PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

GRENÅVEIEN 10G

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Grenåveien 10G, 1447 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 69, bnr. 367, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26067 **Eiendomsverdi ref nr:** FL7328

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget bestod i å avholde tilstandsrapport av leilighet med adresse Grenåveien 10G

Boligbygg med flere boenheter oppført i 1999. Ferdigattest foreligger datert 15.12.1999.
Leiligheten som er gjennomgående, ligger i 2. etasje og har et bruksareal (BRA) på ca. 111 m², hvorav BRA-i utgjør ca. 96 m².

Planløsningen består av entré/gang, bod, stue, kjøkken, to soverom, bad, bad/vaskerom samt innglasset balkong. I tillegg disponeres ekstern bod.

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte vegger og himlinger samt parkett og flislagte gulv i våtrom.
Boligen ble i stor grad oppgradert i 2017 med nye overflater, to oppgraderte våtrom med flis på flis-løsning samt nytt kjøkken. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Kjøkkenet har innredning fra Epoq med profilerte fronter, steinbenkeplate med underlimt kum og fliser over benkeplate. Det er integrerte hvitevarer. Det er registrert noe avvik på enkelte fronter og overflater.

Vinduer har malte trerammer med utvendige aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass fra byggeåret. Dører består av malt hoveddør med glassfelt samt balkongdør med tilsvarende konstruksjon og alder.

Bad og bad/vaskerom ble oppgradert i 2017, men med eksisterende membraner fra byggeåret. Overflater er flislagte med elektriske varmekabler i gulv. Det er registrert enkelte avvik, blant annet knyttet til fallforhold til sluk og manglende drenering fra innebygget WC-sisterne.

Oppvarming skjer hovedsakelig ved elektriske varmekabler i våtrom samt øvrig elektrisk oppvarming. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i bod. Det er registrert manglende avrenning/lekkasjesikring samt at elektrisk tilkobling ikke er utført etter dagens forskriftskrav.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.
Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget.
Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til borettslagets felles bygningsmasse er ikke satt.)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

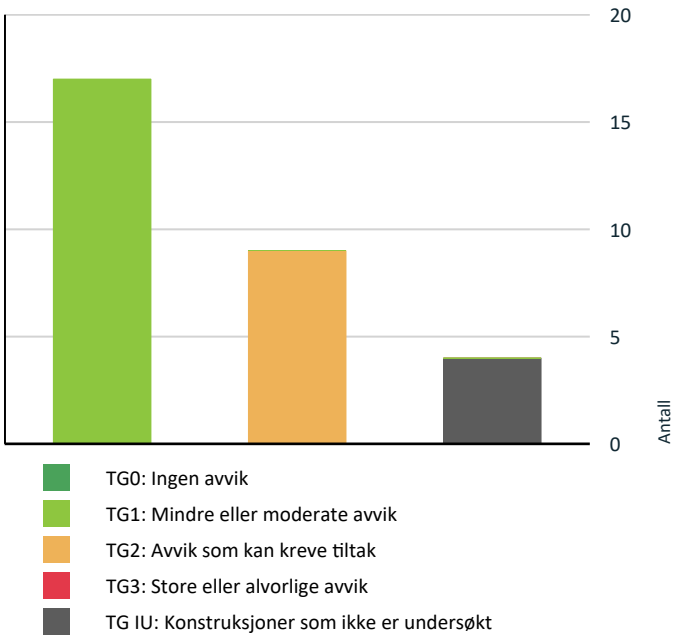
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt alle tak og vegger med unntak av liten bod.
2022	Ombygging	Innglassing av balkong i regi av sameiet.
2022	Modernisering	El-billader
2017	Modernisering	Hele leiligheten oppusset med 2 stk. fornyede bad (flis på flis), nytt kjøkken fra Epoq m/hvitevarer, nye overflater og nye skyvedørsgarderober.
2017	Modernisering	Oppgradering av EL-anlegg.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på 4 etasjer og underetasjer med bærende konstruksjoner i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong.
Fasader er utvendig forblendet med teglstein, betongoverflater, samt noen panelte flater.
Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt. Utvendige svalganger til leilighetene fra felles oppgang med heis og trapp.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens 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.
Kjøper må for øvrig sette seg inn i vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 1999.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 1999 og malt hoveddør med glassfelt.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med gulvflate ca. 9m² med hovedretning orientert mot vest og med adkomst fra stue.
Med belysning, strømuttak og teppe på gulv.
Vegger med malt panel og malt mur.
Lakkert stålrekkverk med glassfelter med overliggende åpningsbare felter.
Innglassingen ble gjennomført i 2022.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs parkett
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater

Med unntak av bod ble alle tak/vegger oppusset i februar 2026.

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I entre/gang er det målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

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.

I stue er det målt ca. 28 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
Laveste punkt er målt i hjørnet ved vindu i stue og høyeste punkt er målt ved dør til gang.
Avvikene er vurdert opp mot eventuelt sviktende fundamentering eller andre forhold som tilsier at tiltak må utføres. Det kan i dette tilfelle ikke påvises gjennomgående feil/mangler og det konkluderes med at det er naturlige setninger som har pågått gjennom bygningens levetid og at dette neppe utvikler seg ytterligere.

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.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har elementpipe uten ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen hvitmalte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er skyvedørsgarderobe med matte glassfronter på begge soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Flislagt bad m/varmekabler fornyet i 2017 m/kontraktspartner Raidon AS.
Våtrommet er oppusset med flis på flis-løsning på eksisterende membraner, dvs. membraner er fra byggeåret 1999.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med taklys.

Årstall: 2017



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 19 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca.98 cm og 11-15 mm fall til sluk i dusjsone.

Tilstandsrapport

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og bane/smøremembran fra byggeåret.
Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran/banemembran som har passert 15/20 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

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.

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



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med 1 stk. buet glassvegg, veggmontert wc og elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Innbygget WC-sisterne skal iht. TEK17 §13-15 og §15-5 være utført slik at eventuelle lekkasjer ikke fører til skade på bygningskonstruksjoner. Installasjonen skal ha løsning for synliggjøring eller bortledning av lekkasjevann, normalt via dreneringsåpning til rom med sluk eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det anbefales å etablere løsning for drenering eller lekkasjeindikasjon fra innbygget WC-sisterne slik at eventuelle lekkasjer blir synlige og ikke medfører skade på konstruksjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone vender mot pipeløp og nabovegg.
Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.









2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Flislagt bad/vaskerom m/varmekabler oppusset i 2017.
Våtrommet er oppusset med flis på flis-løsning på eksisterende membraner, dvs. membraner er fra byggeåret 1999.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt himling med taklys.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler.
Det er målt høydeforskjell på 7 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 245 cm og 4- 12 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Manglende fall mot sluk på øvrige deler av gulvet kan medføre at vann blir stående på gulvoverflaten eller ledes mot tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på gulv- og veggkonstruksjoner, samt økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen dersom tettesjiktet har svakheter eller skader. Dette kan igjen bidra til redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktskader. Fallet i dusjsonen bidrar til bedre avrenning i den mest vannbelastede sonen, men kompenserer ikke fullt ut for manglende fall på øvrige gulvflater.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Dette kan normalt oppnås ved ombygging av gulvkonstruksjonen med ny avretting og nytt tettesjikt, eventuelt i forbindelse med rehabilitering av badet. Mindre justeringer kan i enkelte tilfeller oppnås ved lokale tiltak i dusjsonen eller ved etablering av dusjskille som begrenser vannspredning, men varig løsning vil normalt være å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og bane/smøremembran fra byggeåret. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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

Avviket settes ut i fra alder på smøremembran/banemembran som har passert 15/20 år.
Smøremembranen har passert 15 års brukstid, som tilsvarer omtrent halvparten av forventet levetid for denne typen produkt. Det kan forekomme aldersrelatert reduksjon i elastisitet og tetthet over tid. Dersom membranens funksjon svekkes, kan dette på sikt medføre risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og å være oppmerksom på tegn til slitasje eller skade ved videre bruk.

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.

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin i eget avlukke/skap, veggmontert skap samt elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktsvelling i overflater på innredning på skrogside mot dusj.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone grenser mot kjøkkeninnredning og nabovegg.
Det er utført fuktundersøkelse på veggflater ved hjelp av Protimeter MMS3 i overflatemodus (ikke-destruktiv måling). Metoden registrerer elektrisk ledningsevne i overflatematerialet og gir en indikasjon på mulig fuktpåvirkning. Målingene er utført på representative punkter langs veggen. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.






KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og stein benkeplate med underlimt kum.
Fliser over kjøkkenbenk og det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, kjøleskuffer, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn og det er installert komfyrvakt.

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

Front på kjøleskap er sparklet og malt, bruksslitasje på front til oppvaskmaskin og skuff under kum.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innredningen fungerer fint med avvik på overflater men det kan påregnes enkelte mindre oppgraderinger som lokal utbedring av sår og hakk.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget består av rør i rør- opplegg med samlestamme til de enkelte installasjonene i bod.
Anlegget består av vannmåler, fordelerstammer og hovedstoppekran.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten korrekt monterte tettemuffer kan lekkasjevann sive inn i konstruksjoner. Dette fører ofte til skjult vannskade, muggdannelse eller kostbare reparasjoner. Som et kompenserende tiltak kan det installeres lekkasjevarsler.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.
Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer, klaffventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk til luftekanal fra bad/wc og kjøkken. Tilluft under dørblad til bad/wc.
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i bod (i rom uten sluk)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ifølge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport





TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og begge bad m/varmekabler.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.
Det elektriske anlegget ble oppgradert og fornyet i 2017 ifbm. oppussing av leiligheten.

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.
   1999

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

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkongrekkverk:

Rekkverkshøyde på 0,89 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,4 m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

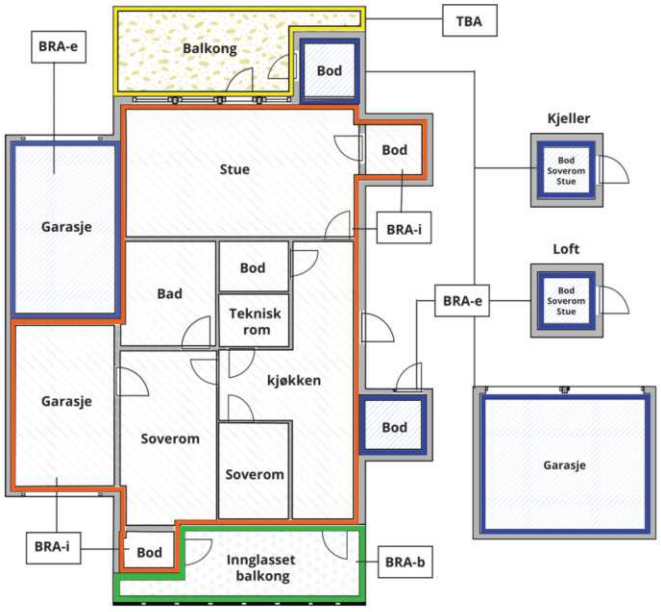
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	96		10	106	
Bod ekstern		5		5	
SUM	**96**	**5**	**10**		
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, bod		Innglasset balkong
Bod ekstern		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer ekstern bod på 5,3 m²
Areal for yttervegg er inkludert i oppmåling av innglasset balkong. Arealet utgjør ca. 0,8 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Ingun Sand Fanebust	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	69	367		12	5514 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Grenåveien 10G

Hjemmelshaver
Øyvind Fanebust

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Ullerudåsen Vest	96 / 3024	OBOS Eiendomsforvaltning AS	981104234

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 36 457 31.12.2025	Kr. 273 034 13.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på vestsiden av Ullerudåsen med utsikt utover golfbanen og områdene omkring.
Handlesenteret "Drøbak City", Drøbak Golfbane og Seierstenmarka er innen gangavstand. Seierstenmarka/Golfbanen er et flott tur og rekreasjonsområde, med bla. Follo Museum og velpreparerte skiløyper om vinteren.
Det er ca. 1.5 km. ned til Drøbak sentrum hvor man finner butikker, vinmonopol, kino, gallerier, restauranter, båthavn, badeparken og fergeforbindelse til historiske Oscarsborg.
Drøbak sentrum er kjent for sin småhusbebyggelse og byr på flotte badeplasser og sjøliv generelt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1915502			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	17.10.2002		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var umøblert og ubebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260070

Selger 1 navn
Øyvind Fanebust

Gateadresse
Grenåveien 10G

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

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: 38260070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble pusset opp i 2017, bestilt av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Raidon AS
Arbeid utført av	Raidon AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran, men sluk ble ikke byttet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny innse i sikringskap og nytt elanlegg i leilighet i 2017
Arbeid utført av	Elektro Sivert AS

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

Beskrivelse	Ladeboks i forbindelse med garasjeplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Balkong og glassrekkverk ble oppgradert i regi av sameie.
Arbeid utført av	Balco AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260070

Tilleggskommentar

Leiligheten ble totaloppusset i 2017.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Fanebust	c648781ce9e98273f5a7fc250ef1ebb9c4fbdbf1	13.02.2026 14:55:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260070

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

Grenåveien 10G

Nabolaget Ullerud/Dyrløkke - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Dyrløkkeåsen skole (1-10 kl.) 519 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km	
Drøbak skole (1-10 kl.) 240 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km	
Drøbak Montessori barneskole (1-6 ... 72 elever, 5 klasser	16 min 1.4 km	
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km	
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-... 75 elever, 6 klasser	21 min 1.7 km	
Frogn videregående skole 426 elever	7 min 3.9 km	
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	16 min 11.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullerudsletta Linje 500, 506, 507, 510, 561, 576	4 min 0.3 km	
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	16 min 11.1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 1 min	

BARNEHAGER

Tertitten barnehage (0-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km	
Ullerud barnehage (0-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km	
Dyrløkkeåsen barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Drøbak	1 min
Kiwi Ullerudsletta	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Drøbak City	12 min
Apotek 1 Portalen Drøbak	12 min
Drøbak Vinmonopol	19 min

SPORT

Ullerud fotballbaner	9 min
Dyrløkkeåsen skole	11 min
EVO Drøbak	12 min
Family Sports Club Drøbak	13 min

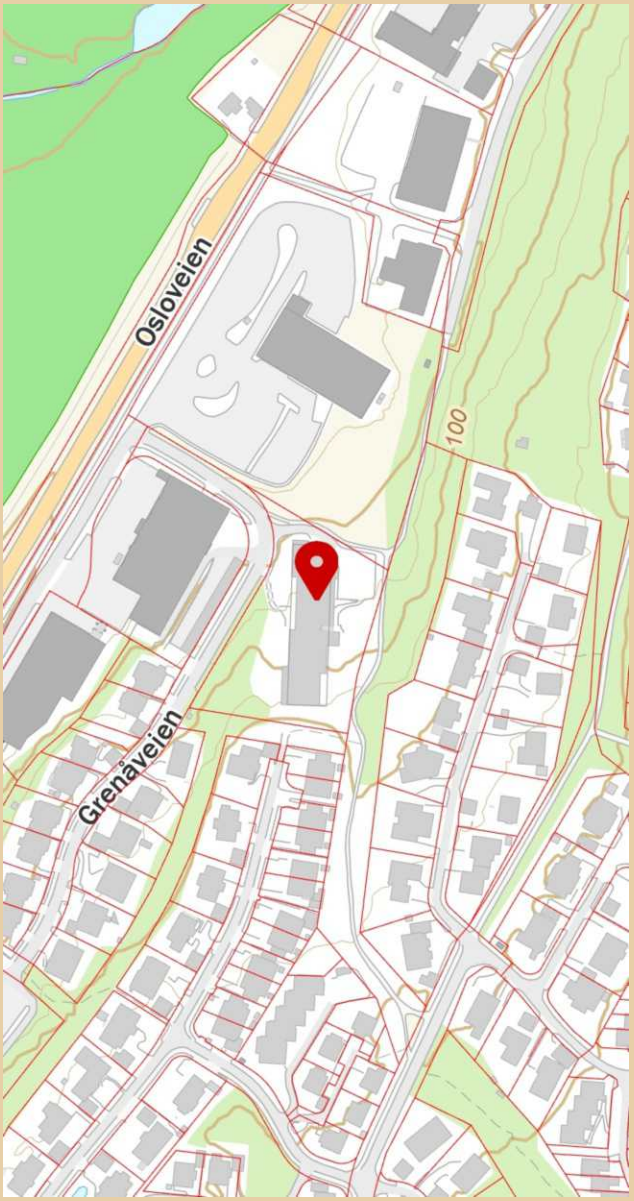
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

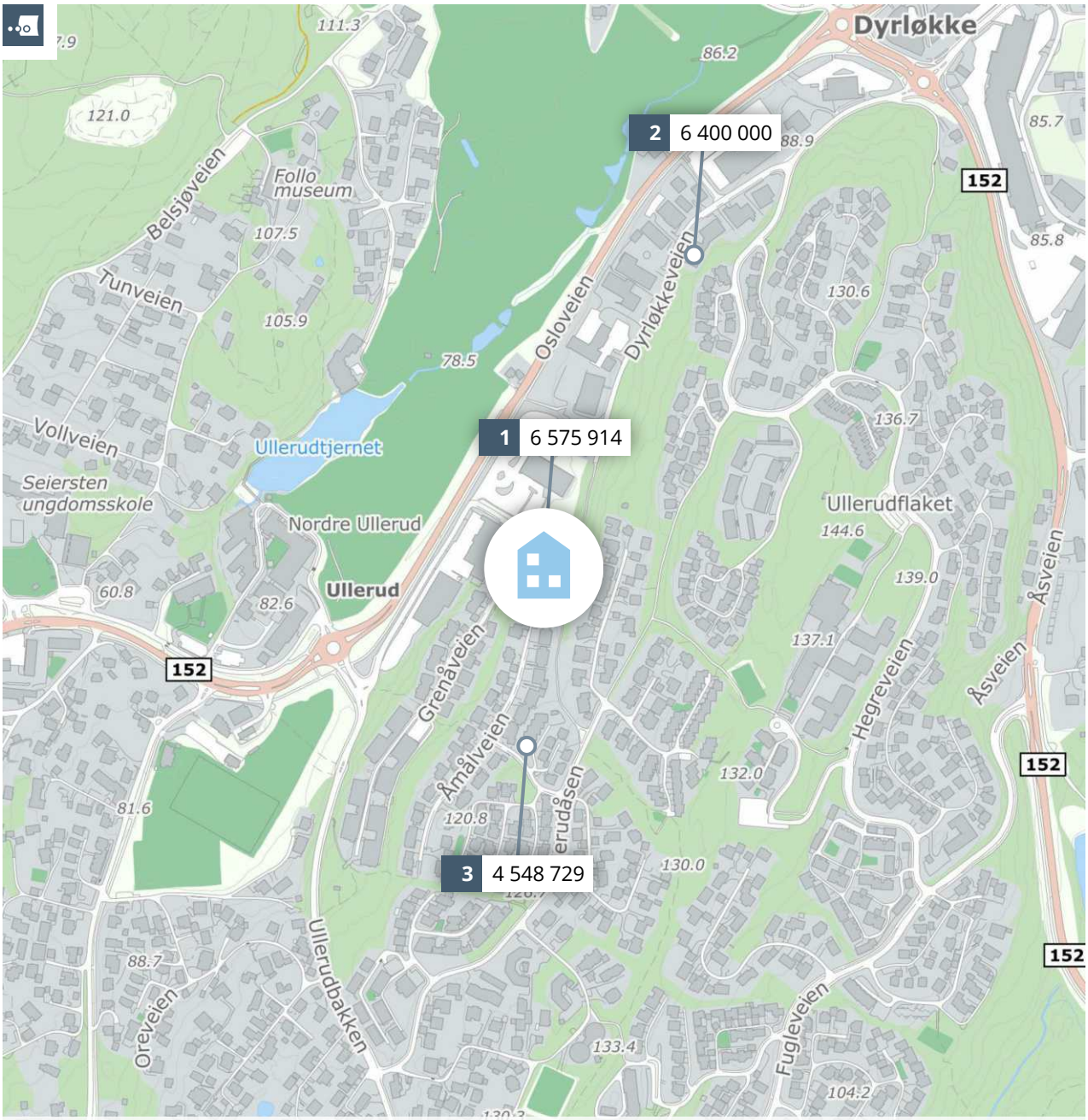
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

GRENÅVEIEN 10 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 12.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenåveien 10 G, 1447 DRØBAK

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 69 BNR 367 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS Ullerud - Dyrløkke

Verdivurdert til

5 700 000

273 033	5 973 033	62 219
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	5 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	4 705
Formue	36 457
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grenåveien 10 R 96 m² 1999 4. etg 2 sov	23.09.2025	7 000 000	**6 300 000**	275 914	6 575 914	**68 499**
2 Dyrløkkeveien 6 B 87 m² 2012 3. etg 2 sov	08.04.2025	6 400 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**73 563**
3 Åmålveien 25 A 76 m² 1993 1. etg 2 sov	02.03.2026	4 500 000	**4 375 000**	173 729	4 548 729	**59 852**

Grenåveien 10G er en lys og gjennomgående 3-roms leilighet beliggende i byggets 2. etasje, med flott utsikt og en romslig, innglasset balkong som kan fungere som et ekstra oppholdsrom store deler av året. Leiligheten fremstår velholdt, med gode materialvalg og en praktisk planløsning.

Stuen er romslig og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn over nærområdet. Kjøkkenet ligger i tilknytning til egen spiseplass og er innredet med stilrene fronter og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det direkte adkomst til den innglassede balkongen, et lunt og skjermet rom med god plass til sittegruppe.

Leiligheten har to gode soverom, hvorav hovedsoverommet har garderobeløsning. Videre finnes et romslig bad/vaskerom, et separat bad samt innvendig bod. Garasjeplass med lader i felles anlegg følger boligen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

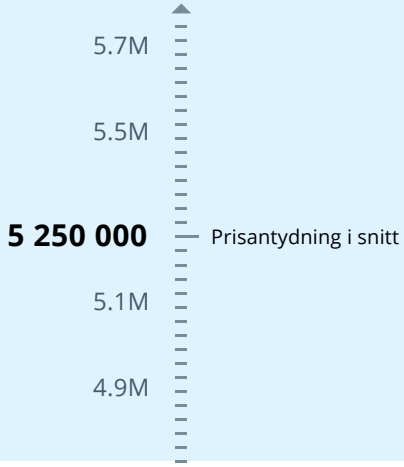
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2022		09.06.2022	-	4 850 000	-	4 850 000	2
11.03.2017	21.03.2017	15.05.2017	4 300 000	4 300 000	14 160	4 314 160	
09.09.1999		09.09.1999	-	1 525 000	-	1 525 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. En overskjøring fra holding til privat

Leiligheter til salgs i Ullerud - Dyrløkke grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

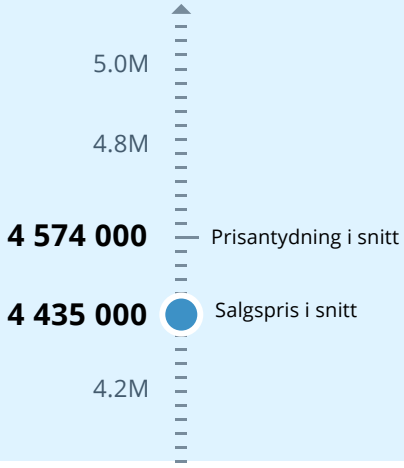


Annonsene har i snitt ligget ute i

44
dager

Leiligheter solgt i Ullerud - Dyrløkke grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

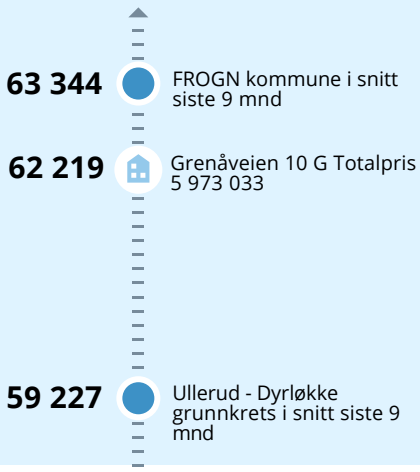


Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260070 . Vår ref.: 1572-1-12 Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Ullerudåsen Vest
Organisasjonsnr:	981104234
Seksjonseier:	Fanebust, Øyvind
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Grenåveien 10 G, 1447 DRØBAK
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	69
Bnr.	367

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1915502.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån
  Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: 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.

Alle leiligheter har egen innvendig p-plass. Plassene er nummeret etter leilighetsnummer 1 30. Alle leiligheter her egen bod i 1 etg. Boder er nummerert etter leilighetsnummer 1-30 Alle p-plasser eies av sameierne og følger leilighet ved salg. Vi har 2 <<handikapp-plasser>> disse har nr. 16 & 17 og eies av leilighet 10 F & 10 K. Her kan beboere med behov årlig søke om p-plass innen 1/5. Styret tar en vurdering og tildeler plass. Eiere av p-plass bytter da med de som søker. På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å inngå administrasjonsavtale for sameiet (på felles lån). Det vil være mulig å innfri lån (hele lånet) 30.10 og 30.04.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208307126
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 438 422,91
Innfrielsesdato:	30.12.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 4 705,21,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820830712; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 515,76	
Lån nr: 9820830712; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	424,45	
Sparing tak	195,00	
Felleskostnader	2 570,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 331,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 342,-
Annen formue:	36 457,-
Gjeld:	273 921,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208307126
Restsaldo:	273 033,62
Kapitalkostnader:	1 827,31
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 273 033,62,-, 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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. 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 Einar Espe Eliassen pr. e-post: einar.eliassen@obos.no eller telefon: 22 03 28 04.

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/Christian Colseth, e-post: ullerudasenvest@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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

Sameiet Ullerudåsen Vest org. nr. 981 104 234

Vedtektene er sist vedtatt på ordinært årsmøte 16.04.2024. Før det endret på ekstraordinært årsmøte 10.10.2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Opprinnelige vedtekter vedtatt 09.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Ullerudåsen vest. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.06.1999

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 69 bnr. 367 i Frogn kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

(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. 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) 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 og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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.

(8) Hver seksjons har enerett til bruk av sportsbod i byggets første etasje i samsvar med skisse som følger disse vedtektene. Eneretten varer til 2053.

(9) Hver bruksenhet har enerett til bruk av avmerket biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjelleretasje i samsvar med skisse som følger disse vedtektene. Eneretten varer til 2053.

(10) Hver bruksenhet har enerett til bruk av balkong som tilligger den enkelte seksjon, samt til planert og avgrenset hage for de seksjoner som ligger på bakkeplan (maksimalt 2,6 m fra yttervegg balkong). Eneretten varer til 2053.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet har fastsatt 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.

3-3 Alarmanlegg
Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for eventuell avgift for utrykning som følge av utløsning av alarm og hvor vedkommende vaktselskap ikke straks/omgående varsles.

4. Sameiets parkeringsplasser

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(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.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

(4) Eier har ikke adgang til separat utleie/utlån av garasjeplass til leier/låntaker boende utenfor sameiet, da dette vil betinge utlevering av sameiets nøkkel, portåpner og alarmkode.

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Plassene 16 og 17 er avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne.

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Plassene tildeles etter søknad med søknadsfrist 1. mai hvert år med virkning fra 1. juni for en periode av 1 år. Beboere som er tildelt plass oppfordres til å melde fra til styret dersom plassen ikke blir benyttet over en lengre periode.

(3) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(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 reparasjon eller utskifting av 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.

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 også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

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 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(3) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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 Administrasjonsavtale
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de

seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

10-3 Forsikring

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

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
e) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

11-3 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.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

Vedtatt i sameiemøte 12.04.2000
Endret i styremøte/r:
02.06.2005
28.07.2005

A Innledning

Sameierne i Sameiet Ullerudåsen Vest eier i fellesskap bygg og fellesarealer i Grenåveien 10 og 12.

Det er sameierenes ansvar å sørge for ro, orden og trygghet på eiendommen, og derved heve sameiets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape et best mulig forhold mellom de enkelte sameierene, gis det i denne husorden enkle regler som det er i hver enkelt sameiers interesse å overholde. Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen, og er sammen med vedtektene retningslinjer for beboerene i sameiet.

B Ytre orden

1 Gårdsplass, innganghall, kjeller- og bodganger, trappeoppganger og andre fellesrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende den enkelte sameier. Dette kan unntas dersom det er avtalt med styret eller en av styret bemyndiget person.

2 Vask av inngangshall og trappeoppgang skal foretas av den enkelte sameier dersom ikke annen informasjon er gitt fra styret. Den enkelte sameier er pliktig til å forholde seg til de vaskelistene som til enhver tid gjelder.

3 Det er ikke tillatt å endre fasaden uten styrets og eventuelt kommunens godkjennelse. Med fasade menes her rekkverk, farger på vegg og tak på veranda og svalgang, markiser, utvendige persienner og lignende.

4 Inngangsdører og dører til garasje, boder, søppelrom og andre fellesrom skal alltid være låst. På grunn av faren for tyveri og hærverk må ingen åpne døren for uvedkommende.

5 I søppelrommet skal det sørges for renslighet og orden. Aviser og pappesker brettes sammen og plasseres i kassene merket for dette. Større ting og spesialavfall må sameierene selv besørge kjørt bort. Dersom kassene er fulle skal det ikke stables i høyden eller utover gulvet.

6 I garasjen har sameierene fått tildelt en oppmerket parkeringsplass. Bilen samt dekk, sykler, mopeder og lignende må kun plasseres innenfor denne, eller på plasser spesielt avsatt til dette. Alle sameiere må gjøre sitt til at det til enhver tid hersker orden og renslighet i garasjeanlegget.

7 Sameiere som vil grille må vise hensyn og skjønnsomhet, slik at røyk eller os ikke sjenerer andre. På verandaene er det kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill.

8 Risting av tepper og tøy fra vinduer, verandaer og svalganger er ikke tillatt.

9 Dyrehold må ikke være til sjenanse for andre sameiere. Lufting må ikke forekomme på fellesområder. Hunder må holdes i bånd på sameiets område, og hundelort skal fjernes umiddelbart.

10 Ved skader på bygning eller fellesarealer hvor sameiets forsikringsavtale kan være aktuell å benytte, skal skaden straks meldes til styret.

11 Når skaden på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Ved utleie er det eiers ansvar dersom leietaker påfører sameiets eiendom skader.

12 Bil og dekkvask på sameiets eiendom med slange er ikke tillatt. Strøm til støvsuging av bil kan taes fra søppelrom.

13 Branntrappen skal kun benyttes til rømningssvei og ikke til vanlig ferdsel.

C Indre orden

1 Vis hensyn overfor naboene når radio, TV, musikkanlegg og -instrumenter benyttes.

2 Ved selskapligheter utover vanlig kveldstid anbefales det at de nærmeste naboene underrettes på forhånd.

3 Ved bruk av drill og slagverktøy forplanter lyden seg kraftig i blokken. Dette er derfor ikke tillatt brukt etter kl 22.00. Langvarig støyende virksomhet på søn- og helligdager bør unngås. Dersom dette ikke lar seg gjøre må sameiere som berøres varsles om tidspunkt og varighet.

4 Vannavløp og klosett må holdes fritt for alt som kan tette hovedavløpet.

5 Ved fravær i kuldeperioder må deler av boligen med vannrør og kraner være slik oppvarmet at frostskader ikke oppstår.

6 Røyking innendørs i fellesarealer er ikke tillatt.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1572
SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

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:

28. april 2025 kl. 18:00, Vestibylen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felling av trær
8. Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet

---

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. Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap.pdf
3. SUV ÅRSRAPPORT FOR 2024 (2).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55 000,-.

Sak 7

Felling av trær

Forslag fremmet av:
Sameier Larsen 12 i

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:

Felling av trær:

Furutre i front av blokk nr. 12

Sameiet har en flott vestvendt tomt, men dette treet står så nærme at det tar både utsyn, utsikt og ikke minst sol.

I tillegg står det et furutre etter det vi kan se også på sameiets tomt i syd.

Dette treet er i ferd med å bli såpass høyt og har i tillegg en nedre vesentlig bøyd stamme som mulig kan bli en bekymring for Grenåveien.

Styrets innstilling
Sak diskuteres på årsmøtet og avgjørelse tas i fellesskap ved avstemming. Styret foreslår også mulighet for beskjæring og trepleie isteden for felling. Trær kan til info være beskyttet mot felling grunnet størrelse eller av kommunen.

Forslag til vedtak 1
Felling av trær

Forslag til vedtak 2
Beskjæring og trepleie.

Sak 8

Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)

Forslag fremmet av:
Sameier Larsen 12i

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag:

Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)

Ser at inn/utgang vest ikke måkes for snø samtidig som den mangler noe vedlikehold, stedvis mye mose/grønske og ugress.

Mener dette egentlig er sameiets hovedinngang og den bør kanskje fremstå noe mer innbydende.

Styrets innstilling

Sak diskuteres på årsmøtet og avgjørelse tas i fellesskap ved avstemming. Da utgangen brukes i liten grad har styrets til nå ansett snømåking fra inngang via trapp ned til Grenåveien, som en stor/kostbar jobb mht. bruk av denne inngangen. Beboere og gjester bruker hovedsaklig inngang øst fra utvendig p-plass eller via garasje. Snømåking må evt. settes bort til et firma. Fjerning av grønske/mose har til nå blitt gjort på dugnad.

Forslag til vedtak 1

Inngang måkes for snø gjennom vinteren. Jobb settes bort til firma. Fjerning av mose/grønske gjøres på dugnad evt. av firma.

Forslag til vedtak 2

Inngang måkes ikke for snø gjennom vinteren. Fjerning av mose/grønske gjøres på dugnad evt. av firma.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Colseth

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

- Rune Hillås

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

- Lene Simonsen Larsen

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Ullerudåsen Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ullerudåsen Vest som viser et overskudd på kr. 354.348. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 1 7 av 20 Revisjonsberetning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

ALPHA REVISJON AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 879 MVA

Vedlegg 1 2 av 20 Revisjonsberetning.pdf

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

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 326 890,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
ORG.NR. 981 104 234, KUNDENR. 1572

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 783 490	1 684 882	1 691 000	1 691 000
Ladeinntekter EL-bil		31 054	28 593	28 000	28 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 814 544**	**1 713 475**	**1 719 000**	**1 719 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 755	-44 146	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Avskrivninger	12	-34 832	-132 801	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-30 063	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-76 210	-72 375	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-32 892	-64 375	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-181 846	-404 129	-265 000	-268 000
Forsikringer		-108 845	-94 904	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-5 256	-9 457	-9 000	-10 000
Energi/fyring		-98 581	-125 561	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 640	-173 038	-180 000	-187 000
Andre driftskostnader	9	-133 486	-79 419	-85 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-921 343**	**-1 285 268**	**-986 000**	**-1 026 000**
DRIFTSRESULTAT		**893 201**	**428 207**	**733 000**	**693 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 983	24 247	30 000	30 000
Finanskostnader	11	-574 836	-499 097	-544 500	-572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-538 853**	**-474 850**	**-514 500**	**-542 000**
ÅRSRESULTAT		**354 348**	**-46 643**	**218 500**	**151 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-46 643		
Reduksjon udekket tap		354 348	0		

SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST
ORG.NR. 981 104 234, KUNDENR. 1572
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	128 334	163 166
SUM ANLEGGSMIDLER		**128 334**	**163 166**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		69	13 081
Forskuddsbetalte kostnader		89 820	89 820
Andre kortsiktige fordringer		0	15 192
Driftskonto OBOS-banken		174 352	114 287
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	19 700
Sparekonto OBOS-banken		529 456	363 315
Sparekonto OBOS-banken II		548 270	561 097
SUM OMLØPSMIDLER		**1 341 967**	**1 176 492**
SUM EIENDELER		**1 470 301**	**1 339 658**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 445 786	-6 800 134
SUM EGENKAPITAL		**-6 445 786**	**-6 800 134**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 901 010	8 041 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 901 010**	**8 041 538**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 645	105
Leverandørgjeld		6 229	18 842
Skyldige offentlige avgifter		0	27 954
Påløpte renter		3 109	47 809
Annen kortsiktig gjeld		94	3 544
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 077**	**98 254**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 470 301**	**1 339 658**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Frogn, 28.02.2025
Styret i Sameiet Ullerudåsen Vest

Christian Colseth /s/ Rune Kjell Hillås /s/ Odd Karlsholmen /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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING
Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	987 696
Lånekostnad	659 978
Vedlikehold	74 952
Lånekostnad I (Adm-avtale)	60 958
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-94

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 783 490**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 755**

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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 892
SUM KONSULENTHONORAR	**-32 892**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-82 118
Drift/vedlikehold VVS	-21 534
Drift/vedlikehold elektro	-8 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 857
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 216
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 423
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 473
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-181 846**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-4 004
Feieavgift	-1 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 256**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 897
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 000
Håndverktøy	-13 904
Datautstyr	-2 206

Vakthold	-7 989
Renhold ved firmaer	-46 138
Snørydding	-30 268
Andre fremmede tjenester	-582
Trykksaker	-43
Andre kontorkostnader	-353
Porto	-175
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 444
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-13 357
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-133 486**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	35 780
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
SUM FINANSINNTEKTER	**35 983**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, OBOS Banken	-449 861
Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, Handelsbanken	-124 975
SUM FINANSKOSTNADER	**-574 836**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Røyksugere		
Tilgang 2018	348 320	
Avskrevet tidligere	-185 154	
Avskrevet i år	-34 832	
		-128 334
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-128 334**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-34 832**

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-6 445 786
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-6 445 786**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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 AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-7 990 199	
Nedbetalt i år	89 189	
		-7 901 010
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2021	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	958 462	
Nedbetalt i år	8 041 538	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 901 010**

NOTE: 16
UNDERREGNSKAP 2
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld, avregning administrasjonsavtale	-94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-94**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Colseth	Grenåveien 10 P
Styremedlem	Rune Hillås	Grenåveien 12 F
Styremedlem	Odd Karlsholmen	Grenåveien 10 A

Varamedlem	Birgit Annette K Keyser	Grenåveien 10 J
Varamedlem	Aase Wefling	Grenåveien 10 I

Valgkomiteen

Lise Hillås	Grenåveien 12 F
Sigrid Baden Hanssen	Grenåveien 10 L

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 Sameiet Ullerudåsen Vest
Sameiet består av 30 seksjoner.
Sameiet Ullerudåsen Vest er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981104234, og ligger i FROGN kommune

Gårds- og bruksnummer:

69	367

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

Sameiet Ullerudåsen Vest 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 arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter siden forrige ordinære årsmøte 16 april 2024. I tillegg har styret vært i kontakt med hverandre gjennom telefon, email og enkelte møter styret imellom.

Det ble foretatt refinansiering av lån hvor styret aksepterte tilbud fra Obos Banken. Lånebeløp kr 8 058 652,- , Nominell rente 7,2 %, Terminomk. Kr 50,- Løpetid 24 år og 9 mnd.

Det ble foretatt service og reparasjon av røyksugere. Det ble montert kameraovervåkning av garasje. Reklamasjonssak vedr mur i 12'ern ble utbedret av Brd. Woll. Styret hadde befaring med Frank Kristiansen v/Sindre vedrørende diverse forefallende arbeid. Bestilt arbeid ble igangsatt, men ikke ferdigstilt pr. 31/12 2024.

Ellers ble normalt vedlikehold utført gjennom året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 326 890,-.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25
Selskapsnummer: 1572 **Selskapsnavn:** SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ULLERUDÅSEN VEST

Organisasjonsnummer: 981104234
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Vestibylen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kjersti Hjelset er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Som protokollvitne ble Odd Karlsholmen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 55 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Felling av trær

Fremmet av: Sameier Larsen 12 i

Forslag:

Felling av trær:

Furutre i front av blokk nr. 12

Sameiet har en flott vestvendt tomt, men dette treet står så nærme at det tar både utsyn, utsikt og ikke minst sol.

I tillegg står det et furutre etter det vi kan se også på sameiets tomt i syd.

Dette treet er i ferd med å bli såpass høyt og har i tillegg en nedre vesentlig bøyd stamme som mulig kan bli en bekymring for Grenåveien.

Styrets innstilling
Sak diskuteres på årsmøtet og avgjørelse tas i fellesskap ved avstemming. Styret foreslår også mulighet for beskjæring og trepleie isteden for felling. Trær kan til info være beskyttet mot felling grunnet størrelse eller av kommunen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Felling av trær

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Beskjæring og trepleie.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)

Fremmet av: Sameier Larsen 12i

Forslag:

Vedlikehold og snømåking av inngang vest (hovedinngang?)

Ser at inn/utgang vest ikke måkes for snø samtidig som den mangler noe vedlikehold, stedvis mye mose/grønske og ugress.

Mener dette egentlig er sameiets hovedinngang og den bør kanskje fremstå noe mer innbydende.

Styrets innstilling
Sak diskuteres på årsmøtet og avgjørelse tas i fellesskap ved avstemming. Da utgangen brukes i liten grad har styrets til nå ansett snømåking fra inngang via trapp ned til Grenåveien, som en stor/kostbar jobb mht. bruk av denne inngangen. Beboere og gjester bruker hovedsaklig inngang øst fra utvendig p-plass eller via garasje. Snømåking må evt. settes bort til et firma. Fjerning av grønske/mose har til nå blitt gjort på dugnad.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Inngang måkes for snø gjennom vinteren. Jobb settes bort til firma. Fjerning av mose/grønske gjøres på dugnad evt. av firma.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Inngang måkes ikke for snø gjennom vinteren. Fjerning av mose/grønske gjøres på dugnad evt. av firma.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Colseth

Følgende stilte til valg:
Christian Colseth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rune Hillås

Følgende stilte til valg:
Rune Hillås

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lene Simonsen Larsen

Følgende stilte til valg:

Protokollen signeres av:
Møteleder og fører av protokollen Kjersti Hjelset /s/
Protokollvitne Odd Karlholmen /s/

Etter årsmøtet består styret i sameiet av:
Styreleder Christian Colseth
Stryemedlem Rune Kjell Hillås
Styremedlem Odd Karlsholmen
Varamedlem Birgit Anette Keyser
Varamedlem Lene Simonsen Larsen

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.06.1999	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	96/3024	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	69/367, 69/367/0/1, 69/367/0/2, 69/367/0/3, 69/367/0/4, 69/367/0/5, 69/367/0/6, 69/367/0/7, 69/367/0/8, 69/367/0/9, 69/367/0/10, 69/367/0/11, 69/367/0/12, 69/367/0/13, 69/367/0/14, 69/367/0/15, 69/367/0/16, 69/367/0/17, 69/367/0/18, 69/367/0/19, 69/367/0/20, 69/367/0/21, 69/367/0/22, 69/367/0/23, 69/367/0/24, 69/367/0/25, 69/367/0/26, 69/367/0/27, 69/367/0/28, 69/367/0/29, 69/367/0/30
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	69/367, 69/367/0/1, 69/367/0/2, 69/367/0/3, 69/367/0/4, 69/367/0/5, 69/367/0/6, 69/367/0/7, 69/367/0/8, 69/367/0/9, 69/367/0/10, 69/367/0/11, 69/367/0/12, 69/367/0/13, 69/367/0/14, 69/367/0/15, 69/367/0/16, 69/367/0/17, 69/367/0/18, 69/367/0/19, 69/367/0/20, 69/367/0/21, 69/367/0/22, 69/367/0/23, 69/367/0/24, 69/367/0/25, 69/367/0/26, 69/367/0/27, 69/367/0/28, 69/367/0/29, 69/367/0/30
Seksjonering Seksjonering	15.06.1999			69/367, 69/367/0/12

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FANEBUST ØYVIND F070270*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sorenskriver Ellefsens vei 28B 1443 DRØBAK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grenåveien 10G	H0201	69/367/0/12	96	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grenåveien 10 G

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1447 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	207 Ullerud - Dyrløkke	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	9 Dyrløkke		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12400454		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	07.09.1999

1: Bygning 12400454: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 07.09.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4288
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4288
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	20
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	30

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1998	29.01.1999	
Igangsettingstillatelse	15.06.1998	11.11.1999	
Tatt i bruk	07.09.1999	11.11.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grenåveien 10G	H0201	69/367/0/12	96	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	4	472	0	472	0	0	0
H04	7	770	0	770	0	0	0
H03	7	738	0	738	0	0	0
H02	7	738	0	738	0	0	0
H01	5	828	0	828	0	0	0
U01	0	742	0	742	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 69/367

Bruksnavn	PARSELL-2	Beregnet areal	5513.5
Etablert dato	16.06.1997	Historisk oppgitt areal	5467,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615582.68	592879.16		Ja	5513.5	

FROGN KOMMUNE

Informasjon om bygningstyper og bruksenheter

Det kan i Eiendomsregisteret (Matrikkelen) være feil i bygningstype og bruksenheter for bygninger. Kommunen jobber kontinuerlig med å forbedre å bedre kvaliteten på bygningsdelen i Matrikkelen, men det kan fortsatt forekomme slike feil.
Kontakt Frogn kommune dersom dere mener det er slike feil for bygningene på denne eiendommen.

FROGN KOMMUNE

Informasjon om arealplaner og bestemmelser, se planrapport, plankart og bestemmelser

Viktige bestemmelser i kommuneplanen:
§ 3 i bestemmelsene sier når det er krav om regulering.
Kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser, byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsareal, parkeringsdekning etc. gjelder ved oppføring av bolig eller fritidsbolig.
100 – meters belte fra sjø - For eiendommer innenfor 100-metersbeltet langs sjø er det et generelt bygge- og deleforbud (§ 7-3 i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8).

§ 1 - Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner:
Ved motstrid gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for forhold listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.3 Kommunedelplan for Nordre Frogn vedtatt i 2018, gjelder foran kommuneplanen vedtatt i 2023, med følgende unntak:

	Arealstrategi
	Bestemmelse § 23-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen
	Hensynssone H210 - Rød sone, § 29
	Hensynssone H220 - Gul sone, § 29
	Hensynssone H310 Ras- og skredfare.
	Hensynssone H320 Flomfare
	Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare, § 30-3
	Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg, § 29-4
	Hensynssone friluftsliv, H530_1 Grense for Frognmarka
	Hensynssone friluftsliv, H530_10 Brevik strand
	Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H560 Kantsone langs vassdrag, § 33-4
	Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
	# 1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

Planinnsyn med mer informasjon om arealplaner finner du her: arealplaner.no

Byggegrenser
Dersom det er oppgitt byggegrenser i arealplanen, skal disse byggegrensene brukes.

Dersom det **ikke** er oppgitt byggegrenser i arealplanen, gjelder disse reglene:
Minste avstand fra eiendomsgrense er 4,0 m.
Byggegrenser etter veiloven er: 15 meter fra senterlinje kommunal vei, 50 meter fra senterlinje fylkesvei og riksvei, 150 meter fra senterlinje europavei.
Høyspentlinjer: Se Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og brosjyren Bolig nær høyspentanlegg.

Sjø og vassdrag: 100 meter fra sjø og innsjø, 50 meter fra tjern, elver og bekker.

Midlertidig forbud mot tiltak
Se planrapport for informasjon om eiendommen ligger i område med midlertidig forbud mot tiltak.

Forbud mot boring i grunn
Hvis eiendommen ligger over tunnel, er det forbud mot boring i grunn. Se planrapport og arealplankart.

Overordnede planer og retningslinjer
For å sjekke om eiendommen ligger i et område hvor statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen gjelder, se forskrift

SEFRAK
Dersom det er SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen, kan det være begrensninger i mulighetene til å gjøre endringer på bygningene. Se Info om Sefrak bygninger

Kulturminner:
Se Områdeanalyse
Kulturminnesøk fra Riksantikvaren gir den mest oppdaterte informasjonen om kulturminner.
Fylkeskommunens kulturminneavdeling må varsles i god tid før tiltak skal gjennomføres dersom:
- området ikke er undersøkt for kulturminner tidligere og
- det er aktuelt med tiltak i grunnen som drenering, kabelgrøfter, vann- og avløpsledninger o.l.

Antikvarisk spesialområde
Verneforeningen gamle Drøbak har nabostatus og skal nabovarsles i alle bygge- og anleggssaker i gamle Drøbak, det vil si innenfor «086-4000 Områderegulering gamle Drøbak».

Biologisk mangfold/Natur:
Se områdeanalyse
Kunnskap om biologisk mangfold er viktig for å vurdere om et tiltak kan gjennomføres.
Produktet «Naturtyper» inneholder data om viktige naturtyper og arter, men kartleggingene er ikke fullstendige. Det kan derfor likevel finnes andre verdifulle naturtyper eller arter på eiendommen.
Tiltakshaver skal vurdere konsekvensene av eventuelle tiltak i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kvikkleire aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Det er funnet kvikkleire i enkelte områder i kommunen.
Se mer informasjon her: https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/kvikkleire/

Radonfare
Se områdeanalyse
Det kan i noen områder være for høye konsentrasjoner av radon i luft innomhus. Aktsomhetskart fra det sentrale østlandsområdet hjelper til med å identifisere de radonutsatte områdene.
Se mer informasjon og kart hos NGU: https://www.ngu.no/emne/radonfare

Støysone langs riks- og fylkesvei
Se områdeanalyse
Eiendommen kan ligge innenfor gul / rød støysone langs vei, se mer informasjon hos statens vegvesen for riks og fylkesveier: https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/miljo+og+omgivelser/stoy/stoykart.
Støysoner er ikke beregnet for kommunale veier.

Forurenset grunn
Se områdeanalyse
Dataene fra miljødirektoratet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private industrideponier. Se mer informasjon her: miljodirektoratet.no/forurenset-grunn.

Dyrkbar jord
Se områdeanalyse

Dyrkbar jord har samme lovmessig vern som dyrka jord i Jordlova. Dataene er fra NIBIO.
Se nibio.no/dyrkbar-jord for mer informasjon.

Flom aktsomhet
Se områdeanalyse
Dataene fra Norges vassdrags og energivesen (NVE) viser aktsomhetskart for flomfare og kan også ses her:
https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?ma=F728E
For Drøbak sentrum finnes også aktsomhetsdata som er laget i forbindelse med områdeplanen for gamle Drøbak.

Stormflo
Se områdeanalyse.
Dataene fra Kartverket viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen, og beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2050 og 2090.
Se det-offentlige-kartgrunnlaget/stormflo for mer informasjon.

Jord- og flomskred og steinsprang - aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser mulige steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå.
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser mulige utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp.
Se https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/aktsemdkart/ for mer informasjon.

Borehull og kilder
Se områdeanalyse
Viser registrerte grunnvannsbrønner, energibrønner og kilder\oppkommer fra «Granada».
https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/

Områdeanalyse (DOK analyse) kan lages i Origo-innsyn som ligger her: Innsyn publikum (geocortex.com)
Søk opp eiendom eller adresse.
Klikk i eiendommen.
Høyreklikk i eiendommen i kartet og klikk på «DOK analyse»
Vent til rapporten vises på høyre side av skjermen

Lenker til andre kartløsninger og flybilder ligger her: Kart og eiendomsinformasjon - Frogn kommune

Sameient Ullerudåsen Vest , v/ Sigrid B. Hanssen
Grenåveien 10 C

1440 DRØBAK

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 02/013646		GNR 69/367	17.10.02

GNR 69 BNR 367, GRENÅVEIEN 10-12. BOLIGBLOKK
FERDIGATTEST

Arbeidets art: nybygg	Byggets art: boligblokk	Saksnr: del. 98/108
Søknadsdato: 19.12.97	Vedtak: 15.05.98, 06.01.99, 17.08.99	99/0001, 99/0089

Arbeidet er besiktiget i samsvar med pbl. § 99 og påviste mangler er av Bergmann AS bekreftet utført.

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 (jf. pbl. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 93.

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende; Arnt Egil Berge, Olasrudveien 23, 1284 Oslo
Kopi: Lign. le, RRH, VS, Kristiansen
Sendt 29.10.02.

FROGN KOMMUNE

Byggesak og Geodata

Bergmann as
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/013027		GNR 69/367	1999-09-07

GNR 69 BNR 367, GRENÅVEIEN 10 og 12

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg	Byggets art: boligblokk	Saksnr: del.98/108,
Søknadsdato: 19.12.97	Vedtak: 15.05.98, 06.01.99, 17.08.99	99/0001, 99/0089

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : - seksjon 4, 5, 8-12, 14-30 (24 boenheter)

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Seksjon 4 (10 D):
- Sluttført tømrerarbeider.

Seksjon 5 (10 I):
- Montert resterende sanitærutstyr.

Seksjon 8 (10 H):
- Tilkoblet strøm.

Seksjon 10 (10R):
- Montert røykvarsler.

Seksjon 12 (10 G):
- Montert røykvarsler, tilkoblet strøm, sluttført tømrerarbeider.

Seksjon 14 (10 Q):
- Montert røykvarsler og brannslukningsredskap, tilkoblet strøm og vann, montert resterende sanitærutstyr.

Seksjon 15 (10 A):
- Montert brannslukningsredskap.

Seksjon 16 (10 F):
- Tilkoblet strøm.

Seksjon 19 (12 A):
- Tilkoblet strøm. Sluttført tømrerarbeider.

Seksjon 20 (12 C):
- Montert røykvarsler, tilkobler strøm og vann, montert resterende sanitærutstyr, montert B30-dør forskriftsmessig.

Seksjon 21 (12 E):
- Montert B30-dør forskriftsmessig.

Seksjon 23 (12 B):
- Fuget bad, montert B30-dør forskriftsmessig.

Seksjon 24 (12 D):
- Montert røykvarsler, tilkoblet strøm.

Seksjon 25 (12 F):
- Montert B30-dør forskriftsmessig.

Seksjon 27 (12 G):
- Montert røykvarsler, montert B30-dør forskriftsmessig, montert resterende sanitærutstyr.

Seksjon 28 (12 K):
- Tilkoblet strøm, montert B30-dør forskriftsmessig, rensket sluk.

Seksjon 29 (12 H):
- Montert røykvarsler, montert B30-dør forskriftsmessig, montert resterende fliser samt sanitærutstyr på bad.

Seksjon 30 (12 L):
- Tilkoblet strøm og vann, montert brannslukningsredskap og resterende sanitærutstyr, montert B30-dør forskriftsmessig.

Fellespunkter /fellesarealer:
- Det skal innsendes innreguleringsrapport for ventilasjonsanlegg.
- Montert brannslukningsapparat i garasje (ved port).
- Montert manglende brannisoleringsmatter i garasjehimling.
- Tettet rundt dør til sluse og tettet rundt tavlerom mot sluse.
- Ferdigstilt utvendige fellesarealer.

Dette arbeidet må være fullført innen: omgående.

Denne midlertidige brukstillatelse erstatter de tidligere utstedte brukstillatelser (for respektive seksjoner - på røde rapportlapper).

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi:
Søker: Drøbak Arkitektkontor as, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK
Ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gr. 19, 0117 OSLO

FROGN KOMMUNE

Byggesak og Geodata

Bergmann AS
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/009897		GNR 69/367	1999-06-28

GNR 69 BNR 367 SEKNR 13, GRENÅVEIEN 10 L

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg Byggets art: boligblokk
Søknadsdato: 19.12.97 Vedtak: 15.05.98, 06.01.99 Saksnr: del. 98/108, 99/0001

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 28.06.99 og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : seksjon nr. 13.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Fellespunkter:
1. Utført resterende utvendige murer-, blikk- og tømrerarbeider.
2. Ferdigstilt innvendige og utvendige fellesarealer.
3. Innsendt følgende:
- dokumentasjon som viser at byggeforskriftens lydkrav vedr. røykrør er oppfylt.
- dokumentasjon som viser at gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner er branntettet.
4. Innsendt rørleggermelding.

Ildsted er ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.99

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gt. 19, 0171 OSLO
eier: Jan Magnus Myrmel, Grenåveien 10 L, 1440 DRØBAK

FROGN KOMMUNE

Byggesak og Geodata

Bergmann AS
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/009896		GNR 69/367	1999-06-28

GNR 69 BNR 367 SEKNR 6, GRENÅVEIEN 10 N

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg Byggets art: boligblokk
Søknadsdato: 19.12.97 Vedtak: 15.05.98, 06.01.99 Saksnr: del. 98/108, 99/0001

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 28.06.99 og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : seksjon nr. 6.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Fellespunkter:
1. Utført resterende utvendige murer-, blikk- og tømrerarbeider.
2. Ferdigstilt innvendige og utvendige fellesarealer.
3. Innsendt følgende:
- dokumentasjon som viser at byggeforskriftens lydkrav vedr. røykrør er oppfylt.
- dokumentasjon som viser at gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner er branntettet.
4. Innsendt rørleggermelding.

Ildsted er ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.99

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gt. 19, 0171 OSLO
eier: Knut Georg og Else Marie Solberg, Grenåveien 10 N, 1440 DRØBAK

Bergmann AS
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/009895		GNR 69/367	1999-06-28

GNR 69 BNR 367 SEKNR 2, GRENÅVEIEN 10 J

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg Byggets art: boligblokk
Søknadsdato: 19.12.97 Vedtak: 15.05.98, 06.01.99 Saksnr: del. 98/108, 99/0001

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 28.06.99 og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : seksjon nr. 2.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Fellespunkter:
1. Utført resterende utvendige murer-, blikk- og tømrerarbeider.
2. Ferdigstilt innvendige og utvendige fellesarealer.
3. Innsendt følgende:
- dokumentasjon som viser at byggeforskriftens lydkrav vedr. røykrør er oppfylt.
- dokumentasjon som viser at gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner er branntettet.
4. Innsendt rørleggermelding.

Ildsted er ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.99

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gt. 19, 0171 OSLO
eier: Christian og Ann Marit Linna, Grenåveien 10 J, 1440 DRØBAK

Bergmann AS
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/009893		GNR 69/367	1999-06-28

GNR 69 BNR 367 SEKNR 7, GRENÅVEIEN 10 C

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg Byggets art: boligblokk
Søknadsdato: 19.12.97 Vedtak: 15.05.98, 06.01.99 Saksnr: del. 98/108, 99/0001

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 21.06.99 og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : seksjon nr. 7.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Fellespunkter:
1. Utført resterende utvendige murer-, blikk- og tømrerarbeider.
2. Ferdigstilt innvendige og utvendige fellesarealer.
3. Innsendt følgende:
- dokumentasjon som viser at byggeforskriftens lydkrav vedr. røykrør er oppfylt.
- dokumentasjon som viser at gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner er branntettet.
4. Innsendt rørleggermelding.

Ildsted er ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.99

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gt. 19, 0171 OSLO
eier: Åse Stensbakk, Grenåveien 10 C, 1440 DRØBAK

Bergmann AS
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/009892		GNR 69/367	1999-06-28

GNR 69 BNR 367 SEKNR 3, GRENÅVEIEN 10 O

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg Byggets art: boligblokk
Søknadsdato: 19.12.97 Vedtak: 15.05.98, 06.01.99 Saksnr: del. 98/108, 99/0001

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 21.06.99 og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : seksjon nr. 3.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Fellespunkter:
1. Utført resterende utvendige murer-, blikk- og tømrerarbeider.
2. Ferdigstilt innvendige og utvendige fellesarealer.
3. Innsendt følgende:
- dokumentasjon som viser at byggeforskriftens lydkrav vedr. røykrør er oppfylt.
- dokumentasjon som viser at gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner er branntettet.
4. Innsendt rørleggermelding.

Ildsted er ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.99

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gt. 19, 0171 OSLO
eier: Svein Håkon og Anne Lise Sceele, Grenåveien 10 O, 1440 DRØBAK

Bergmann as
Sagveien 17

0458 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/00079/AMB 99/009872		GNR 69/367	1999-06-28

GNR 69 BNR 367 SEKNR 1, GRENÅVEIEN 10 E.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg Byggets art: boligblokk
Søknadsdato: 19.12.97 Vedtak: 15.05.98, 06.01.99 Saksnr: del. 98/108, 99/0001

Besiktigelse av arbeidet er foretatt 21.06.99 og i medhold av pbl. §99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for : seksjon nr. 1.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
Fellespunkter:
1. Utført resterende utvendige murer-, blikk- og tømrerarbeider.
2. Ferdigstilt innvendige og utvendige fellesarealer.
3. Innsendt følgende:
- dokumentasjon som viser at byggeforskriftens lydkrav vedr. røykrør er oppfylt.
- dokumentasjon som viser at gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner er branntettet.
4. Innsendt rørleggermelding.

Ildsted er ikke montert.

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.09.99

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi: ansvarshavende: Arnt Egil Berge, Waldemar Thranes gt. 19, 0171 OSLO
eier: Astrid og Arild Axelsen, Grenåveien 10 E, 1440 DRØBAK

Murex AS
Faldalsveien 48

1901 FETSUND

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
02/01436/AMB 02/015400		GNR 69/367	25.11.02

GNR 69 BNR 367, GRENÅVEIEN 10 OG 12. FORBLENDING AV FASADE FERDIGATTEST

Arbeidets art: fasadeendring **Byggets art:** boligblokk
Søknadsdato: **Vedtak** : 28.05.02 **Del. sak nr:** 02/0090

Ansvarlig kontrollerende bekrefter i kontrollerklæring, mottatt 01.11.02, at sluttkontroll i h.h.t. pbl. §99 er utført.

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

for BYGGESAK OG GEODATA
Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi sendt: Ark Ronald Knutstad, Nedre Bæk vei 3, 1407 VINTERBRO
Sameiet Ullerudåsen Vest, v/Karl M Antonsen, Grenåveien 10 og 12 1440 DRØBAK
Kopi levert RRH, V. Strøm, Kristiansen. Dign.-kont

☐ FT - avgifter ☐ inntegning geodata ☐ Brannvesenet ☐ E-verket

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

BALCO AB
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	21/01750-31	Jan Egil Aakenes Nysted	07.07.2022

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 69 Bnr 367 - Grenåveien 10/12 - Sameiet Ullerudåsen vest - Innglassing av bygg/balkonger

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 03.05.2022.

Frogn kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for bearbeiding av fasaden i form av nye rekkverk med glassmonter.

Ferdigattesten er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 første ledd.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Frogn kommunes konklusjon
Vi har kontrollert søknaden mot gjeldende regelverk og finner at den kan godkjennes.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Med hilsen

Tonje Fjell Olufsen
Teamkoordinator

Jan Egil Aakenes Nysted
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
1_Skjema
4_KORR_SluttrapportForAvfallsplan_5179-sluttrapport-med-avfallsplan-for-21060-UllerudaasenVest
7_ANKO_Gjennomføringsplan

Kopi:
Sameiet Ullerudåsen Vest, c/o Follo Økonomi Drøbak AS
Grenåveien 1, 1447 DRØBAK

Mottakere:
BALCO AB, c/o Balco AS Sandstuveien 60A, 1184 OSLO

Hvordan kan du klage på vedtaket?

Send klagen til Frogn kommune

Dersom du ønsker å klage over vedtaket, sender du klagen til Frogn kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan i denne saken. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket, vil den bli sendt videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Du kan sende eller levere klagen til;

- postmottak@frogn.kommune.no
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 Drøbak
- vår resepsjon i Rådhusveien 6, 1443 Drøbak

Du må klage innen 3 uker

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du fikk beskjed om vedtaket. Det holder at klagen er postlagt innen fristen. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan imidlertid søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du skal få det.

Hva skal klagen inneholde?

I klagen må du oppgi:

- saksnummer og hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- endringene du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- navnet og adressen til den som klager
- signaturen til den som klager

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det betyr at tiltaket kan settes i gang før klagen er endelig avgjort.

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen (anmode om oppsettende virkning) av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen er avgjort. Du må da sende en søknad med begrunnelse til Frogn kommune. Dersom vi gir klagen oppsettende virkning, betyr det at vi ikke kan gi tiltaket igangsettingstillatelse før klagen er avgjort.

Du kan ikke klage på Frogn kommunes avgjørelse om oppsettende virkning. Dersom vi ikke gir klagen oppsettende virkning, kan du imidlertid be statsforvalteren om en ny vurdering.

Ønsker du å se saksdokumentene?

Du kan be om innsyn i sakens dokumenter. Dette følger av offentlighetsloven § 3. Det er imidlertid noen begrensninger i hvilke dokumenter du har rett til å se. Det er bestemmelser om dette i forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Lenke til lovene på nettsiden til Lovdata:

- Offentlighetsloven § 3
- Forvaltningsloven §§ 18 og 19

Innsynskravet kan fremsettes muntlig eller skriftlig, men du vil få raskest tilbakemelding om du tar kontakt med oss på følgende e-postadresse: byggesaksinnnsyn@frogn.kommune.no.

Du kan kreve å få dekket sakskostnadene

Hvis vedtaket gjøres om i klagesaksbehandlingen, kan du kreve å få dekket sakskostnadene som knytter seg til utarbeidelsen av klagen. Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36. Du må fremme kravet innen 3 uker fra du mottar brev om at klagen har ført frem. Kravet må inneholde informasjon om timeantall, dato for arbeidet og timepris. I tillegg må det inneholde en generell beskrivelse av arbeidet som er utført, og hvorfor dette har vært nødvendig og relevant for utfallet av klagesaken.

Saxvik fyringservice
Gamlevn 6b

1400 SKI

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
99/04087/AMB 99/015998		GNR 69/367/12	1999-11-02

GNR 69 BNR 367, SEKNR 12, GRENÅVN.10G. ILDSTED

FERDIGATTEST

Arbeidets art: Montere ildsted **Byggets art:** bolig
Søknadsdato: 06.08.99 **Vedtak** : 31.08.99 **Delegert sak nr:** 99/0023

Ansvarlig kontrollerende bekrefter i rapporten, mottatt 21.10.99, at sluttkontroll i h.h.t. pbl. §99 er utført.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i tillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivingen.

for BYGGESAK OG GEODATA

Arve Bekkevard
avd.ing. I

Kopi sendt:
Arvid Bergmann-Ellefsen, Grenåveien 10 G, 1440 Drøbak

Frogn kommune

Samfunnsutvikling

Drøbak arkitektkontor AS
Tamburbakken 17

1440 DRØBAK

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
11/1761/LHE 13/4764		GNR 69/367	12.03.2013

BNR 69 BNR 367 GRENÅVN 10 - BYGGING AV RØMNINGSVEI
FERDIGATTEST

Arbeidets art: Rømningsvei **Byggets art:** Boligblokk
Søknadsdato: 03.10.2011 **Vedtak** : 09.12.2011 **Del. sak nr:** 11/298

Søknad om ferdigattest og dokumentasjon med gjennomføringsplan § 20-1 er mottatt 28.02.2013. Ved den fremlagte dokumentasjon bekrefter de ansvarlige § 20-1 at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10, byggesaksforskriften § 8-1 og på grunnlag av innsendt dokumentasjon gis det ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1.

For Frogn Kommune

Anne-Bergitte Thinn
Avdelingsleder

L. Helleren
Lena Helleren
Saksbehandler

Kopi sendt: Sameiet Ullerudåsen vest v/ Odd Karlsholmen, Grenåveien 10, 1447 DRØBAK

Grunnkart

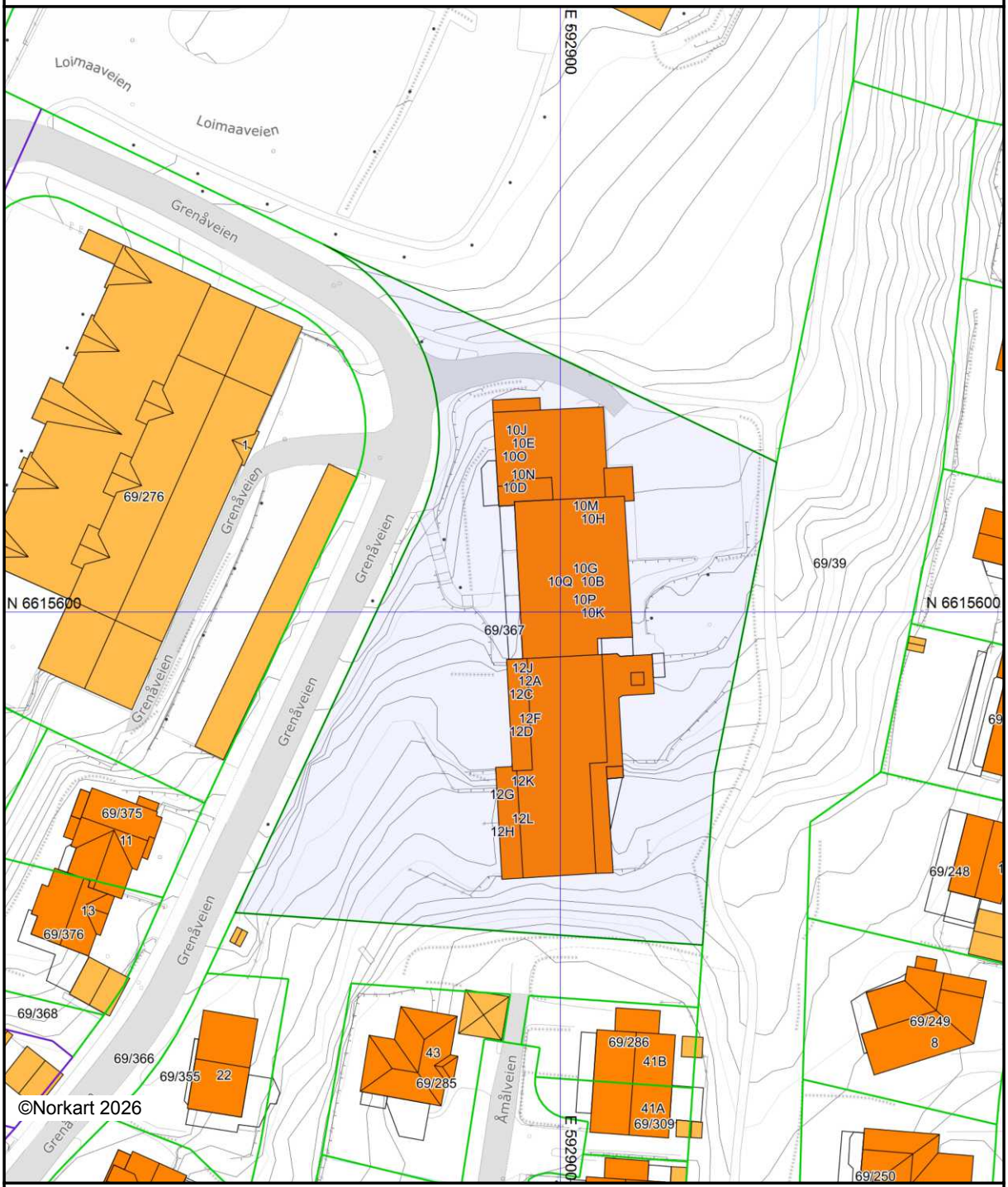
Frogn kommune

Eiendom: 69/367/0/12
Adresse: Grenåveien 10G
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

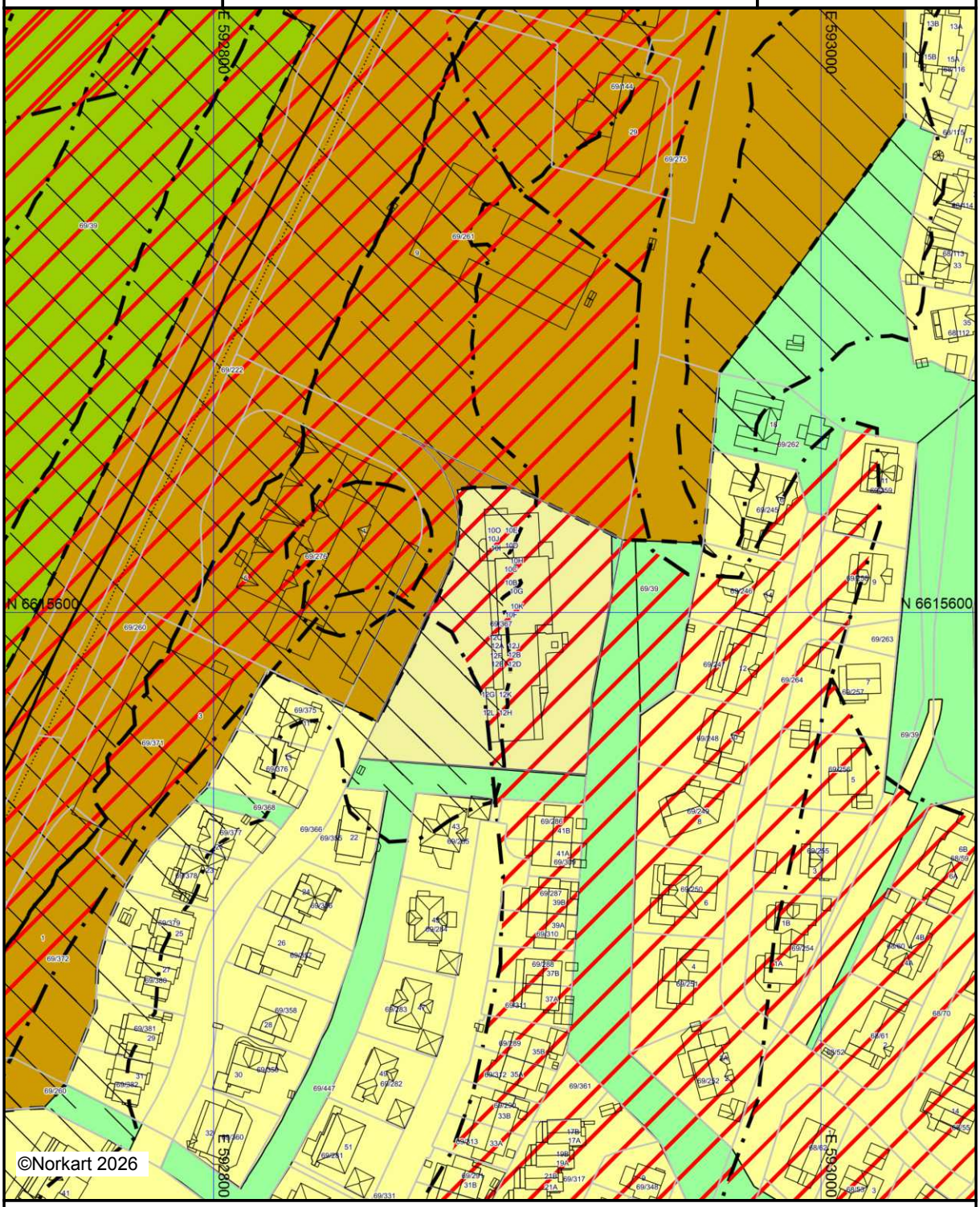
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 69/367/0/12
Adresse: Grenåveien 10G
Utskriftsdato: 13.02.2026
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 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Sykkelveg - eksisterende

Utskriftsdato: 13.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 69/367//12



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

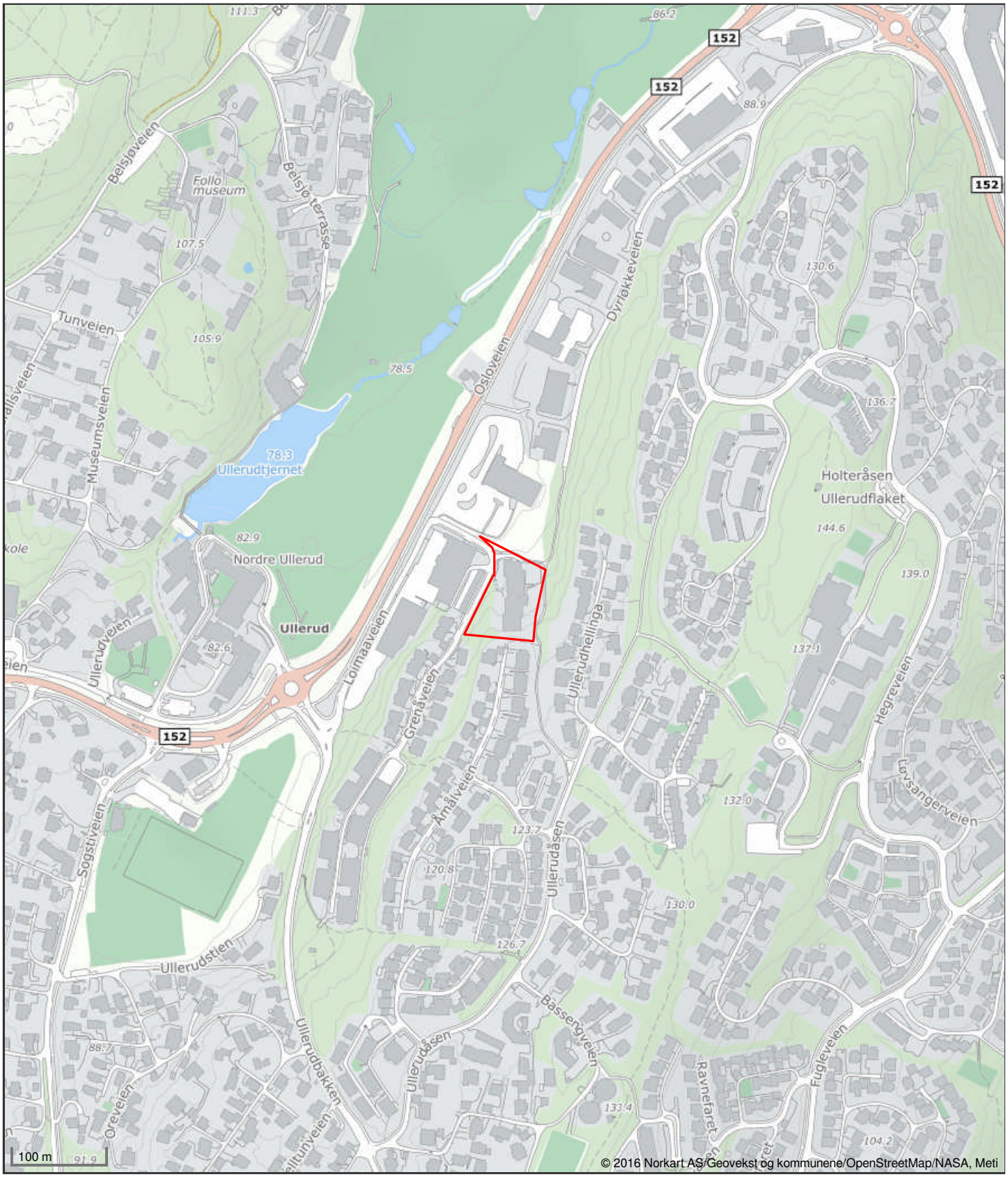
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 513,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615582,68	**Øst**	592879,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615551,95	592847,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	75,02	
2	6615616,43	592878,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	71,24	
3	6615658,75	592862,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,78	33,47
4	6615623,91	592934,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	80,55	
5	6615573,91	592924,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,99	
6	6615546,76	592922,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,21	

Utskriftsdato: 13.02.2026

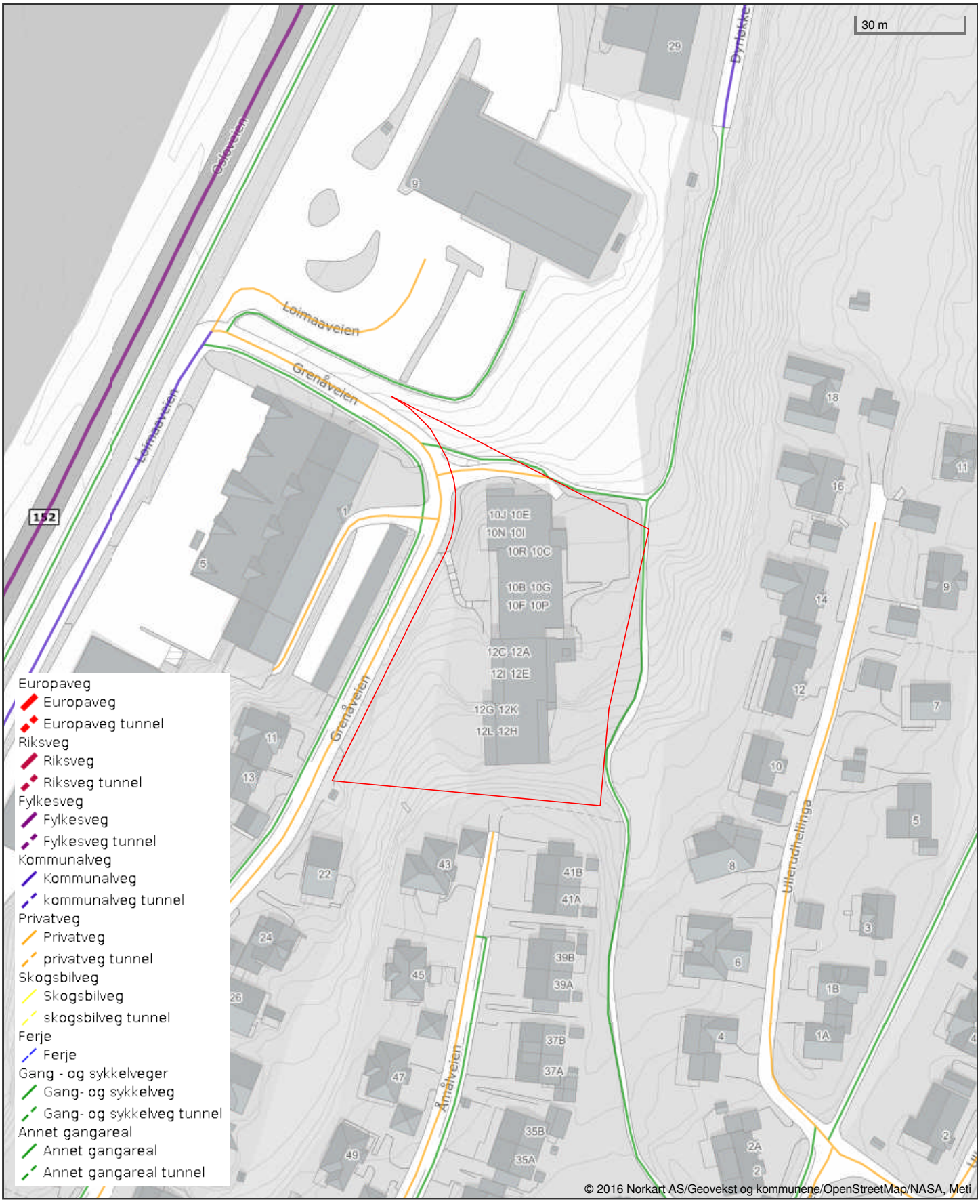
Oversiktskart for eiendom 3214 - 69/367//



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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 69/367//



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.

Frogn kommune
Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK
Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 13.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	367	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Grenåveien 10G, 1447 DRØBAK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/12486/FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_rev%20etter%20KDDs%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 189 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Byutviklingsplanen
	Delareal 189 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #2 Grønn grense **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	5 290 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	4 205 m^2
KPHensynsonenavn	H310_1
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	2 933 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	069-2000
Navn	Områderegulering for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten (byutviklingsplanen)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11633/069-2000_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 119 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** V4
	Delareal 171 m^2 **RPHensynsonenavn** H310 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 70 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** PA3

Id	069-0409
Navn	ULLERUDÅSEN, FELT 2C
Plantype	Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1998
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1088/069-0409_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 324 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

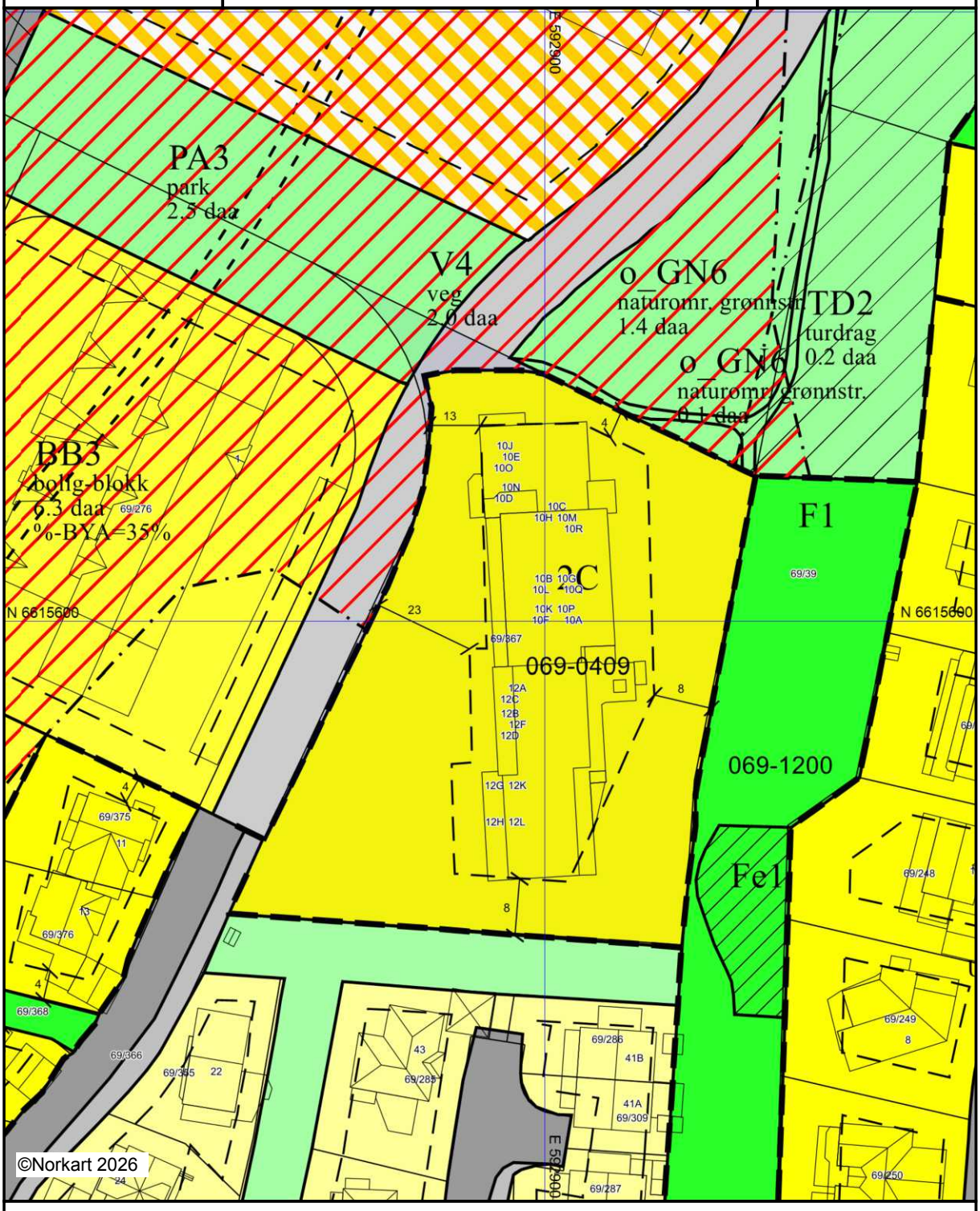
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 69/367/0/12
Adresse: Grenåveien 10G
Utskriftsdato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse, blokker
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Naturområde
- Turdrag
- Park
- Faresone - Ras- og skredfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **Ullerud Gård** **FROGN KOMMUNE** Vedtatt 29.06.88		**Plan nr.** **83**	**gnr 69** **bnr. 39**
MVE B106/90 - 05.09.90, MVE 91/00069 – 08.05.1991 MVE B91/111 og 91/112 - 28.08.91, B91/140 - 20.11.1991 MVE 92/00006-05.02.92, 92/00044-10.06.92, 92/00082-21.10.92 MVE 93/00059-08.09.1993, 93/00092-15.12.1993 MVE 94/00049-07.09.1994 MVE 34/96-09.09.1996, 0043/96-04.11.1996, 0045/96-11.11.1996 MVE 10.05.2000, MVE 29.01.2003			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.

1. Felles bestemmelser

Utnyttelse/høyder:
Utnyttelsen oppgitt som U - er forholdet mellom bebygd areal og netto tomteareal.
Største bygningshøyde er oppgitt i kotehøyde - H.

Parkering:
Enebolig, kjede og rekkehus skal ha 2 parkeringsplasser pr. bolig
Terrasseboliger skal ha 1,5 parkeringsplass pr. bolig.
Industritomter skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m2 bruksareal.
Kontor forretning skal ha 2 parkeringsplasser pr. 100 m2 bruksareal.

2.
De enkelte felt.

Felt 1. Offentlig formål, Biltilsyn. U=50%, Største byggehøyde: kt. 100

Felt 2A Bolig/kontor/forretning.
2A1: U=40% BYA/netto tomteareal. Største byggehøyde kt. 104 bolig 1 og 2, kt. 105,8 for bolig 3 til 9. Saltak min 27°. Min 2 parkeringsplasser/bolig.
2A2: U=40%, Største byggehøyde: 2A2-1: kt. 93. 2A2-2: kt. 94. Saltak min. 15°. Min. 2 parkeringsplasser/100m² BRA.
Alle registrerte trær utenfor byggegrensen skal i størst mulig grad bevares.
Felt 2B. Bolig/kontor/forretning. U=50%, H=kt. 111
Felt 2C. Bolig U= 35% BYA/netto tomteareal, H=kt. 110
Felt 2D. Industri/kontor/forretning U=50%, H=kt. 106
Felt 3. Boligformål, terrassehus. U=50%, H=kt. 115

Felt 2C
Boligformål. Utnyttelse 35% BYA/netto tomteareal. Største mønehøyde kote 110 for blokk 3, 107,1 for blokk 2 og kote 104,2 for blokk 1.
Min 1,5 parkeringsplass pr. bolig.

Registrerte trær utenfor byggegrensen skal i størst mulig grad bevares.
Utomhusplan skal vedlegges byggesøknaden.
Det skal avsettes felles leke- og uteoppholdsarealer. Fellesarealet skal beskyttes mot trafikk, forurensning og støy. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.
Sprang og høydeforskjeller i bebyggelsens skal tydeliggjøres.

Felt 4A
Boligformål, eneboliger. U=25%. Største mønehøyde 9m beregnet fra 0,5m under nedre etasjes gulv og forøvrig i samsvar med illustrasjonstegning på planforslag sist rev. 04.11.91. Største sokkelhøyde 0,5m. Min. takvinkel skal være 22 grader.

Felt 4B
Boligformål, tomannsboliger. U=25%. Største mønehøyde 9m beregnet fra 0,5m under nedre etasjes gulv og for øvrig i samsvar med illustrasjonstegning på planforslag sist rev. 04.11.91. Største sokkelhøyde 0,5m. Min. takvinkel skal være 22 grader.

Felt 4C
Boligformål, tomannsboliger. U=25% beregnes som gjennomsnitt for hele feltet. Carporter inngår ikke i utnyttelsesgraden. Det kan oppføres carport inntil 24m² i samsvar med byggemelding for Åmålveien 39A og 39B.
Før byggemeldinger godkjennes, skal det foreligge situasjonsplan for hele feltet. Største mønehøyde 9m beregnet fra 0,5m under nedre etasjes gulv og forøvrig i samsvar med illustrasjonstegning på planforslag sist rev. 04.11.91. Største sokkelhøyde 0,5m. Min. takvinkel skal være 22 grader.

Felt 4D
Boligformål, rekkehus. U=30%, største mønehøyde 9, største sokkelhøyde 0,5m, saltak min. 22 grader.

Felt 5
Offentlig formål, skole. (Endret til 4E 05.09.90)

Felt 4E
Boligformål rekkehus. U=25%, største mønehøyde 9m, største sokkelhøyde 0,5m, saltak min. 22 grader.

Skrevet over fra kartgrunnlag og vedtak om endringer 20.01.01.

Returneres etter tinglysing til

EIENDOMS NØKKELEN
Akersgt. 73 B
0180 OSLO

TINGLYST
15 JUN 1999
YTRE FOLLO SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 4552

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
215	Frogn	69	367		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9 4 1 4 7 9 7 0 7	Drøbak Utviklingsselskap as	1/1

Doknr: 4552 Tinglyst: 15.06.1999 Emb. 005
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	96		13	B	96		25	B	108		37				49			
2	B	96		14	B	96		26	B	108		38				50			
3	B	96		15	B	96		27	B	108		39				51			
4	B	96		16	B	96		28	B	108		40				52			
5	B	96		17	B	96		29	B	108		41				53			
6	B	96		18	B	96		30	B	108		42				54			
7	B	96		19	B	108		31				43				55			
8	B	96		20	B	108		32				44				56			
9	B	96		21	B	108		33				45				57			
10	B	96		22	B	108		34				46				58			
11	B	96		23	B	108		35				47				59			
12	B	96		24	B	108		36				48				60			

Sum tellere: 3 024 = nevner: 3 024

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Ikke tinglyst

SEKSJONENES EKSKLUSIVE BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS, BODPLASS OG BALKONG/HAGE ER BESKREVET I VEDTEKTENE, PGF. 13.

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 26.04.99	For Drøbak Utviklingsselskap as i henhold til fullmakt: Bergmann as Arnt Egil Berge Øystein Østermann	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt del. 99/0058

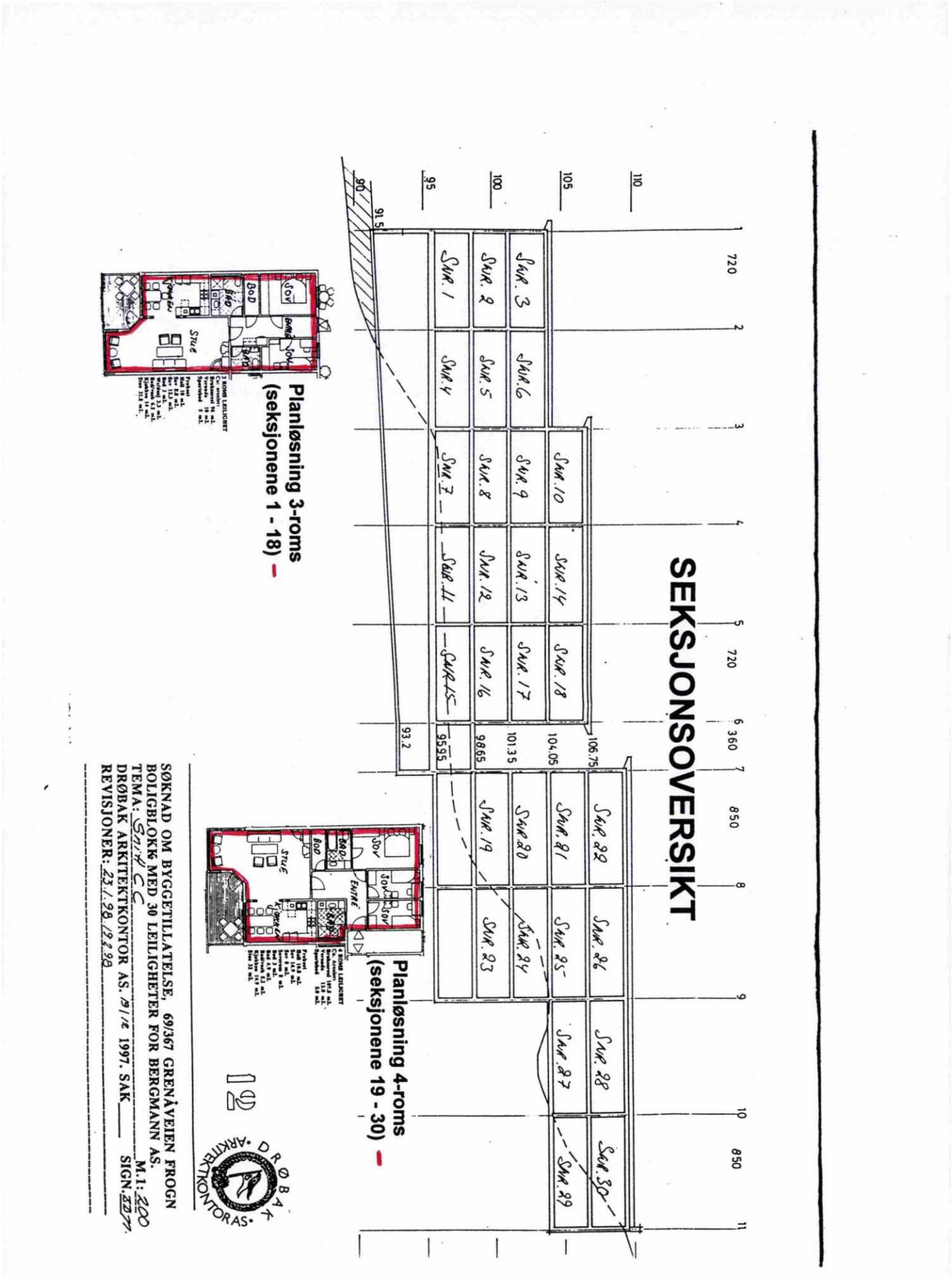
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
69	367			Frogn kommune

Dato	Stempel og underskrift
15/6-99	FROGN KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

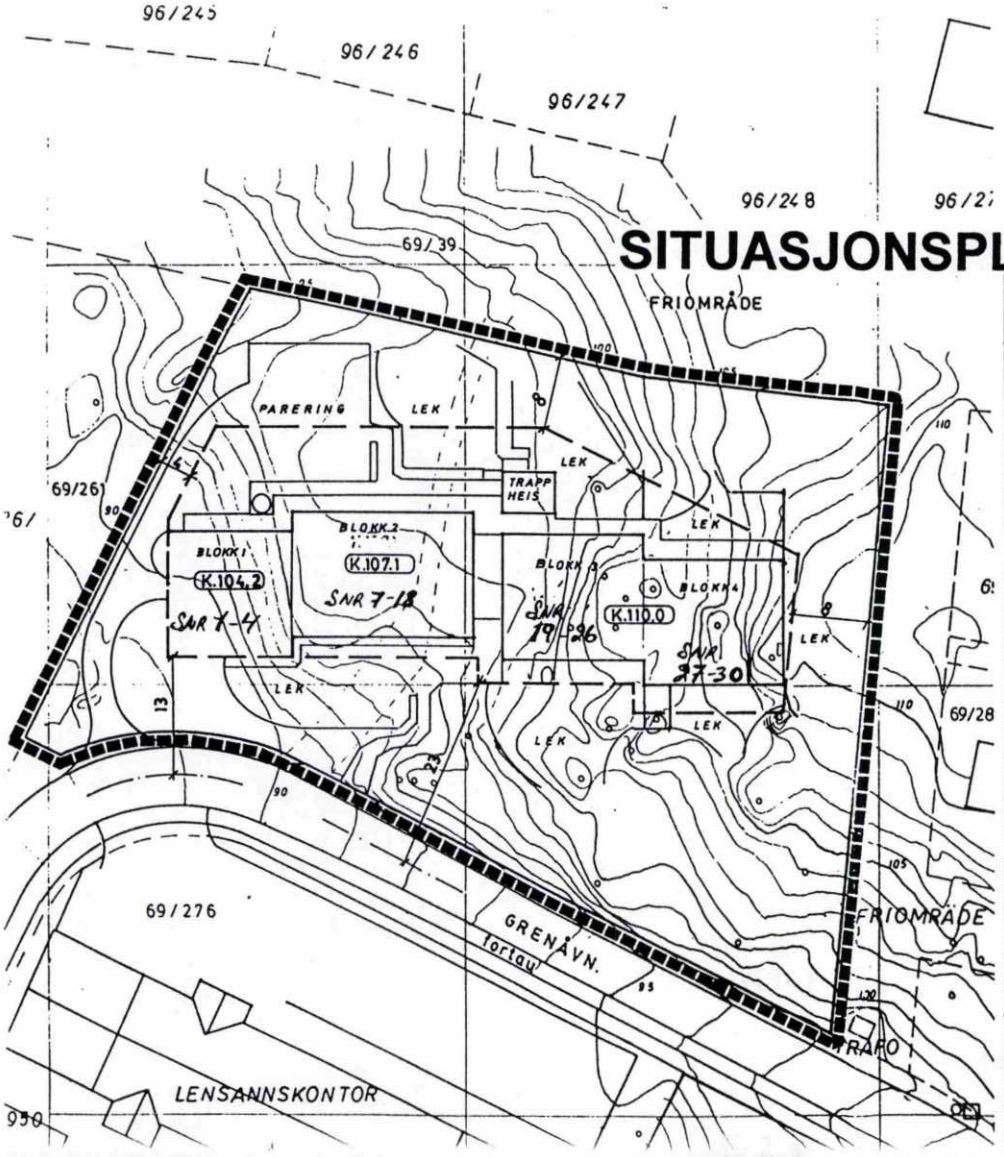
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


SEKSJONSOVERSIKT
Planløsning 3-roms
(seksjonene 1 - 18)
Planløsning 4-roms
(seksjonene 19 - 30)
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Snitt CC
M.1: 200
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. 9/12 1997. SAK
SIGN. RD
REVISJONER: 23.1.98 12.2.98
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS

Attestert kopi av dok.nr. 1999/4552/5
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 12:55
Kartverket

SITUASJONSPLAN



REGULERINGSBESTEMMELSER

U.= 35% -BYA / NETTO TOMTEAREAL

STØRSTE BYGGEHØYDE : K.104.2. K.107.1. K.110.0

MIN. 1.5. P.PLASSER PR. BOLIG

ALLE REGISTRERTE TRÆR UTENFOR BYGGEGRENSEN SKAL I STØRST MULIG GRAD BEVARES.

UTOMHUSPLAN SKAL VEDLEGGES BYGGESØKNADEN

TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER
- BOLIGBLOKK
- FRIOMRÅDE
- ANDRE BESTEMMELSER

STREKSYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- REGISTRERT TRÆR
- (K.) STØRSTE BYGGEHØYDER
- PLANLAGTE BYGG
- IBESTÅENDE —#— INGEN

ENDRING: BEBYGGELSESPLAN FOR 69/367
ULLERUDÅSEN FROGN KOMMUNE
M. 1:500 0 5 10 15 20

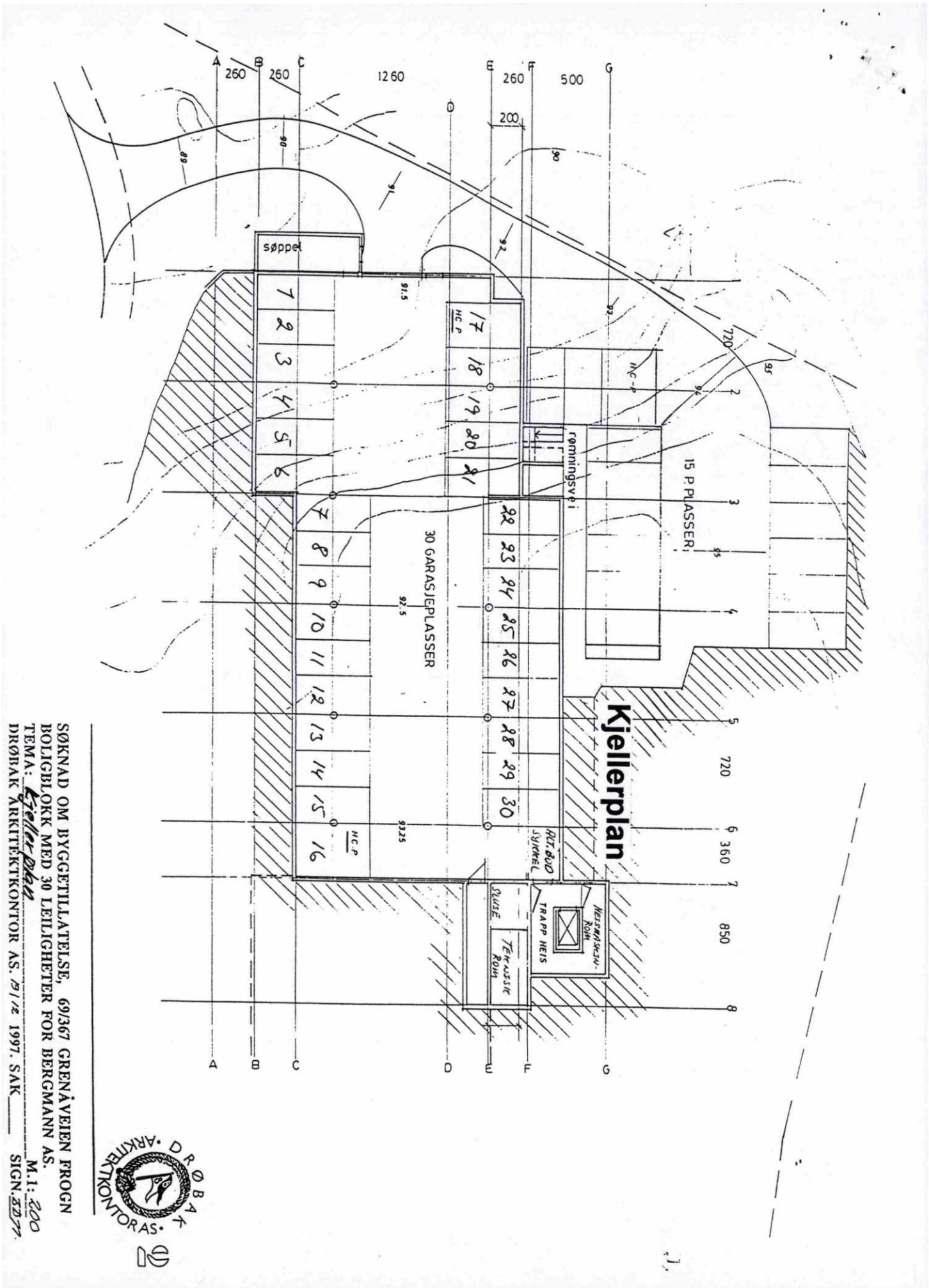
REVISJONER	DAT.	SIGN.
PLANUTVALGET 1. GANGS BEHANDLING SAK 114/97	16.10.97	
OFFNTLIG ETTERSYN 16.10.97 —	30.12.97	
PLANUTVALGET 2. GANGS BEHANDLING	16.2.98	

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
Rev. byggesøknad		17.2.98	1:500

OPPDRAG :

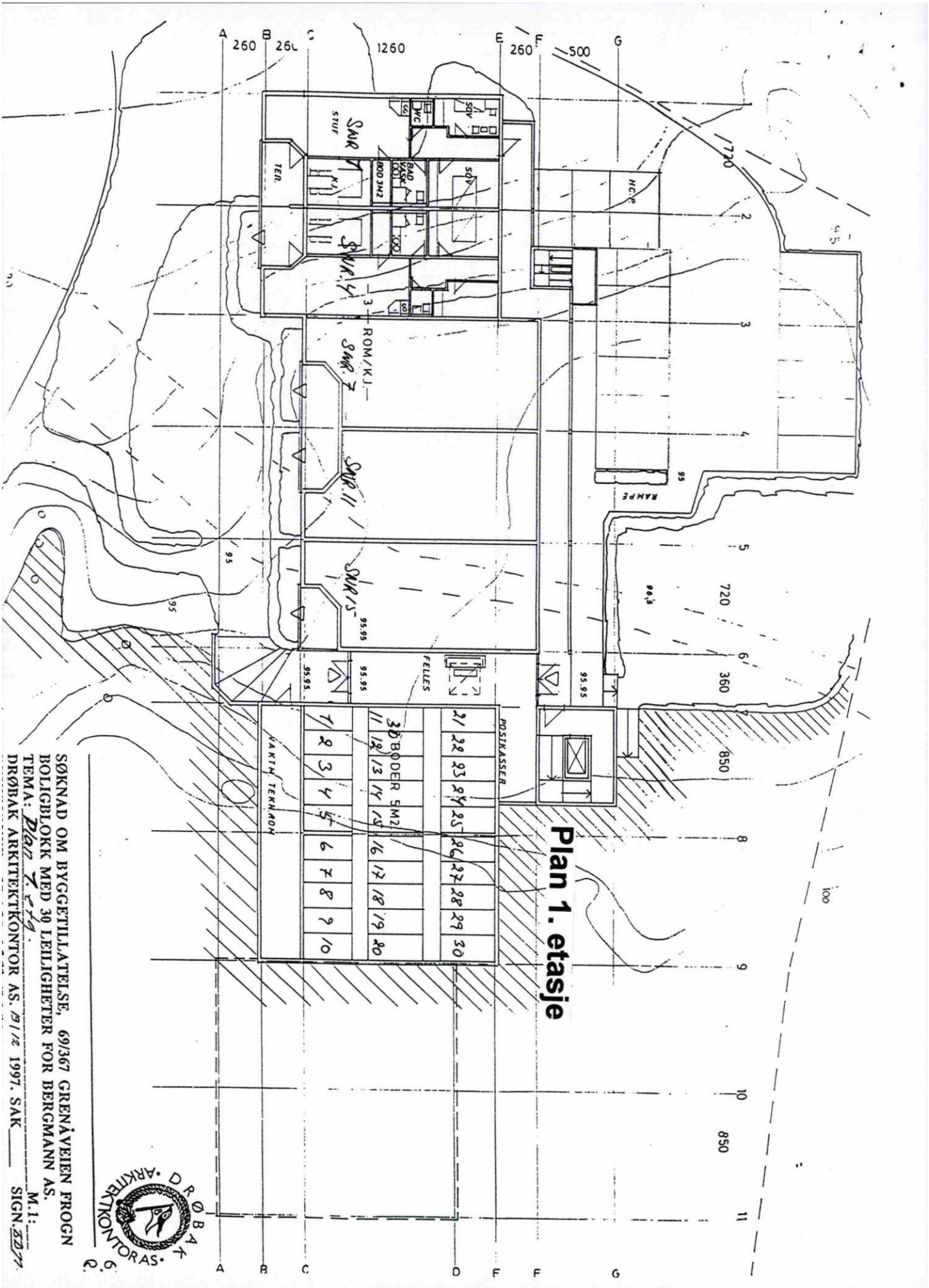
DRØBAK ARKITEKTKONT. AS
TAMBURBAKKEN 17 G.
1440 DRØBAK 64 93 36 70

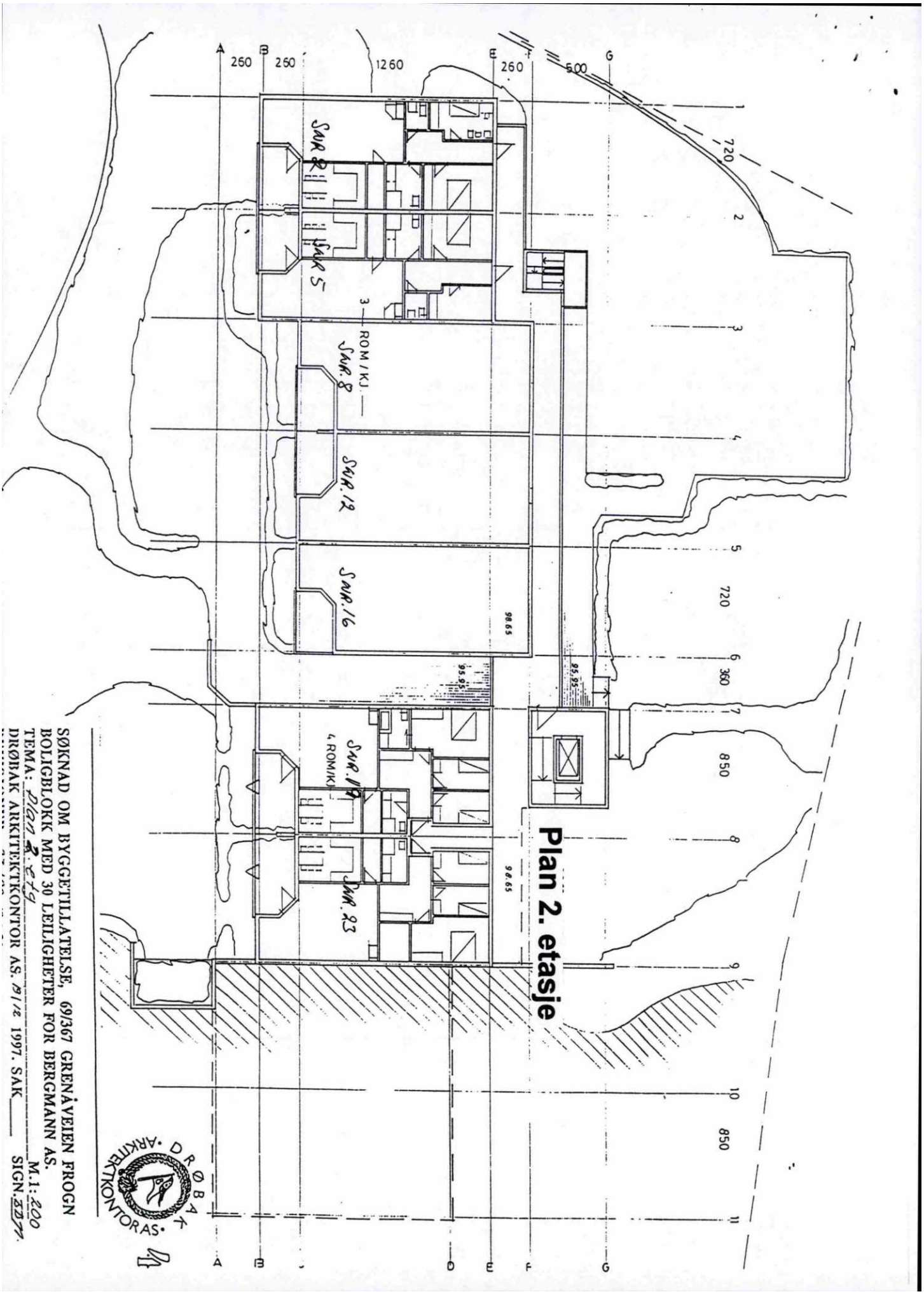
Erstatning for:	Erstattet av:

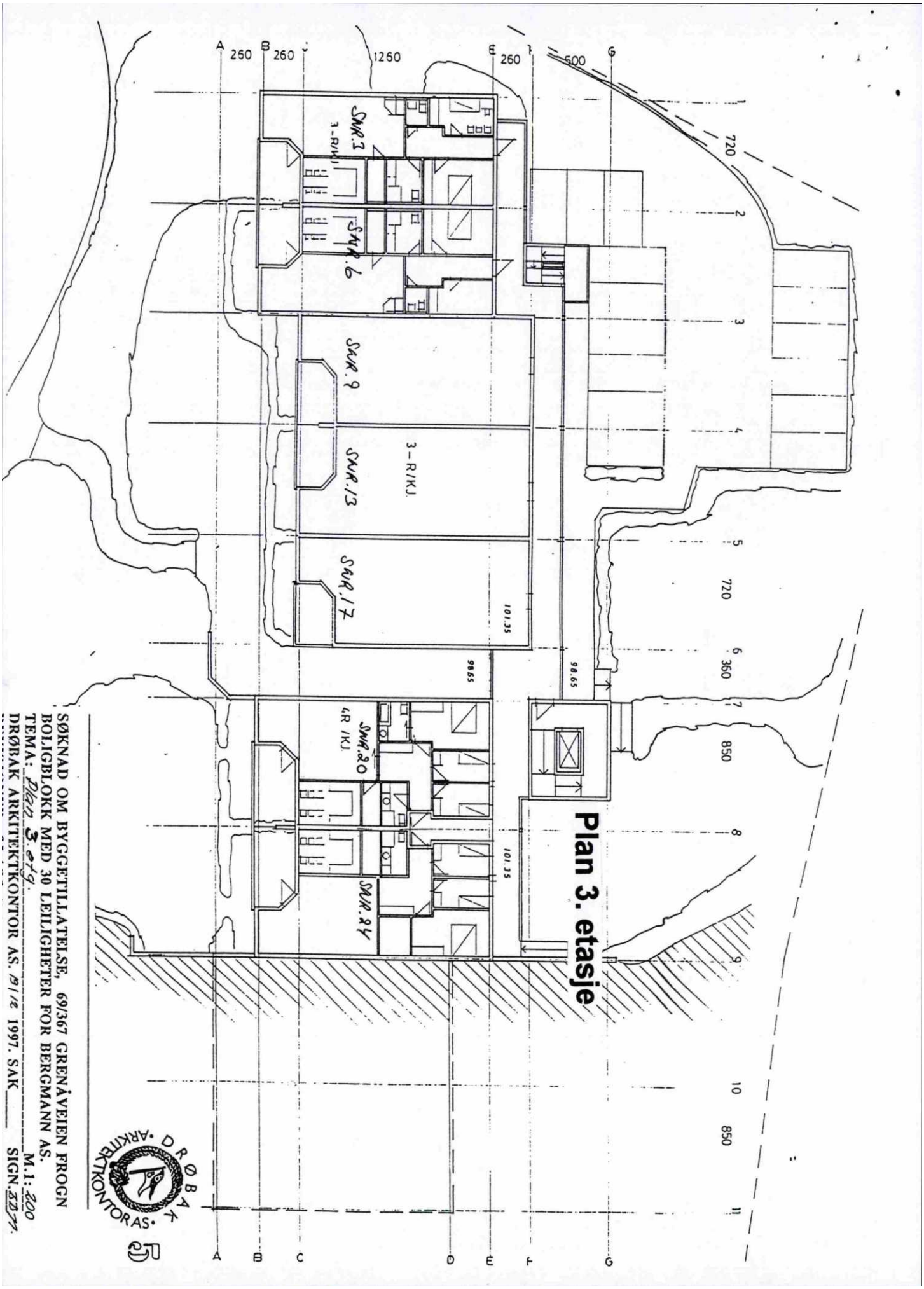


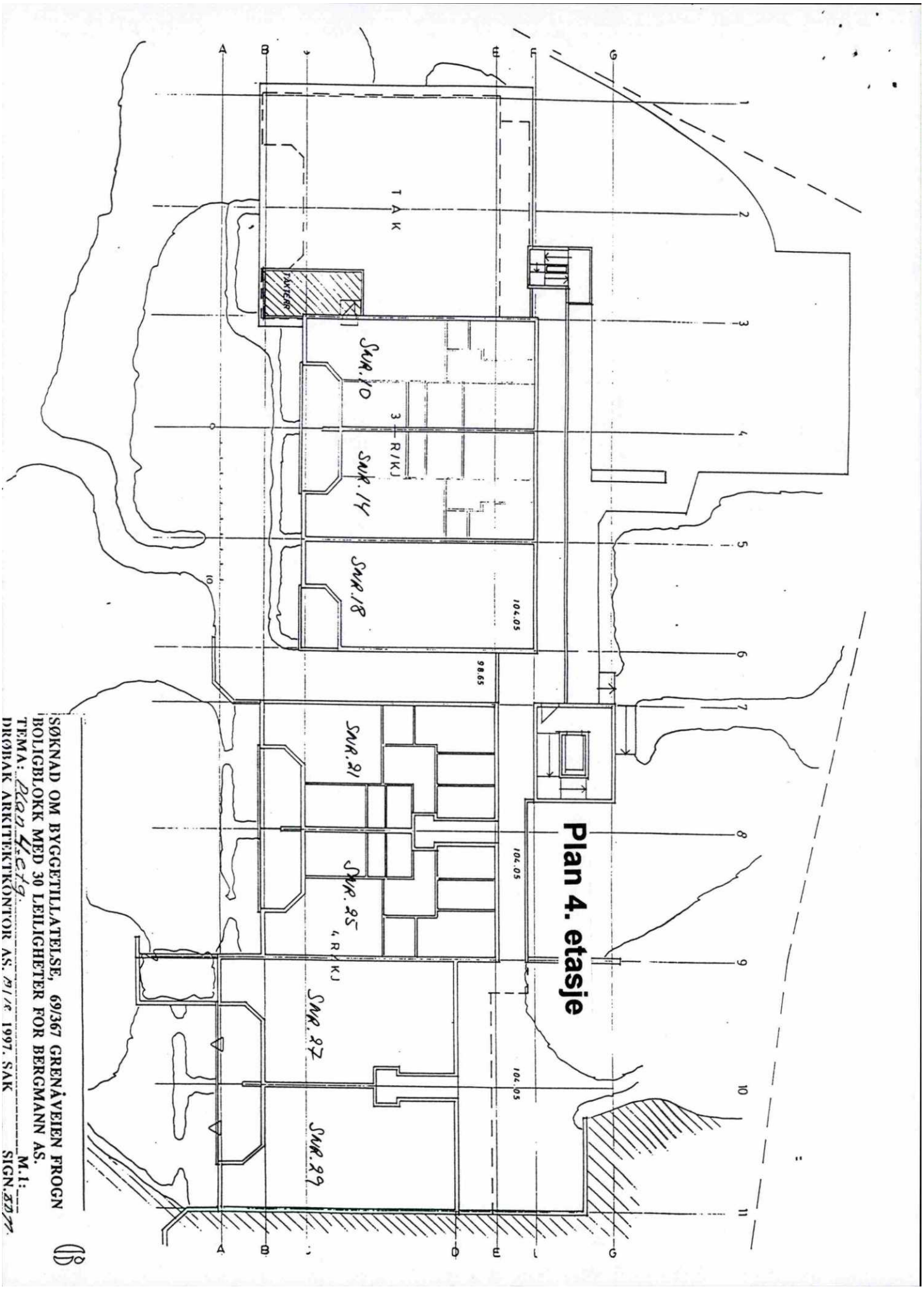
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Kjellerplan M.1: 200
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. 9/12 1997. SAK____ SIGN.EBT

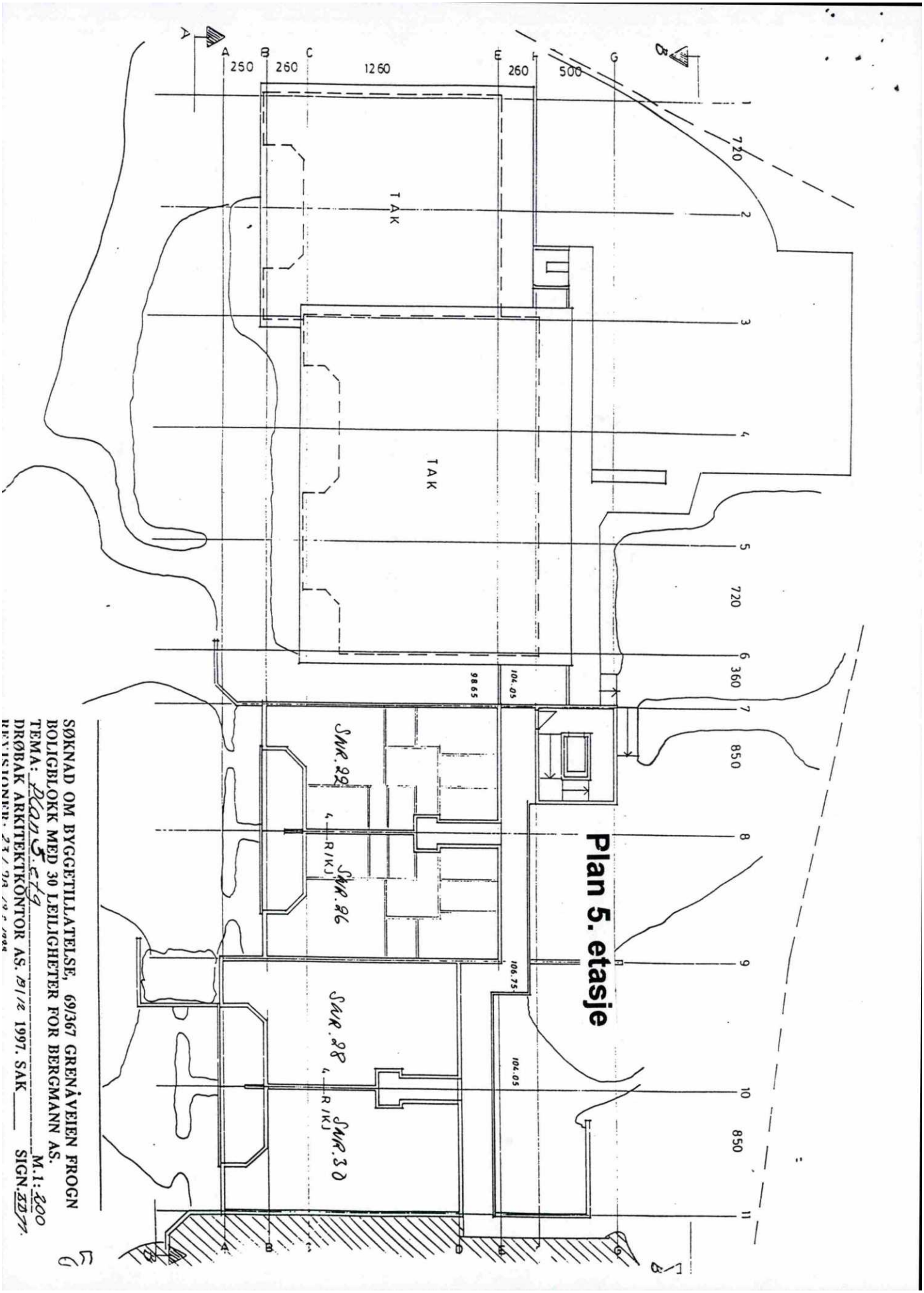
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS


Plan 1. etasje
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Plan 1. etg.
M.1:
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. 01/12 1997. SAK
SIGN.
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS
30 BODER 5M2
FELLES
POSTKASSER
RAMPE
HC P
TER.
STUF
SOV
BAD
BOD 3M2
ROM/KJ.
SOV.1
SOV.2
SOV.3
SOV.4
SOV.5
SOV.6
SOV.7
SOV.11
95.95
1260
500
720
360
850


Plan 2. etasje
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Plan 2. etg
M.1: 200
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. 01/12 1997. SAK
SIGN.
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS
SOV R.
SOV 5
ROM / KJ.
SOV. 8
SOV. 12
SOV. 16
4 ROM/KJ
SOV. 23
260
250
1260
260
500
720
360
850
98.65
95.95


Plan 3. etasje
SNR.2
3-R/KJ.
SNR.6
SNR.9
3-R/KJ.
SNR.13
SNR.17
SNR.20
4R/KJ.
SNR.24
101.35
98.65
A 260 B 260 1260 260 500
720
720
360
850
850
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Plan 3. etg. M.1: 200
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. 9/12 1997. SAK____ SIGN. JJM.
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS


Plan 4. etasje
TAK
TAKTERR.
SNR.10
SNR.14
SNR.18
SNR.21
SNR.25
SNR.27
SNR.29
3 R/KJ
4 R/KJ
104.05
98.65
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Plan 4.etg.
M.1:
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. MAI 1997. SAK
SIGN.


Plan 5. etasje
TAK
TAK
SNR. 29
SNR. 28
SNR. 30
R/KJ
R/KJ
250
260
1260
260
500
720
720
360
850
850
9865
104.05
106.75
104.05
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE, 69/367 GRENÅVEIEN FROGN
BOLIGBLOKK MED 30 LEILIGHETER FOR BERGMANN AS.
TEMA: Plan 5. etg
M.1: 200
DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS. 9/12 1997. SAK
SIGN.

enova

Energiattest



Adresse	
Grenåveien 10G, 1447 DRØBAK	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269358**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12400454**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **367**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
132,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,02 kWh/m²	**13 250 kWh**



Grenåveien 10G, 1447 DRØBAK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Grenåveien 10G, 1447 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grenåveien 10G, 1447 Drøbak
Gnr. 69, Bnr. 367, Snr. 12, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
38260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 934 59 150

E-post: andershartwig.thoresen@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.
