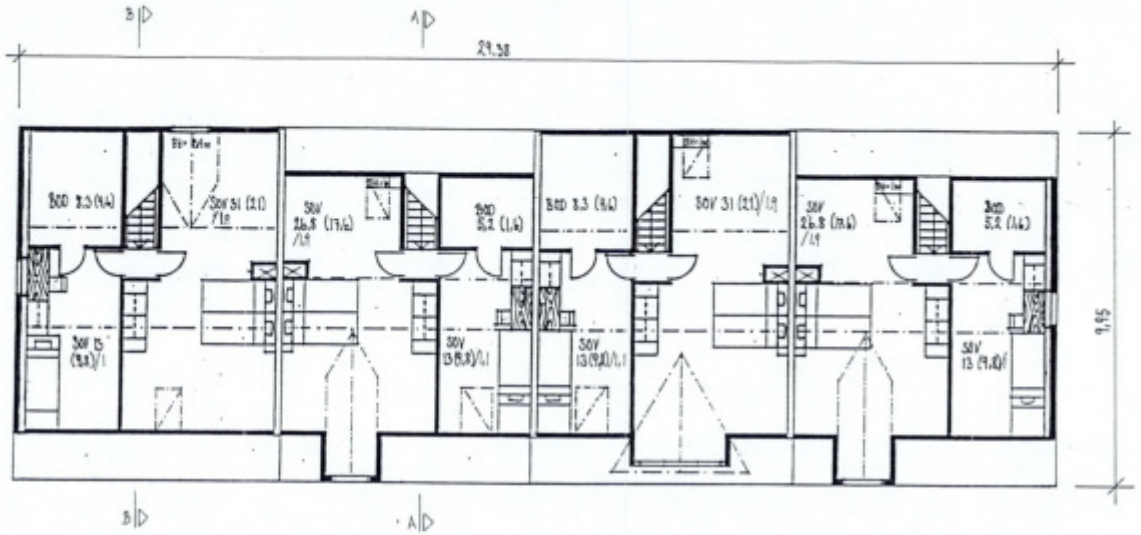
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 7
PLAN 3 ETG.

ARKITEKTKONTORET
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER AS
MNAL MNFA
Tronvikeskiften 13b, N-1592 Voltmo
Tlf. 6679 6460 - Telefax 6679 6491

DATO 27.6.94 | SIGN | MÅL 1:100
SAK NR. | TEGN NR. B 81 | INDEKS



TYPE H TYPE I- TYPE J TYPE G-

BRA = 163.1 m²

Del 114/94
25/8-94

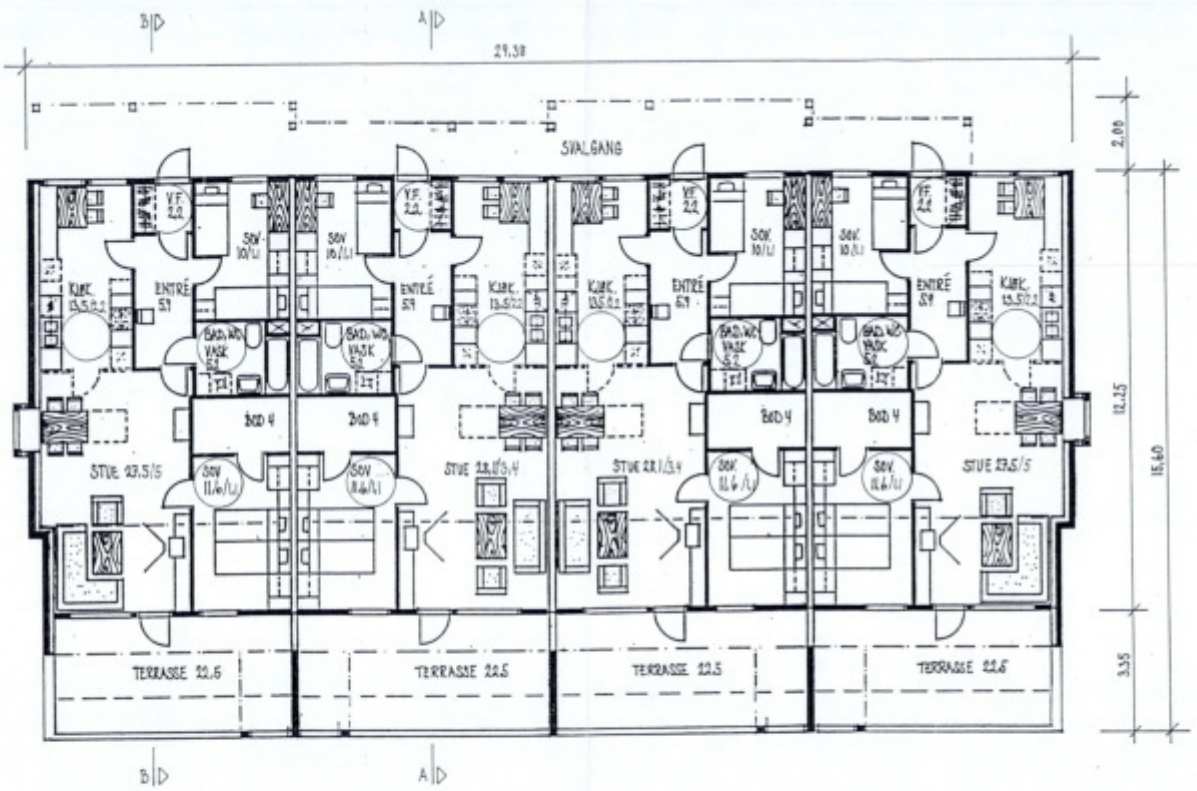
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 7
PLAN 4 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilarkitekter MNAL/NFA
Tranebekkbråten 139, N-1390 Vettre
Tlf. 6670 6402 - Telefax 6675 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100
SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B 82	



TYPE E
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F-
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE E-
3 ROMS - BRA = 84m2

BTA = 339,5 m²

dal 114/94

25/8 94

BETEGNELSE	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

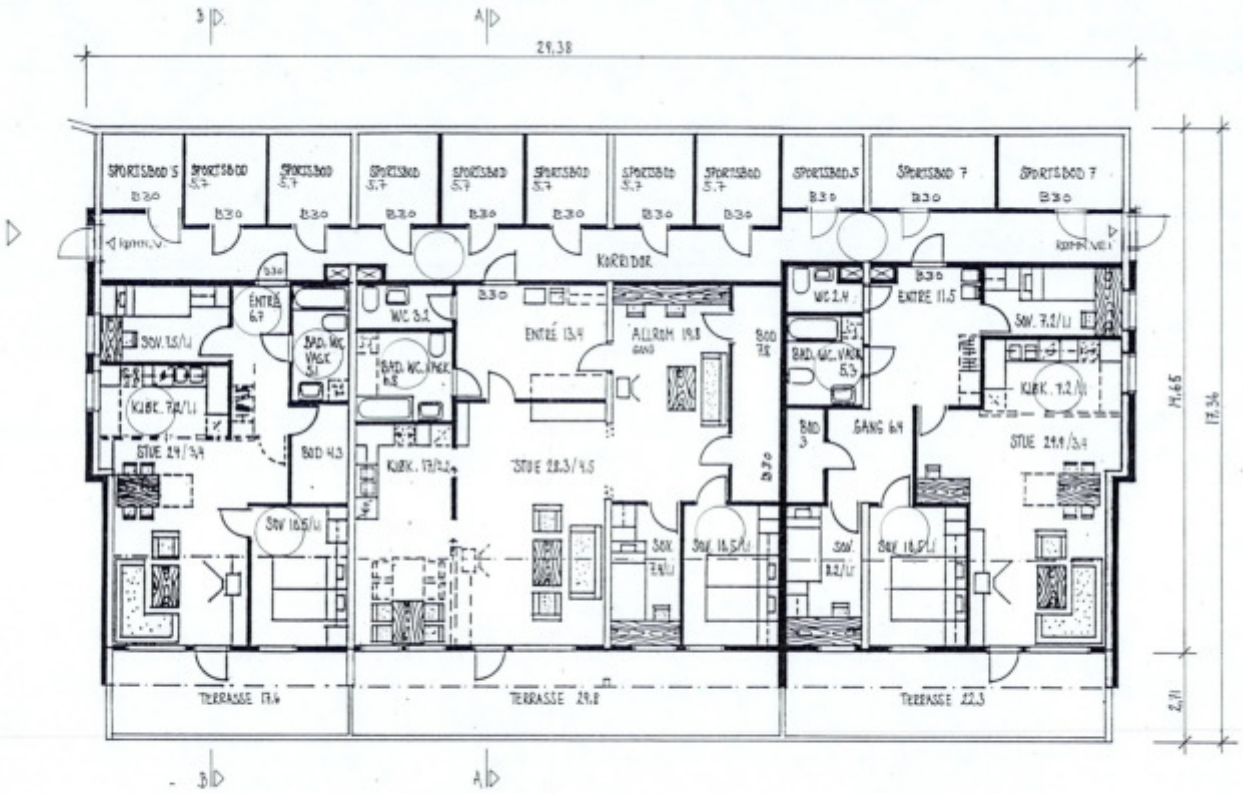
BLOKK 7

PLAN 2. ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilarkitekter MNAL/NIFA
Trosvikveien 13b, N-1592 Vestby
Tlf. 6679 6490 - Telefax 6679 6491

DATO 29.6.94 | SIGN | MÅL 1:100

SAK NR. | TEGN NR. B 80 | INDEKS



TYPE A

3 ROMS - BRA = 68,8m2

TYPE L-

3 ROMS - BRA = 120m2

TYPE K-

4 ROMS - BRA = 96m2

BRA = 403,6 m²

del 114/94

23/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
Balkonger utvidet	6.9.94			A

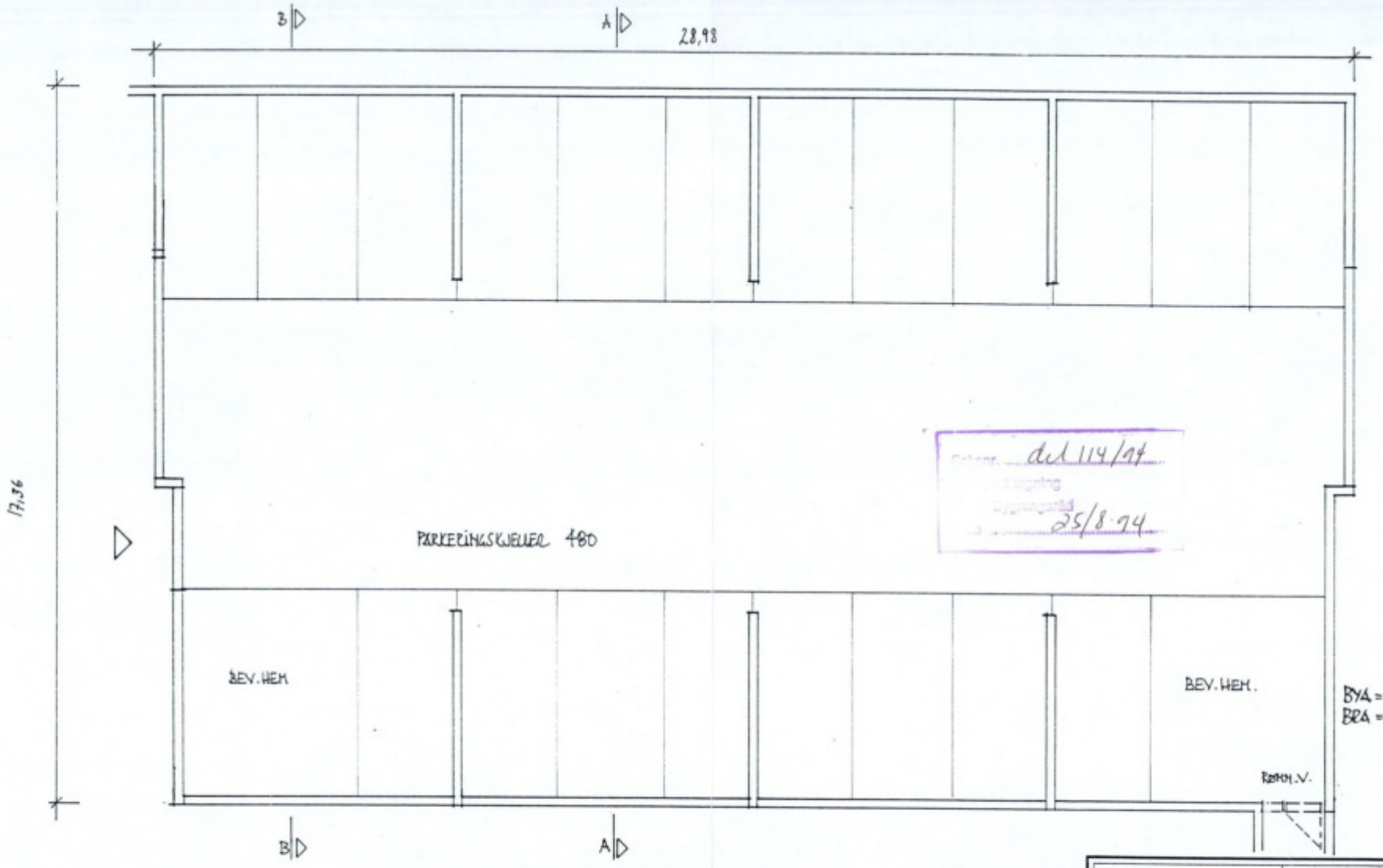
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 7

PLAN 1 ETG

arkitektkontor
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilarkitekter MNAL/NFA
Tronvikveien 13b, N-1360 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100
DAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	379	A



dvl 114/94

25/8-94

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 7

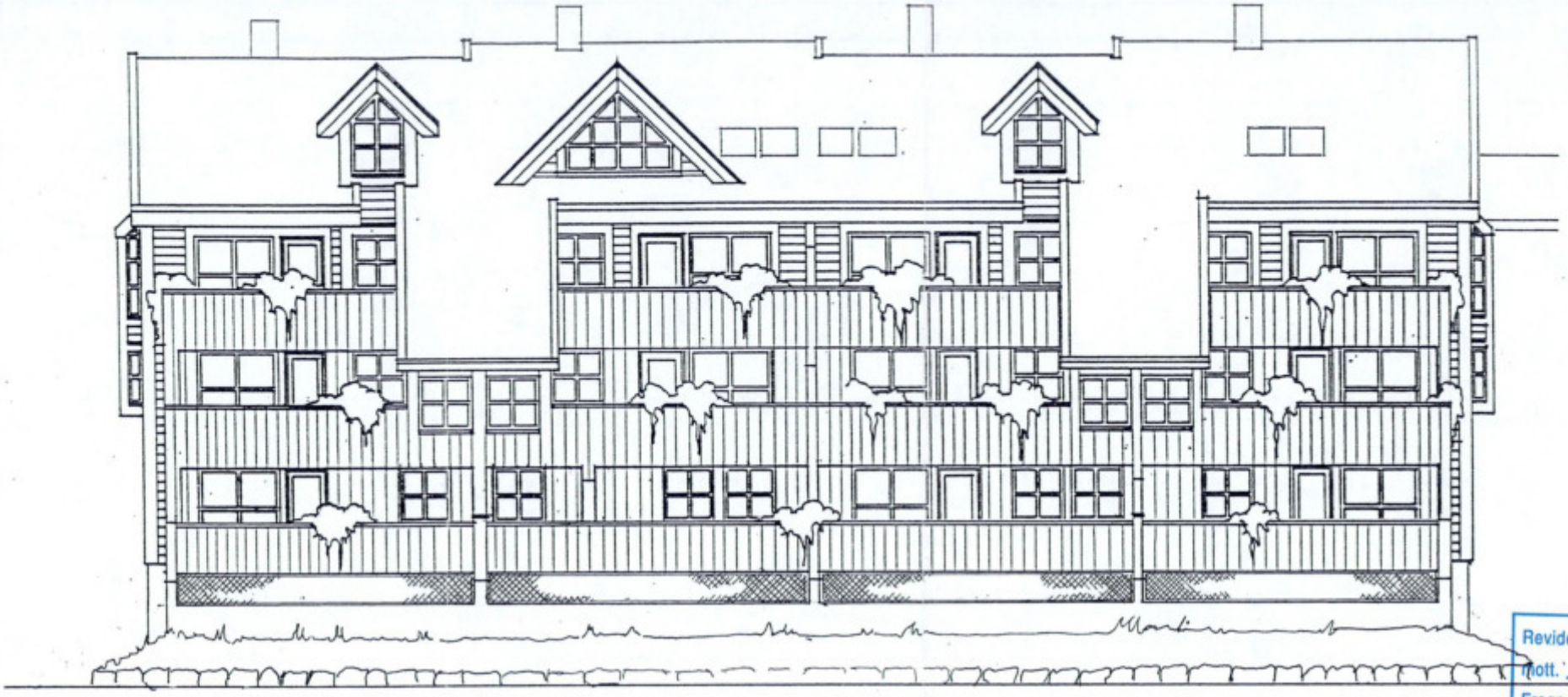
PLAN U.ETG.

VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as

1694

1:100

D78



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B 99

RETTET		1.7.96		A
RETTELSER		DATO	ENDR.	ANTALL MERKE

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

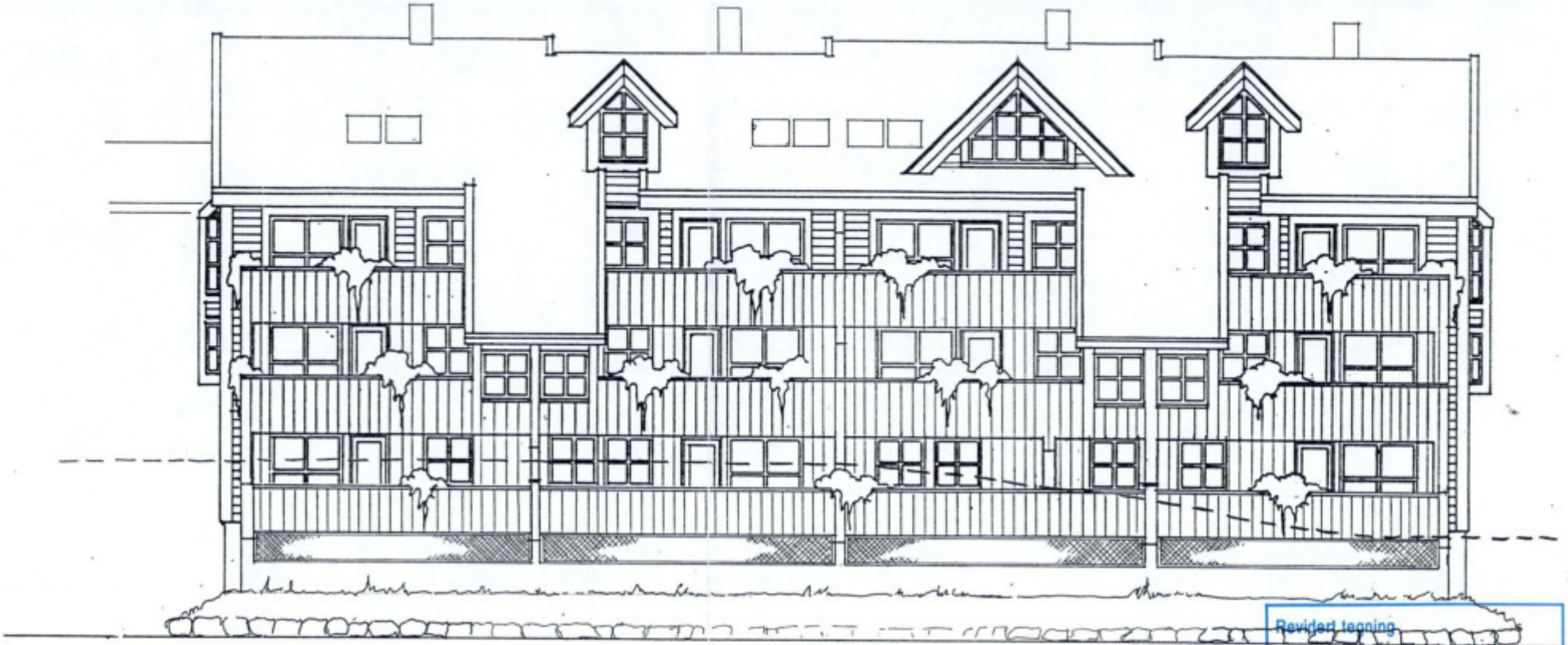
BLOKK 8

FASADE MOT VEST

VERA OG ØYVIND BONGE-MØLLER as
sivilarkitekter MNAL, NAL

DATO 20.1.95 | ENDR. | M. 1:100

ARK. NR. | TEGN NR. 3.27 | MERKE A



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B88

RETTET	1.7.96			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

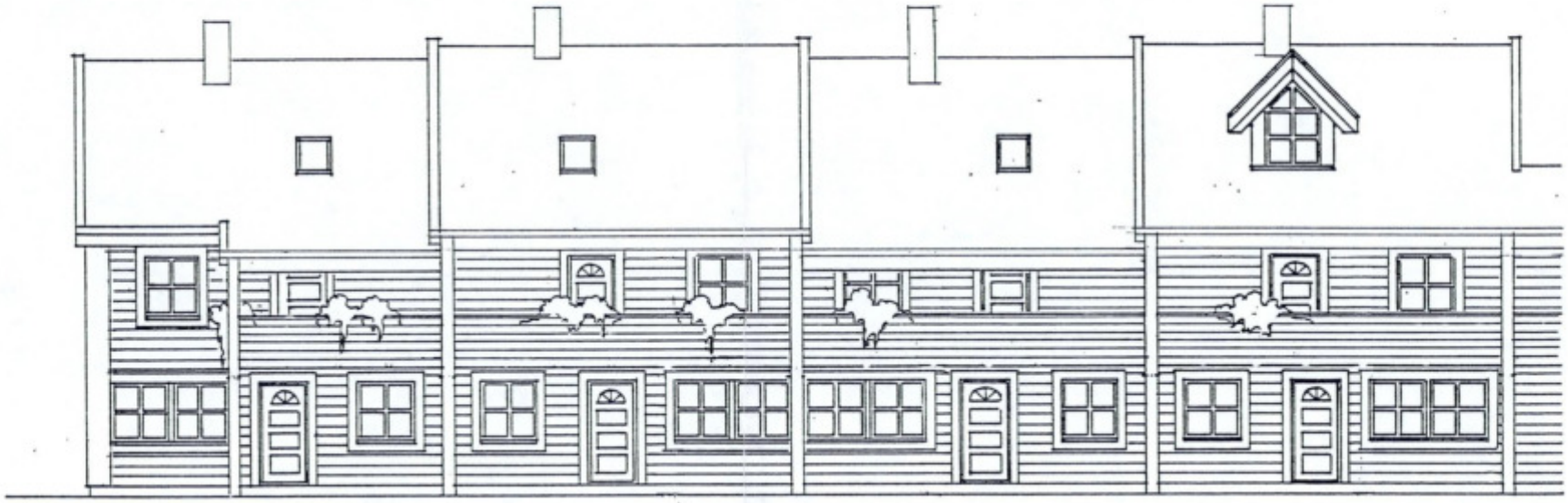
BLOKK 7

FASADE MOT VEST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
28.1.95		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.22	A



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B 87

RETTET	1.7.96		B
RETTET GESIMS	13.8.95		A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 7

FASADE MOT ØST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv. ark. MNAL/NPA
Trosvikodden 13b, N-1362 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	M/L
20.1.95		1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	3.21	B

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4115

Bs Ullerudåsen Terrasse

Velkommen til årsmøte i Bs Ullerudåsen Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 19:00, Frogn rådhus. Møterom Fraunar..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Orienteringssaker blir tatt i etterfølgende beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bs Ullerudåsen Terrasse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103.400.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 103.400.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Følgende stiller til valg som styreleder:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

- Trond Vestad

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

- Grete Wilmann
- Halvor Hessen

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

- Gry Riung
- Hans Petter Aksnes

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kjell Espen Bratlie
- Øivind Hagen
- Thore Busch

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Vestad	Grenåveien 44
Styremedlem	Halvor Hessen	Grenåveien 47
Styremedlem	Roy Erik Olsen	Grenåveien 45
Styremedlem	Egil Wilhelms	Grenåveien 45
Styremedlem	Grete Wilmann	Grenåveien 46
Varamedlem	Hans Petter Aksnes	Grenåveien 40
Varamedlem	Gry Riung	Grenåveien 42

Valgkomiteen

Kjell Espen Bratlie	Grenåveien 42
Thore Grønlund Busch	Grenåveien 44
Øivind Hagen	Grenåveien 42

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bs Ullerudåsen Terrasse
Sameiet består av 96 seksjoner.
Bs Ullerudåsen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976236211, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:
69 330

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bs Ullerudåsen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets beretning

Styret har i perioden hatt 10 ordinære styremøter.

Årsmøte ble avholdt på Frogn rådhus den 8. mars 2023. Etter møtet ble det avholdt beboer møte med informasjon og debatt om aktuelle saker.

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt på Frogn rådhus den 26. juni 2023. Der ble vedtatt å endre vedtektene for sameierne å kunne installere varmepumpe. Etter møtet ble det avholdt beboer møte med ytterligere informasjon om viktige krav og forhold vedr. varmepumpe installasjon.

Styret fungerer godt. Vi samarbeider utmerket og legger vekt på å være pragmatiske og løsningsorienterte. Det har bidratt til at vi stort sett har fått gjennomført de tiltakene vi har planlagt.

Følgende tiltak gjennomført:

• maling av noe fasadekledning, trapperekkverk og mur i trappeoppganger med avflassing grunnet fuktgjennomgang i gulv og fra terreng. Sistnevnte med utprøving av spesialprodukter for å gi en overflatebehandling som slipper gjennom mer fukt. Så langt ser det ut til å være vellykket.

• utbedring ventilasjon fellesarealer fullført som har resultert i vesentlig mindre fukt i boder og korridorer.

• diverse mindre vedlikehold, særlig med fokus på fukt relaterte skader.

• utbedret gangsti i sør med ny drenering og overvannskum på parkeringsplassen.

Tiltakene er gjennomført uten behov for å ta opp nye lån og uten å regulere felleskostnadene utover indeksregulering. Grunnet generelt labile priser i 2022 ble indeksreguleringen, Konsumprisindeksen fra SSB, noe høyere enn vi har vært vant med årene før 2021.

Styret arbeider løpende med å gi sameiet en robust og god økonomi som er innrettet for å tåle tyngre, fremtidige vedlikeholdskostnader vi vet vil komme. Sameiet har en god økonomi og en god likviditet som gjør det mulig å fortsette asfaltering og bygningsvedlikehold uten merutgifter for oss sameiere. Oppgradering ladeinfrastruktur for elbil lading, samt utskifting terrassemembraner er en tung kostnad som styret innhenter tilbud på for utførelse i 2024 og 2025. Dette vil kreve økt lånekapital. Dette behandles i ekstraordinær generalforsamling etter at tilbudsforhandlinger er gjennomført.

Vi hadde veldig godt fremmøte på dugnaden og berømmer alle sameiere som stiller opp, eller på andre måter gjør en innsats til beste for fellesskapet. Vi setter pris på bidragene til dugnadskassa fra de som ikke har anledning til å stille på dugnadene. Vi berømmer også alle som pynter inngangspartier og fasader, setter opp julebelysning som gir sameiet vårt det innbydende utseende som møter både oss og våre besøkende.

Etter pandemien har vi hatt begrenset med sosiale fellesaktiviteter. Styret ønsker å motta forslag til ønskede aktiviteter og frivillige som kan ta et ansvar for å dra i gang noen aktiviteter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på 512 218 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt 294 547 i 2023.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 937 837

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 870 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FROGN kommune

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Ullerudåsen Terrasse.

Lån
Bs Ullerudåsen Terrasse har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.05.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 06.02.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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

Verifisert av
SIGNICAT
06.02.2024

BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 915 284	3 549 780	3 915 000	3 964 000
Andre inntekter	3	83 843	264 158	500 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 999 127**	**3 813 938**	**4 415 000**	**3 964 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 938	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-185 565	-178 425	-200 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-10 663	-10 040	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 356 985	-558 246	-1 820 000	-870 000
Forsikringer		-373 305	-335 328	-350 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-10 857	-11 463	-13 000	-13 000
Energi/fyring		-115 357	-160 950	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 250	-363 269	-550 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-609 870	-478 711	-601 000	-617 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 281 506**	**-2 197 649**	**-3 889 000**	**-2 975 000**
DRIFTSRESULTAT		**717 621**	**1 616 289**	**526 000**	**989 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 067	5 464	2 000	0
Finanskostnader	12	-246 285	-180 746	0	-250 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-205 218**	**-175 282**	**2 000**	**-250 000**
ÅRSRESULTAT		**512 403**	**1 441 007**	**528 000**	**739 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		512 403	1 441 007		

BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 976 236 211, KUNDENR. 4115

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 497	32 888
Kundefordringer		67 987	223 218
Forskuddsbetalte kostnader		483 338	373 305
Andre kortsiktige fordringer	13	-1 012	-1 012
Driftskonto OBOS-banken		627 343	257 709
Driftskonto OBOS-banken II		901	144 243
Sparekonto OBOS-banken		1 342 580	1 307 238
SUM OMLØPSMIDLER		**2 536 634**	**2 337 589**
SUM EIENDELER		**2 536 634**	**2 337 589**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 600 091	-2 112 494
SUM EGENKAPITAL		**-1 600 091**	**-2 112 494**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 537 928	3 907 272
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 537 928**	**3 907 272**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 787	29 185
Leverandørgjeld		542 071	512 406
Påløpte renter		22 939	1 220
SUM KORTSIKTIG GJELD		**598 797**	**542 811**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 536 634**	**2 337 589**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 06.02.2024
Styret i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Trond Vestad /s/ Halvor Hessen /s/ Roy Erik Olsen /s/

Egil Wilhelms /s/ Grete Wilmann /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 355 112
Kabel-TV	498 048
Leie garasje	51 084
Garasjestrøm	11 040
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 915 284**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Dugnad	900
Lading el-bil	67 408
Etablering av ladepunkt	15 500
Purregebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**83 843**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 222, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 663
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 663**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Frank Kristiansen AS	-403 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-403 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-267 142
Drift/vedlikehold VVS	-30 747
Drift/vedlikehold elektro	-31 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-130 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 551
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-307 819
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-111 180
Kostnader dugnader	-770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 356 985**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 680
Vann- og avløpsavgift	-3 177
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-10 857**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 208
Driftsmateriell	-6 572
Vaktmestertjenester	-339 344
Renhold ved firmaer	-110 788
Snørydding	-127 674
Andre fremmede tjenester	-2 065
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 222
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-3 796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-609 870**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 817
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 342
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 908
SUM FINANSINNTEKTER	**41 067**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 251
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-203 034
SUM FINANSKOSTNADER	**-246 285**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer kortbruk	-1 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-1 012**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken 1		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2012	-4 150 442	
Nedbetalt tidligere	3 347 125	
Nedbetalt i år	294 547	
		-508 770
OBOS-banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	896 045	
Nedbetalt i år	74 797	
		-3 029 158
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 537 928**

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6625687. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Sak til orientering:

Utskifting terrassemembran

Styret og entreprenør lager fremdriftsplan og informerer beboerne god tid i forkant om tidsvindu beregnet for utførelse hver enkelt leilighet. Leiligheter som vi vet har skiftet membran i senere tid vil ikke bli tatt i denne omgang.
Fjerning av ekstra terrassegulv over standard betonghelle gulv samt møbler og annet:

Sameier/beboer er pliktig til å ha fjernet alle gulv, møbler eller tunge gjenstander fra sin terrasse innen start sitt tidsvindu. De som må ha hjelp til dette kan henvende seg til styret, som kan anbefale noen som hjelper med dette for sameieres regning. Sameier som leier ut sin enhet er ansvarlig til å avtale med sine leietagere. De er også pliktige til å være tilstede når jobben gjøres, eller sørge for at andre kan slippe de som skal gjøre jobben kommer inn. Hvis dette ikke gjøres av den enkelte sameier, vil merkostnaden for entreprenør/sameie belastes den aktuelle sameieren.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24
Selskapsnummer: 4115 **Selskapsnavn:** Bs Ullerudåsen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bs Ullerudåsen Terrasse

Møtedato: 08.04.2024
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Frogn rådhus

Til stede: 39 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 44 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ole-Christian Aslaksen.

Møtet ble åpnet av Trond Vestad.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Ole-Christian Aslaksen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble

   Øivind Hagen foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 103.400.

   Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Trond Vestad foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Grete Wilmann foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Halvor Hessen foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Gry Riung foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hans Petter Aksnes foreslått.
Vedtak: Valgt /v akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Kjell Espen Bratlie, Øivind Hagen og Thore Busch foreslått

Vedtak: Valgt /v akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Møteleder
Ole-Christian Aslaksen /s/

Fører av protokollen
Ole-Christian Aslaksen /s/

Protokollvitne
Øivind Hagen /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Trond Vestad	Grenåveien 44	1 år
Styremedlem	Egil Wilhelms	Grenåveien 45	1 år igjen
Styremedlem	Roy Erik Olsen	Grenåveien 45	1 år igjen
Styremedlem	Hans Petter Aksnes	Grenåveien 40	2 år
Styremedlem	Grete Wilmann	Grenåveien 46	2 år

VEDTEKTER

Vedtekter
for
Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse
Org. nr. 976 236 211

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 19.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

Endret på ekstraordinært årsmøte 26.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.09.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 96 boligseksjoner og 4 garasjeseksjoner på eiendommen gnr. gnr. 69 bnr. 330, i Frogn kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Til hver seksjon knytter det seg eksklusiv bruksrett til den bolig som seksjonsnummeret angir. I tillegg foreligger det en tinglyst ideell andel til parkeringsplass for de som har kjøpt plass i felles garasjeanlegg.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, valg av vindustyper ved eventuell utskifting, fasadefarger og lignende.

Varmepumper er tillatt montert på hver seksjon sin terrasse i henhold til styrets retningslinjer for type, fabrikat, støynivå og montering. Forhåndsgodkjenning fra styret skal innhentes. Sameier plikter å sørge for å følge styrets og produsentens retningslinjer for service og vedlikehold for hele installasjonen. Seksjonseier plikter å foreta reparasjon eller utskifting dersom støynivå overstiger krav i Husordensreglene.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Det er 94 garasjeplasser i boligsameiet hvorav 10 garasjeplasser er utleieplasser. Utleieplass følger seksjonen ved salg. Eierne er registrert med ideelle andeler på garasjeseksjon 1, 2, 99 eller 100. Hver parkeringsplass i seksjon 1 og 2 tilsvarer ideell andel 1/23. Seksjon 99 og 100 har 24 plasser hver (1/24). Ideelle andeler tinglyst/registrert på person. Garasjen selges/leies sammen med boligen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet har lagt til rette for lading av el-biler i våre fire garasjeseksjoner. De som ønsker ladekontakt sender søknad om dette til styret. Kapasiteten er 6 ladepunkter pr garasje, totalt 24 ladepunkter . Når denne kapasiteten er brukt opp må det finnes nye løsninger. Prisen pr ladepunkt er p.t. kr 14.000 og er kostnadsnøytralt for sameiet - de som ønsker lading betaler hva det koster.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
HC plassene i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse disponeres av det til enhver tid sittende styre. Den sameier som mener seg berettiget til HC plass må sende søknad til sittende styre. Vedkommende må være berettiget i den forstand at det forefinnes en bevegelseshemming som gjør det vanskelig å komme seg ut og inn av bilen på en normal parkeringsplass.
Styret vil bruke sin rett til å omdisponere en hvilken som helst HC plass der behovet til eier ikke er tilstede.
Ved tildeling av HC plass vil nærmeste plass til bosted benyttes. Denne plass må i utgangspunktet være ledig eller benyttes av en sameier som ikke har det nødvendige handikap.
Dersom det siste er gjeldende, overtar den som besitter HC plassen personen med nedsatt funksjonsevne sin eide plass. Dette innebærer at tildeling av HC plass kun kan skje ved at den som har behov "eier" en annen plass det kan byttes med.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen,

j) holde leiligheten temperert for å forebygge frost av vannrør

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke vinduer i gavler og karnapp/tak, eller utskifting av vinduer, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dersom det etter styrets skjønn unnlates å utføre vedlikehold eller fornyelse som det er behov for av hensyn til utseende, bevaring av bygninger og dermed seksjoners verdi, eller for å avverge ulempe og lignende, kan sameiet foreta utbedring for vedkommendes regning.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som sluk, vinduer til boligene samt felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, utleie og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Det ordinære årsmøtet skal behandle:
1. Konstituering
   1.1. Valg av møteleder
   1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede
   1.3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   1.4. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsrapport for foregående år
3. Årsregnskap for foregående år
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen
4. Godtgjørelse til styret
5. Innkomne forslag
6. Valg av tillitsvalgte
   6.1. Valg av styremedlemmer for 2 år
   6.2. Valg av varamedlemmer for 1 år
   6.3. Valg av styreleder for 2 år
   6.4. Valg av valgkomite

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Egenandel som utløses på sameiets forsikringspolise ved skade på bygning, dekkes av fellesskapet som en fellesutgift.

(3) Egenandel som utløses på sameiets forsikringspolise ved skade på bolig, dekkes normalt av sameier.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

H U S O R D E N S R E G L E R

Endret 26.06.2023

§ 1
Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. De utgjør en del av vedtektene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til reglene.

§ 2
Sameieren må alltid påse at leiligheten/seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Det henstilles til at det ikke benyttes drill og hammer etc. etter kl 21.00.

Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende sameiere ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/fremleier.

§ 3
Alt søppel og avfall skal være godt og tett innpakket før det kastes i søppelrommet.

§ 4
Garasjer må ikke benyttes som lekeplasser. Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre o.l. må ikke finne sted i nærheten av husene.

Lufting av leiligheten skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker o.l. må ikke settes inn i oppgangene.

§ 5
Ytre monteringer av innretninger som parabol, skilt, flaggstenger etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser. Terrassene skal ikke benyttes til lufting av husdyr, eller mating av fugler. På terrassene må det ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei eller gate.

Det er tillatt at seksjonseier monterer luft til luft varmepumpe på vegg på terrassen iht produsentens anvisninger. Etter faglig vurdering tillates følgende merker: Toshiba, Mitsubishi, Panasonic eller Daikin, ingen andre før etter styrets godkjenning.
Montøren skal ha foreskrevne sertifikater (klasse 1/F-gass). Det skal monteres frostsikret drensledning for kondensvann med selvregulerende varmekabel frem til overvannsavløp på terrasse. Sameier plikter å følge styrets og produsentens retningslinjer for service og vedlikehold for hele installasjonen, minimum 3. hvert år. Med hele installasjonen menes også kontrollert tilstandskontroll el-tilførsel og frostsikret drenering av kondensvann. Mht. støy gjelder Norsk Standard 8175 Tabell 5 som spesifiserer at støy fra teknisk installasjon ikke skal overstige 35 dB på naboens uteoppholdsareal eller utenfor naboens vindu. Egen sameieravtale med styret må signeres før montering av varmepumpe.

§ 6
Biler skal parkeres på anviste plasser og må ikke settes i veibanen som fører til husene, ei heller gjesteparkering. Garasjeseksjonen skal ikke brukes til lagring av løsøre som kan oppfattes å være til skade eller ulempe for øvrige sameiere. Styret kan pålegge seksjonseiere - eventuelt engasjere tredjepart på seksjonseiers regning - å få løsøre, som er til skade eller ulempe, fjernet.

Det er ikke tillatt å lade elbiler/ladbare hybrider på sameiets strømforsyning for lys og generelt forbruk. Så langt det er ledig kapasitet på strømforsyning for elbilene, vil styret tildele ladekontakter til den til enhver tid gjeldende pris.

§ 7
Problemer med fibernett anlegget (internett og tv) må meldes styret. Ingen må på egenhånd foreta seg noe med fellesanlegget.

§ 8
Staking av vasker og sluk besørges av beboerne.

****

REGLER FOR HUSDYRHOLD

§ 1
Husdyrhold.
Enhver husdyreier forplikter å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i Ullerudåsen Terrasse.

§ 2
Lufting av husdyr.
1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.
2. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
3. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

§ 3
Overtredelser.
Alle sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.
Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.
Husdyrreglene er en del av "Husordensreglene" for Ullerudåsen Terrasse, og ved brudd på dem kan de samme forføyninger treffes som ved brudd på husordensreglene (jfr. §1 i Husordensreglene).

****

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Grenåveien 40
Gnr. 69 Bnr. 330 Snr. 56 i Frogn kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0367

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Ibrahim Can

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 97 00 67 09

E-post: ibrahim.can@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater