PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

BELSJØ TERRASSE 12 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

Enebolig

Belsjø terrasse 12 B, 1443 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 67, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2219 **Eiendomsverdi ref nr:** BF2932

Foretak: Haraldsen Taksering AS **Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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.

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN
TAKSERING

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.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Enebolig - Byggeår: 2026

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Flatt kompakt-tak med terrasse.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Balkongdører med glass.
Til takterrasse finnes elektrisk luke som styres med bryter.
Inngangsdør med glassfelt.
Terrasse fra stue/kjøkken. Belysning på vegg .
Takterrasse med adkomst via trapp og luke. Konstruksjon i tre og rekkverk med glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av 1 stavs parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Det kan oppstå tidvis knirk i gulv/parkett da dette er av eik/trevirke.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll omtalt under.

3. etasje: 5 mm
2. etasje: 5 mm
1. etasje: 5 mm

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
Boligen har isolert stålpipe og en moderne, rentbrennende peisovn i hallen i 2. etasje.
Boligen har lakkert tretrapp.
Det kan være tidvis knirk trapp da dette er i eik/tre.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
BAD 3 ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Nytt bad 2026.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Ca 1:100 øvrig. Ramme mot dusj som innehar spalte for lekkasjevann.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant,veggmontert toalett med pose for lekkasjesikkerhet og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.
Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking.

Bad
BAD 2 ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Nytt bad 2026.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Ca 1:100 øvrig. Ramme mot dusj som innehar spalte for lekkasjevann.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Blum bestående av glatte fronter og kjøkkenøy mot stuen. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

WC 1. etasje, entré:

Toalettrom med flislagt gulv. Utstyrt med vegghengt wc og pose for lekkasjesikkerhet, servantskap med ettgreps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør-i-rør-system, hvor tilgang til skapet gjøres fra skapet. Det er dren fra skapet til gulv, som er utstyrt med

Beskrivelse av eiendommen

sluk.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Prinsippet med rør-i-rør-system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Det er avløpsrør av plast. Funksjonen på rør og koblinger virker å være i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon aggregat er plassert i garderobe ved hall.
Her skal filter skiftes jevnlig.
Varmtvannstanken er plassert i eget skap, vinyl belegg og sluk.
Volum cirka 200L.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme i 1 etasje (anlegg er ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur / støpt såle.
Kontrollert via NVE sine karttjenester. Tomten var under opparbeidelse på befaring, det legges derfor til grunn at denne vil oppfylle dagens krav i teknisk forskrift.

Preaksepterte ytelser tek17
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2026. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2026. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

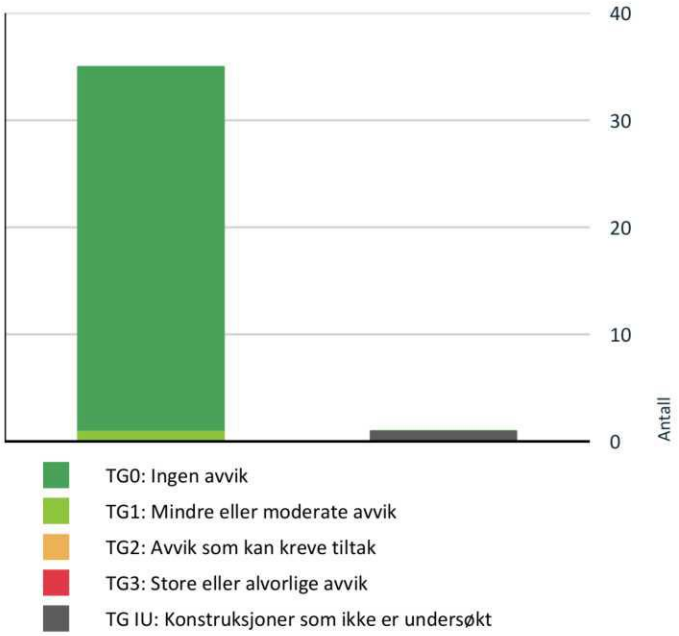
Enebolig

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

Det foreligger ikke ferdigattest men utbygger har søkt om dette. Det kreves ferdigattest for å lovlig benytte boligen.

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.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2026

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flatt kompakt-tak med terrasse.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Balkongdører med glass.
Til takterrasse finnes elektrisk luke som styres med bryter.
Inngangsdør med glassfelt.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse fra stue/kjøkken. Belysning på vegg .
Takterrasse med adkomst via trapp og luke. Konstruksjon i tre og rekkverk med glass.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av 1 stavs parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Det kan oppstå tidvis knirk i gulv/parkett da dette er av eik/trevirke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll omtalt under.

3. etasje: 5 mm
2. etasje: 5 mm
1. etasje: 5 mm

Nivå av analysen:
Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

TG 0 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og en moderne, rentbrennende peisovn i hallen i 2. etasje.



TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.
Det kan være tidvis knirk trapp da dette er i eik/tre.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD 3 ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Nytt bad 2026.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

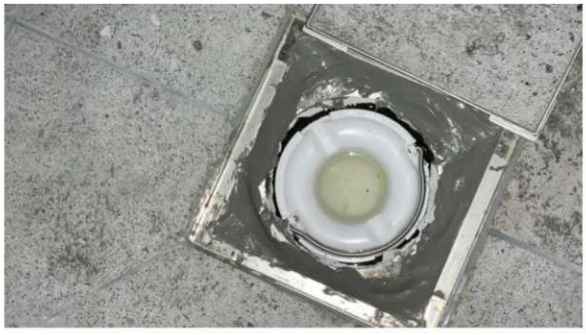
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Ca 1:100 øvrig. Ramme mot dusj som innehar spalte for lekkasjevann.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant,veggmontert toalett med pose for lekkasjesikkerhet og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BAD 2 ETASJE:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ja.
Nytt bad 2026.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Ca 1:100 øvrig. Ramme mot dusj som innehar spalte for lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall



Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Med bakgrunn i at bygget er nyere enn 5 år og det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest anses det ikke nødvendig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Blum bestående av glatte fronter og kjøkkenøy mot stuen. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC 1. etasje, entré:

Toalettrom med flislagt gulv. Utstyrt med vegghengt wc og pose for lekkasjesikkerhet, servantskap med ettgreps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen med rør-i-rør-system, hvor tilgang til skapet gjøres fra skapet. Det er dren fra skapet til gulv, som er utstyrt med sluk.

Funksjonen på rør og koblinger vurderes som god, men slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da enkelte deler kan være skjult i kanaler og kasser. Kontrollen utføres for det meste ved en visuell kontroll sammen med test av kraner. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Prinsippet med rør-i-rør-system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Funksjonen på rør og koblinger virker å være i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon aggregat er plassert i garderobe ved hall.
Her skal filter skiftes jevnlig.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i eget skap, vinyl belegg og sluk. Volum cirka 200L.

TG 0 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme i 1 etasje (anlegg er ikke funksjonstestet).

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 med automatsikringer, plassert i entré.
Det opplyses av selger om at garasjen vil ha felles strøm som må avleses og deles i mellom enhetene.

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.
   2026 Nytt anlegg

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur / støpt såle.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Kontrollert via NVE sine karttjenester. Tomten var under opparbeidelse på befaring, det legges derfor til grunn at denne vil oppfylle dagens krav i teknisk forskrift.

Preaksepterte ytelser tek17
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2026. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2026. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

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

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Området er registrert med flomsoner.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Sonen virker ikke å være direkte tilknyttet eiendommen.



Kart fra NVE

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

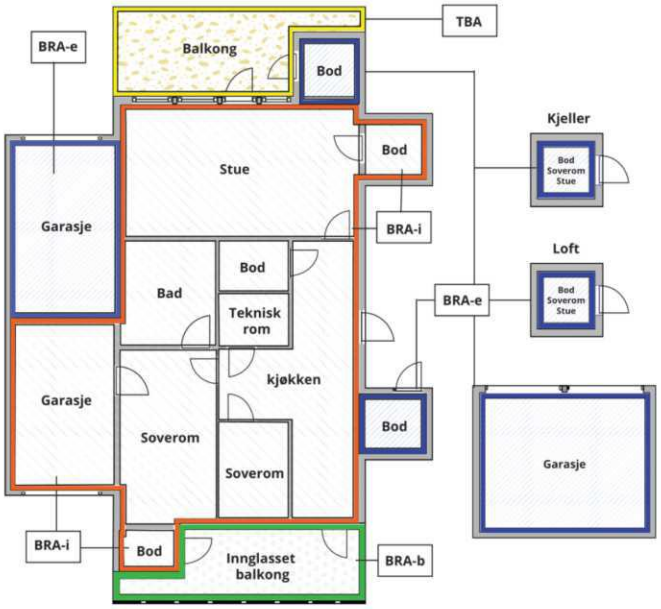
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53			53	40
Yttertak					25
3. Etasje	52			52	
2. Etasje	42			42	
Felles garasje		6		6	
SUM	**147**	**6**			**65**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, toalettrom		
Yttertak			
3. Etasje	Bad, soverom 1, soverom 2, hall m/trapp		
2. Etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, garderobe		
Felles garasje		Bod	

Kommentar

Takhøyde ca 2.41m, målt i stuen. Takhøyde ved høyeste punkt i stue ca 5m.

Parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Hele anlegget er cirka 200m2 ifølge selger.
Garasjen vil ha felles strøm som må avleses og deles i mellom enhetene.
Bod på cirka 6m2.
Felles sykkelparkering.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest men utbygger har søkt om dette. Det kreves ferdigattest for å lovlig benytte boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny bolig 2026.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	67	25		0		BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Belsjø terrasse 12 B

Hjemmelshaver
Teresa Maria C Blancaflor

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet tomt / felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	14.05.2026	
3	14.05.2026	
4	21.08.2026	

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, branncelle r 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 branntekniske 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.

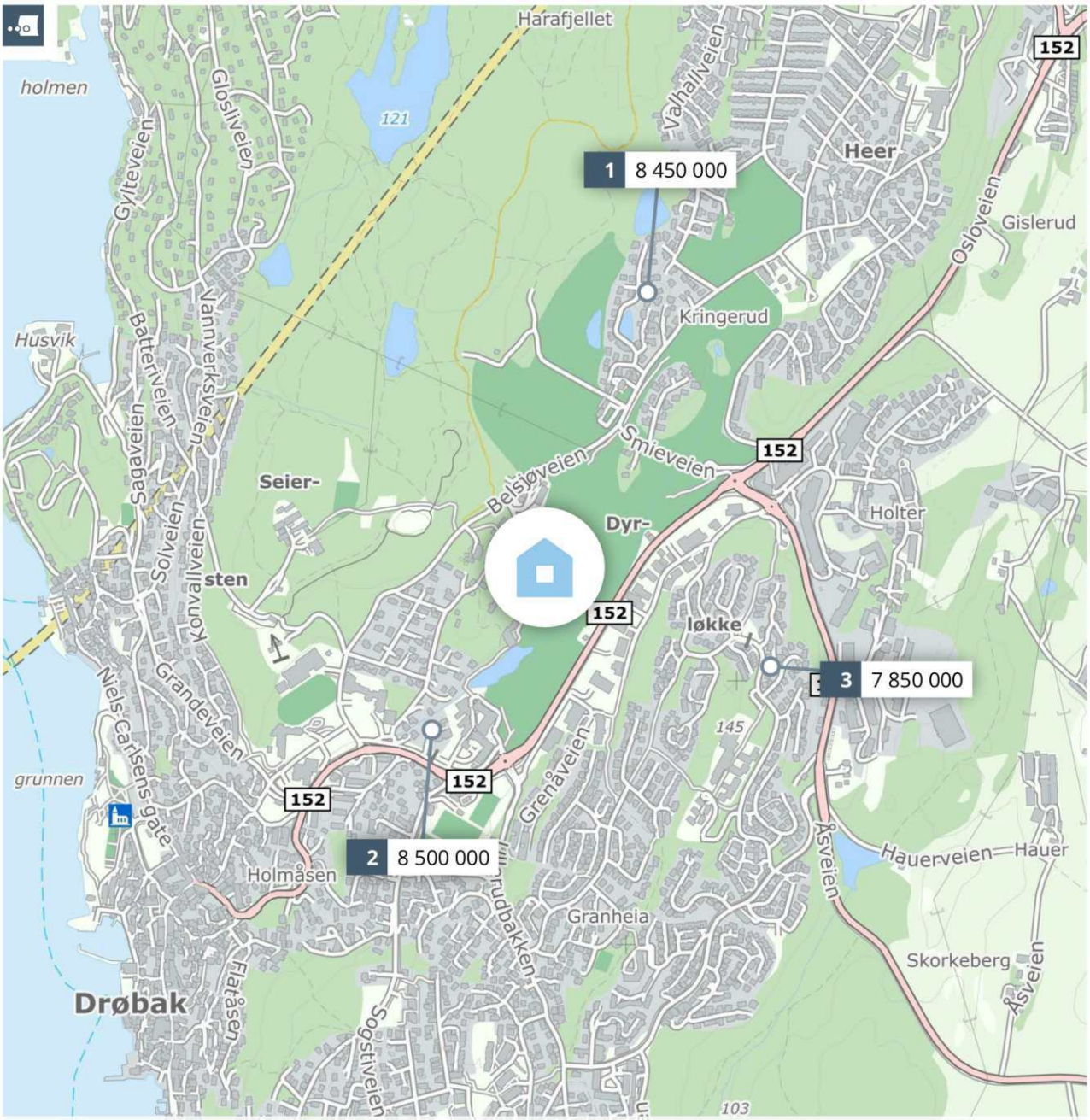
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er hovedsakelig ikke foretatt vurderinger av bygningsdeler eller rom som ikke fremgår i denne.



Meglers verdivurdering

BELSJØ TERRASSE 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.08.2026

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: Amit Sharma.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Belsjø terrasse 12 B, 1443 DRØBAK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2026

GNR 67 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS SEIERSTEN

Verdivurdert til

8 190 000

-	8 190 000	55 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2026

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Belsjø platå 11				11.03.2024	8 750 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**55 229**
	153 m²	1993	946 m²	4 sov						
2	Ullerudveien 8 A				20.05.2025	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**57 432**
	148 m²	2016	492 m²	4 sov						
3	Johsvas vei 6				17.08.2026	7 700 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**55 674**
	141 m²	1998	873 m²	5 sov						

Velkommen til Belsjø terrasse 12B - en innholdsrik enebolig fra 2026 med moderne uttrykk og flott plassering tett på golfbanen og Drøbaks naturskjønne omgivelser.

Her står lys, romfølelse og funksjonelle løsninger i fokus. Store vinduer trekker omgivelsene inn i boligen, mens den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken skaper et naturlig samlingspunkt. Dobbel takhøyde over spiseplassen tilfører oppholdsrommet særpreg og en ekstra følelse av volum. Kjøkkenet er levert av Blum og har kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.

Boligen har to stilrene bad, balansert ventilasjon og peisovn. Hovedsoverommet får en privat karakter med eget bad og walk-in-garderobe, mens øvrige soverom har egne garderobeløsninger.

På toppen av boligen finner man en romslig takterrasse med elektrisk takluke - en flott uteplass med gode muligheter for å nyte både sol og omgivelser.

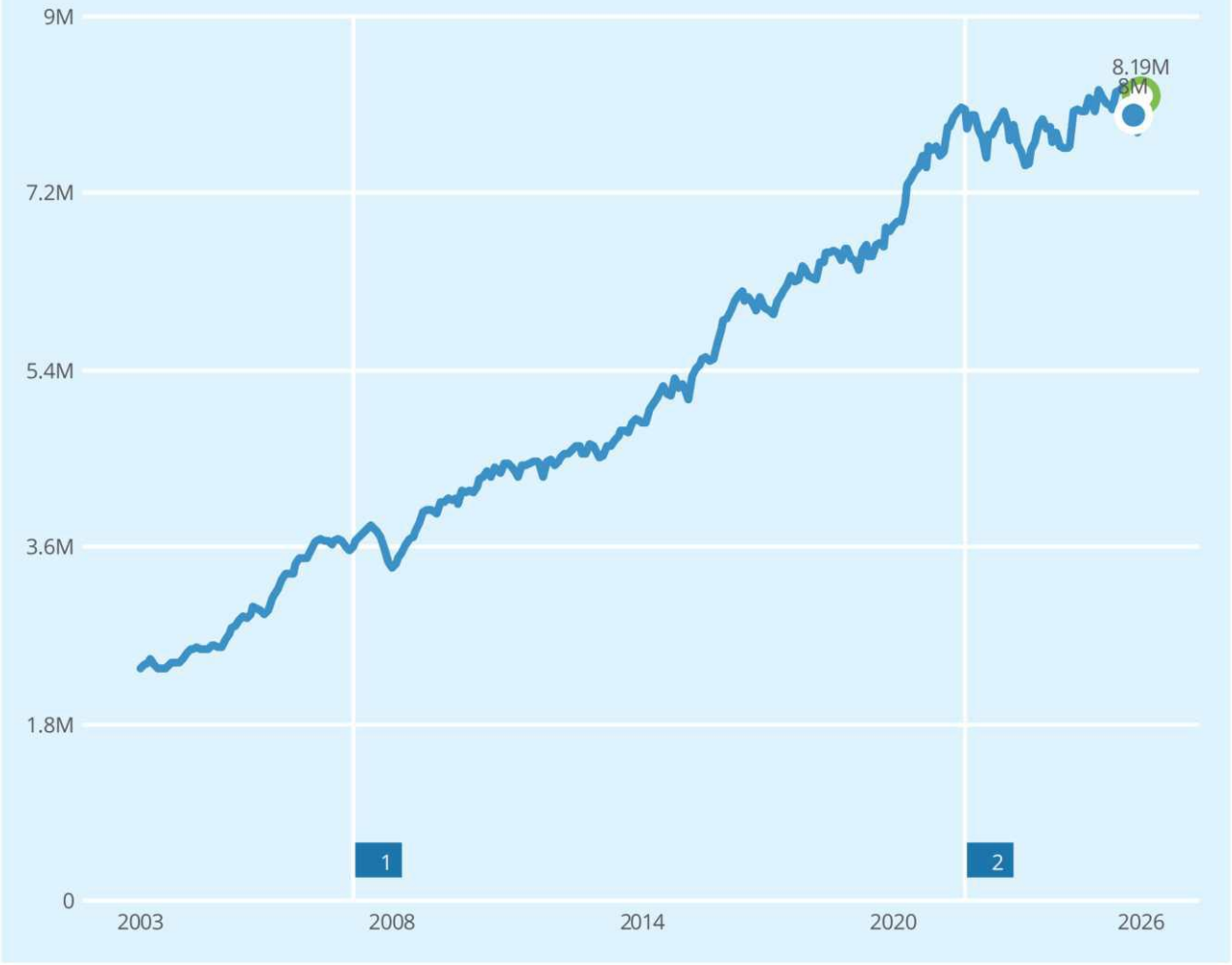
To parkeringsplasser m/elbillader i felles garasjeanlegg med varmekabler i nedkjøringen kompletterer boligen.

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
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.05.2026	17.06.2026	29.06.2026	9 250 000	8 000 000	0	8 000 000	
13.12.2022		13.12.2022	-	7 200 000	-	7 200 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1443 DRØBAK nå

4
eneboliger til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 310 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i 1443 DRØBAK siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

9 125 000 Prisantydning i snitt
8 541 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
130
dager

for 6.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 714 Belsjø terrasse 12 B
Totalpris 8 190 000

50 928 FROGN kommune i snitt siste 9 mnd

49 495 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	309260153
Addresse	Belsjø terrasse 12 B		
Postnr.	1443	Sted	DRØBAK
Selgers navn	Teresa Blancaflor		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni, 2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

459604

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Alt nytt. Nybygg.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt nytt. Nybygg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alt nytt. Nybygg.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt. Nybygg.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt. Nybygg.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt. Nybygg.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt. Nybygg.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt. Nybygg.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elboss AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Alt nytt. Nybygg.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt. Nybygg.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært litt fukt i et hjørne i felles garasje i kjelleren. Utbedret av byggherre.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt. Nybygg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Alt nytt. Nybygg.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse. Alt er sendt inn, venter på ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	20.08.2026
Signert av	*Teresa Blancaflor*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Belsjø terrasse 12B, 1443 DRØBAK	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304017**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301068637**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **2026**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
99,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101,56 kWh/m²	**15 295 kWh**

Belsjø terrasse 12B, 1443 DRØBAK

Detaljering

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

Belsjø terrasse 12B, 1443 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 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: 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 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 67/45//



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	398,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6616005,877734	**Øst**	592720,389503	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6616008,08	592729,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,33	
2	6616019,03	592730,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	10,97	
3	6616018,82	592724,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45	
4	6616017,818	592723,861	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,02	
5	6616017,47	592713,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85	
6	6616005,62	592713,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,85	
7	6615991,08	592713,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,54	
8	6615990,19	592722,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,10	

Utskriftsdato: 22.05.2026

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjø terrasse 12B, 1443 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt bolig	859,00 kr
Sum	**859,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann fast del	15%	1	1874.99	1/1	0 %	1 874,99 kr	585,71 kr
Avløp fast del	15%	1	1752.00	1/1	0 %	1 752,00 kr	566,93 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	0	40.40	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
A konto forbruk vann i år	15%	0	42.80	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	5189455	3.00	1/1	0 %	15 568,00 kr	3 892,00 kr
					Sum	**19 195,00 kr**	**5 044,64 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Frogn kommune

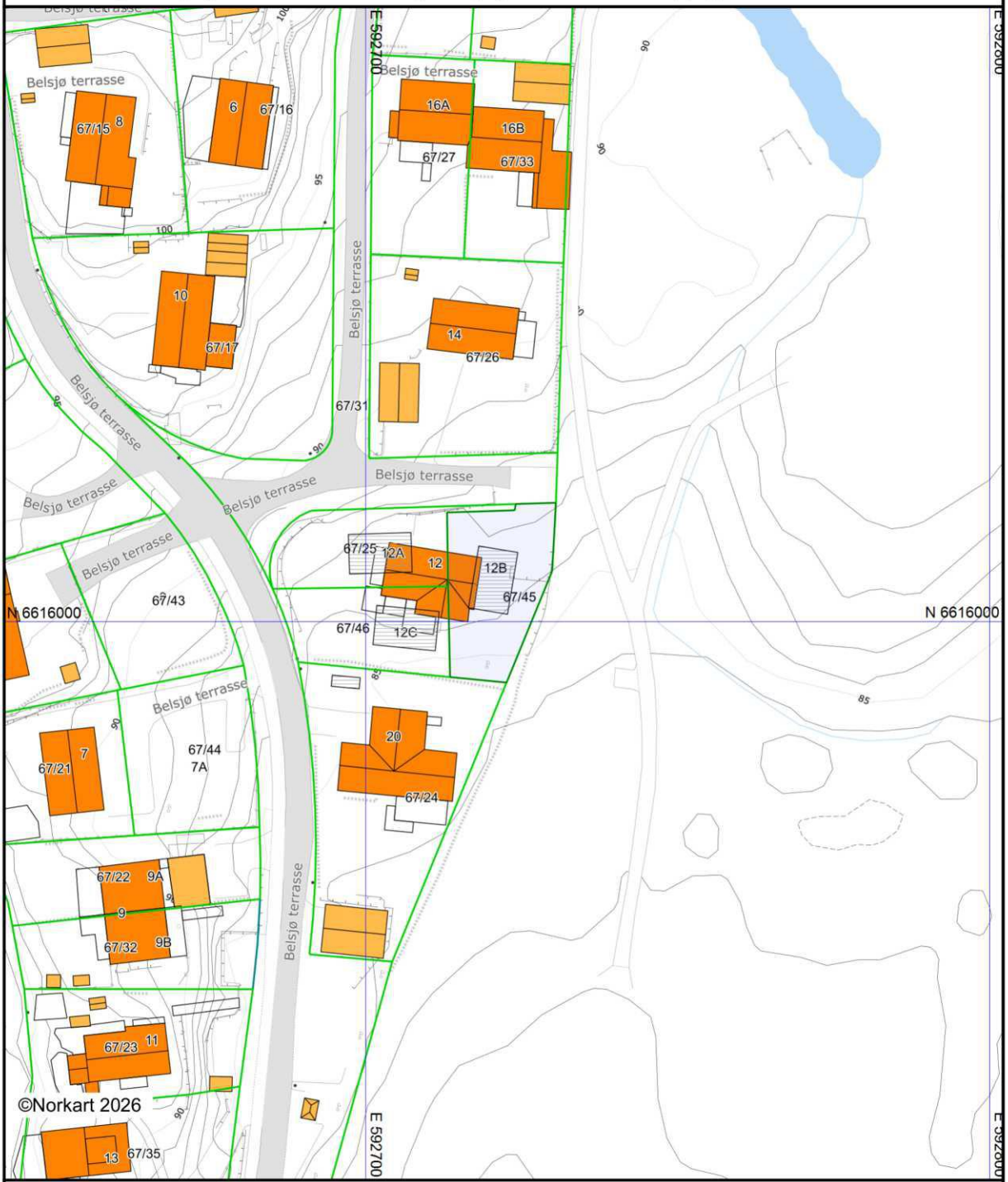
Grunnkart

Eiendom: 67/45
Adresse: Belsjø terrasse 12B
Dato: 22.05.2026
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

Informasjon om kartgrunnlaget

Kartgrunnlaget er fra kommunens kartdatabaser (SFKB) og Eiendomsregisteret (Matrikkelen).
Kartgrunnlaget er konstruert etter flybilder tatt: april 2014, april 2018, april 2021 og sist ajourført med kartdata fra flybilder fra april 2024. Kartene viser takflate på bygninger.
Nøyaktigheten på kartdataene er 20 cm og dårligere.
Høydekoter er konstruert fra laserdata fra 2018.
Koordinatsystem: EUREF89 sone 32, høydegrunnlag NN2000. Ekvidistanse: 1 meter

Endringer i fysiske forhold (bebyggelse og veier m.m.) oppdateres kontinuerlig forutsatt at kommunen er kjent med endringene. Nye bygg legges inn i tiltaksbasen etter at det er gitt byggetillatelse.
Kommunen kjøper nye kartdata fra flyfotografering hvert 4. år i samarbeid med de andre Follokommunene.
Eiendomsgrenser og adresser hentes fra Matrikkelen (Eiendomsregisteret).

Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.

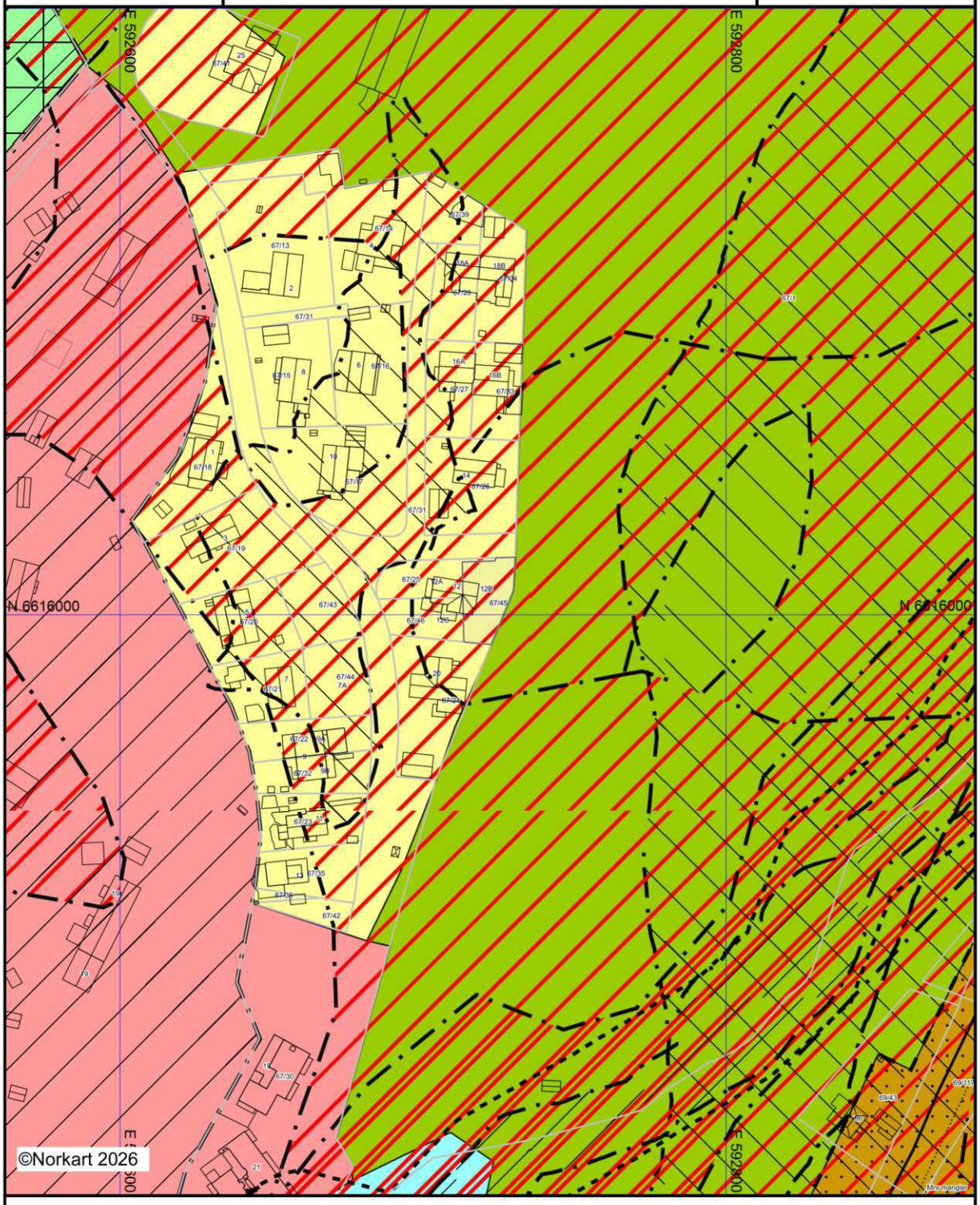
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 67/45
Adresse: Belsjø terrasse 12B
Utskriftsdato: 22.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

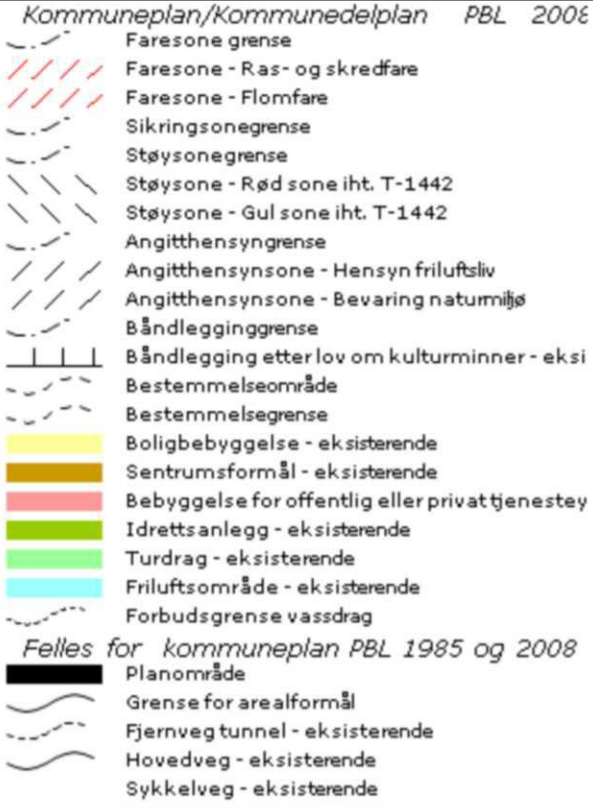
UTM-32



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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Frogn kommune: Grunneiendom 3214-67/45

Norkart
Utskriftsdato: 22.05.2026 10:23

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	398
Etablert dato	22.03.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [x] Ikke fullført oppmålingsforr. — Frist fullføring: 17.03.2024
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav — Frist retting: 17.03.2024

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	67/45
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.03.2022 17.03.2022	21/01700	Tinglyst 24.03.2022	67/25 (-397,5), 67/45 (397,5) 3022-67/5, 3022-67/6, 67/1, 67/24, 67/31
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.03.2022 17.03.2022	21/01700	Tinglyst 24.03.2022	67/25 (-339,7), 67/46 (339,2) 67/24, 67/30, 67/31, 67/45

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6616005.88	592720.39		Ja	398	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVIETKAUSKAS AIDAS F150395*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Belsjø terrasse 12 1443 DRØBAK	Bosatt (B)
KVIETKAUSKAS VACYS F260684*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fridtjof Nansens vei 74 1464 FJELLHAMAR	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Belsjø terrasse 12 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1443 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	201 Seiersten	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	8 Drøbak		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301068637		Enebolig (111)	Igangsettingstillatelse (IG)	03.06.2022
2	149251707		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	03.06.2022

3	300354523		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2008

1: Bygning 301068637: Enebolig (111), Igangsettingstillatelse 03.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	146,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	146,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	63,6
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.06.2022	10.06.2022	2022000431
Igangsettingstillatelse	03.06.2022	10.06.2022	2022000431

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Belsjø terrasse 12B	U0101	67/45	146,4	4	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52,2	0	52,2	0	0	0
H01	0	42	0	42	0	0	0
U01	1	52,2	0	52,2	0	0	0

2: Bygning 149251707: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning godkjent for riving/brenning 03.06.2022

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		01.04.2005	
Bygning godkjent for riving/brenning	03.06.2022	10.06.2022	22/00431

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	67/45	-	-	-	-	-

3: Bygning 300354523: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2008	21.02.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	67/45	-	-	-	-	-

Frogn kommune

Byggesak

BYGGHUSET AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/00225-12	Luisa Rodriguez Pedersen	08.06.2026

Midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket - 67/25/0/0 - Belsjø Terrasse 12 - riving av hele bygg - nytt bygg - 3 eneboliger

Tiltakets adresse: Belsjø terrasse 12
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 67/25/0/0

Ansvarlig søker: Bygghuset AS
Tiltakshaver: ØBE AS

Frogn kommune godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse mottatt 28.05.2026.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Opplysninger om saken
Gjenstående arbeider

-Permanent gjerde ved trapp ned til garasje
-Permanent gjerde på støttemur ved nedkjøringen til garasjen.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2026. Denne datoen er også frist for å sende inn søknad om ferdigattest.

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at prosjektet ferdigstilles. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se- også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Erklærte ansvarsretter
For ansvarsforhold viser vi til vedlagt gjennomføringsplan, versjon 8, datert 28.05.2026.

Frogn kommunes vurdering
Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse gis på bakgrunn av dette.

Vilkår
Vilkår som må være oppfylt før tillatelsen kan gis kan finnes både i bestemmelsene for gjeldende reguleringsplan og i tidligere gitte vedtak.

Følgende vilkår må være oppfylt før den midlertidige brukstillatelsen kan gis:

Vilkår nr.	Vilkår	Referanse til vilkår:
1	Geotekniker skal bistå med å vurdere grunnforhold under graving for fundamenter for ny bebyggelse	22/00431-11
2	Beskrevne kompenserende tiltak for salamander skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.	22/00431-11

Vilkår 1: Grunnforhold
Ansvarlig søker bekrefter at geotekniker har bistått i tråd med vilkåret.

Vi vurderer at vilkåret er innfridd.

Vilkår 2: Salamander
Ansvarlig søker bekrefter at kompenserende tiltak for salamander er gjennomført i tråd med vilkåret for tillatelsen.

Vi vurderer at vilkåret er innfridd.

Uavhengig kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder.

Vi viser til vedlagt gjennomføringsplan og ansvarsbelegging av kontroll og vurderer at kontrollkravet er innfridd.

Frogn kommunes konklusjon
Vi har kontrollert søknaden. Vi finner at saken er tilstrekkelig opplyst, slik at det kan fattes vedtak i saken. Vår vurdering er at søknaden er i tråd med tidligere tillatelser, dokumentasjonskravet, gjeldende planer og regelverk. Vi godkjenner derfor søknaden.

Matrikkelføring
Tiltaket vil bli ført i matrikkelen innen fem dager, jf. matrikkelloven §§ 22 og 25, slik det er ført i skjemaet nedenfor. Vi ber dere kontrollere opplysningene og gi matrikkelfører Carl Erik Hagen Carl.Hagen@frogn.kommune.no beskjed dersom skjemaet inneholder mangelfulle eller feil opplysninger.

Gebyr
Gebyr er hentet fra Frogn kommunes gebyrforskrift fra 2026

Artikkel nr.	Vare nr.	Gebyr nr.	Beskrivelse av gebyr	Sum
11	11000	§ 3-1 nr. 2	Registrering i matrikkelen pr. bruksenhe	910
11	11000	§ 3-14 nr. 1	Midlertidig brukstillatelse	12200
			Total sum å betale:	**13110**

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

Med hilsen

Luisa Rodriguez Pedersen
Saksbehandler

Martin Ahlén
Fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
5_Gjennomføringsplan_Gjennomfoeringsplan

Kopi til:
Kart og geodata, Carl Erik Hagen
ØBE AS
VA FORVALTNING (Ekstern)
FAKTURATEAM (Ekstern)

Frogn kommune	**Følgende matrikkelinformasjon blir registrert i matrikkelen i forbindelse med tillatelsen, jf. matrikkelloven §§ 22 og 25.** Matrikkelen skal føres ihht føringsinstruks for matrikkelen

Bygningsstatus tillatelse gitt per dato				
Rammetillatelse	Tillatelse i ett trinn / Igangsettingstillatelse	Tillatelse etter pbl. § 20-4	Midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest
		03.06.2022	**08.06.2026**	

Bygningstype, næringsgruppe og bebygd areal			
Tiltakstype: Nybygg	Bygningstype	Næringsgruppe	BYA (minus BYA satt av til parkering)
3 eneboliger	**142**		**67/25:63,6m2** **67/45: 63,6m2** **67/46:66,2m2**
Høydeplassering overkant gulv hovedetasje – kote Jf. pbl § 29-4 skal kommunen godkjenne høydeplassering og godkjent høyde skal føres i matrikkelen – koten skal stå i plantegningen	**67/25:95,60** **67/45:95,0** **67/46:94,4**	Mønehøyde – (som omsøkt eks. 9 m over gjennomsnittlig terrengnivå)	**67/25:8,00m** **67/45:8,00m** **67/46:8,00m**

Etasjeinformasjon Ved tilbygg, påbygg er det kun NYE areal som skal registreres.
Opprinnelige areal, før tiltak, kan markeres i egen linje med rød farge, dersom opprinnelig bygg i matrikkelen ikke er riktig

Etasje Se kap 6.1.9 i føringsinstruksen	Antall boenheter telles i etasjen der hovedinngangen ligger	BRA bolig Se kap 6.1.8. Boder, garasjer o.l. med omsluttende vegger som tilhører den enkelte bolig tas med i arealet for boligen.	BRA annet f.eks. næring og frittstående garasje	BRA Alternativt areal = andre arealer som inngår i beregning av grad av utnytting (frittstående carport, terrasser)	BRA total	BTA Se kap 6.1.8 i føringsinstruksen

Boligspesifikasjon

Husnr.	Bolignr. Se kap 6.1.11 i føringsinstruksen	BRA bolig	Antall rom Beboelsesrom til varig opphold if pbl. Kjøkken, bad, boder, vindfang, gang, hall og lignende regnes ikke med i antall rom.	Kjøkkenkode 1 = kjøkken 2 = ikke kjøkken 3 = felleskjøkken	Antall bad Rom med dusj blir regnet som bad.	Antall WC
67/25		**Bolig: 146,4 m2**				
67/45		**Bolig: 146,4 m2**				
67/46		**Bolig: 146,4 m2**				

Detaljer, kommunal tilleggsdel – oppgis ved søknad om ett trinn/IG

Vannforsyning:	Offentlig	x	Privat		Ingen	

Avløp:	Offentlig	x	Privat minirenseanlegg			Privat slamavskiller	
Fundament:	Grunnmur		Såle			Peler	
Renovasjon, alle skal være tilknyttet:			Offentlig		Annen godkjent løsning for næring/private		
Annet:	Pipe/røykløp		Heis				
Energiforsyning:	Skal oppgis senest ved søknad om ferdigattest. Elektrisitet, olje, biobrensel, solenergi, gass, varmepumpe, fjernvarme, annen.						
Varmefordeling:	Skal oppgis senest ved søknad om ferdigattest. elektriske varmekabler						

Hvordan kan du klage på vedtak?

Send klagen til Frogn kommune
Dersom du ønsker å klage over vedtaket, sender du klagen til Frogn kommune. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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.

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.

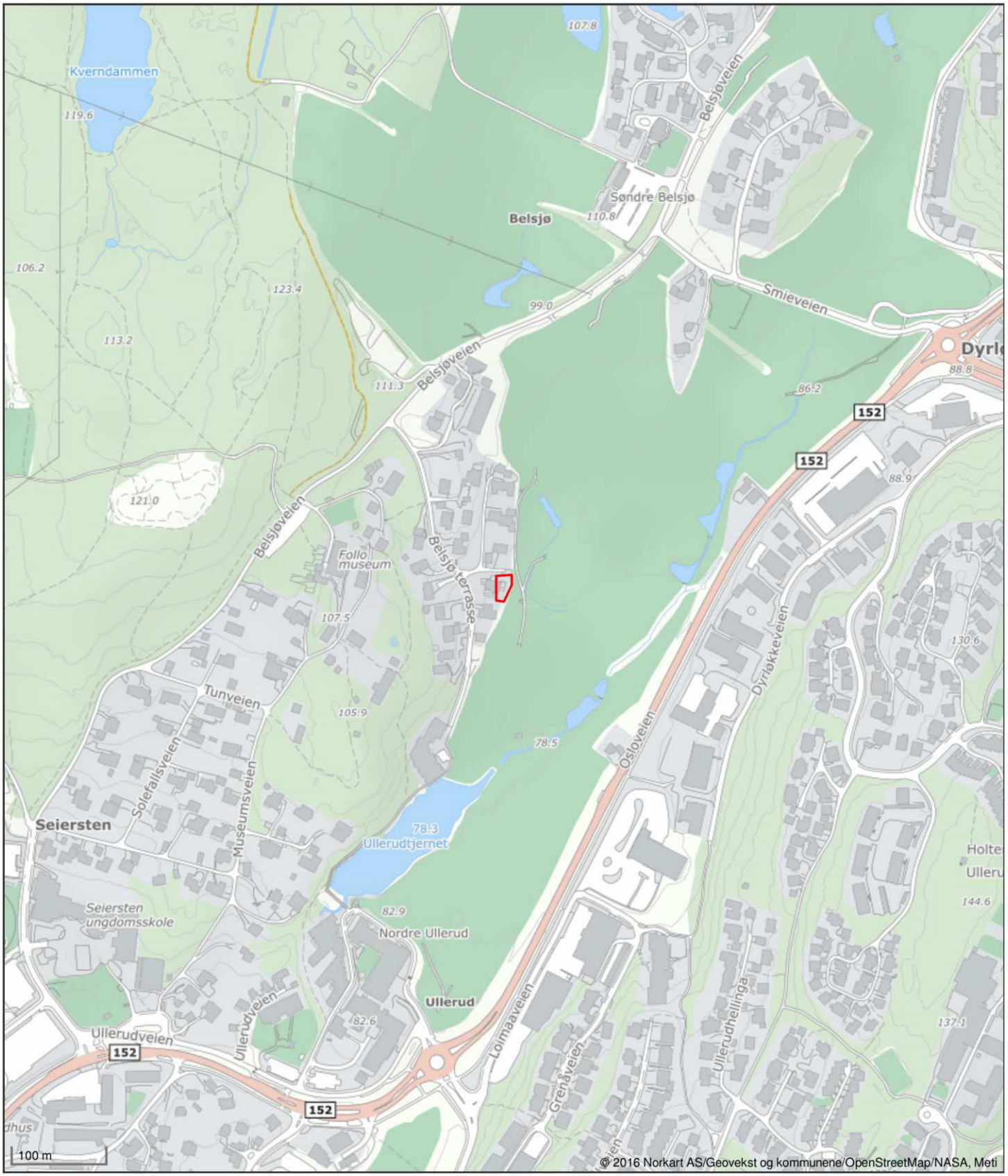
Klage på gebyr og søknad om nedsettelse av gebyr
Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4. Du kan kun klage dersom du er uenig i kommunens vurdering av når saken var komplett og fristen begynte å løpe. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

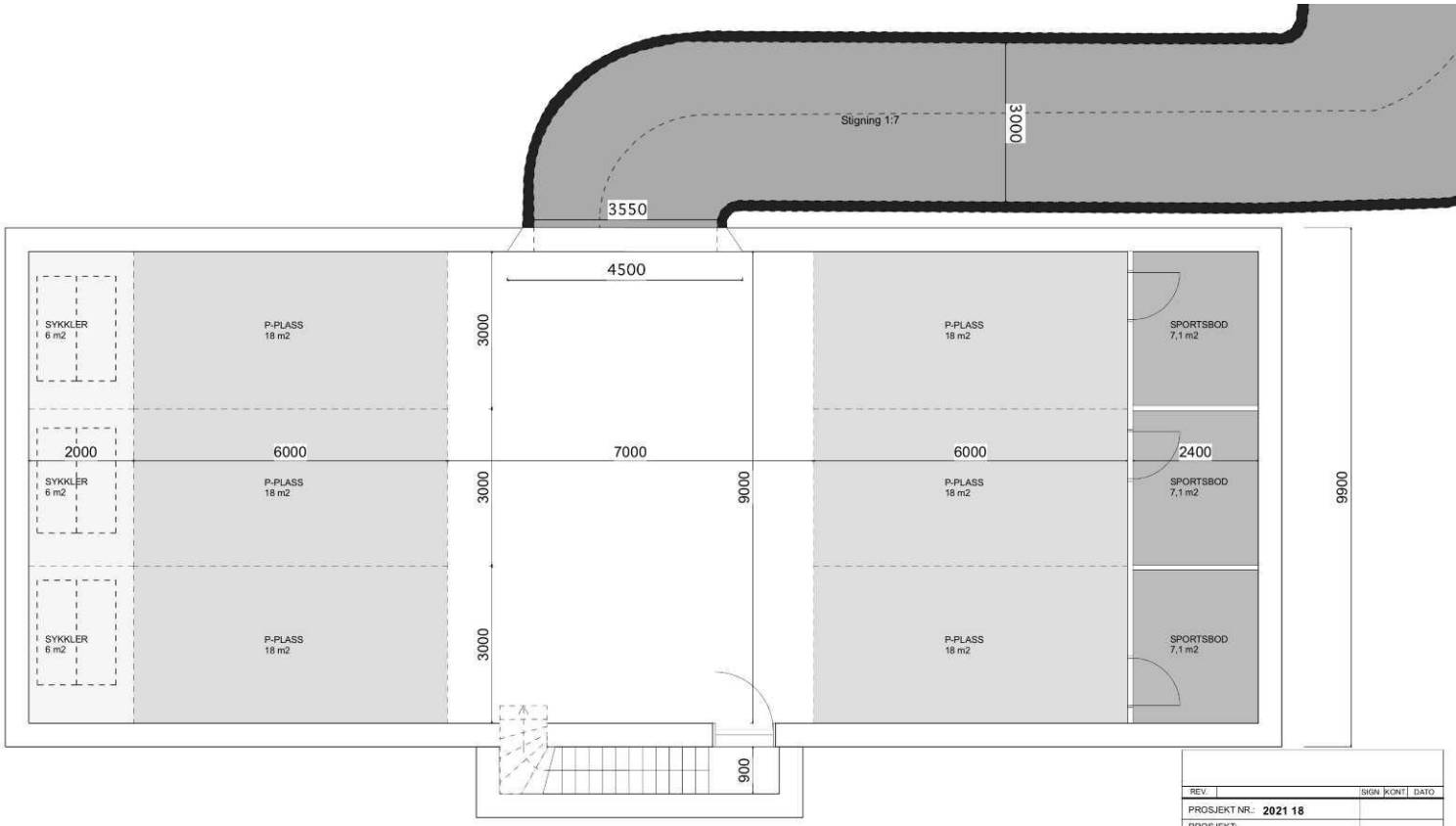
- Skriv at du søker om nedsettelse av gebyr.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak søknaden gjelder.
- Begrunn hvorfor du søker, og skriv hvorfor gebyret i din sak er åpenbart urimelig.
- Søknaden må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Utskriftsdato: 22.05.2026

Oversiktskart for eiendom 3214 - 67/45//



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.



REV.		SIGN.	KONT.	DATO
PROSJEKT NR.:	**2021 18**			
PROSJEKT:	**ANMELDELSESTEGNING** **BELSJØ TERRASSE 12** **1443 DRØBAK** **GNR. 67, BNR.25**	DATO: 17.02.22 MÅL: A4-1:100 SIGN: JJ		
TEGN.:	**GARASJE PLAN**	KONTR.: JJ		
TEGN.NR.	**A_000**	REV.		

DNDA as

Schauman Nordgren Architects
Siljangade 1-3
2300 Copenhagen S
Danmark

tlf 95138202, email jj@dnda.no
Gyttaåsveien 23,1443 Drøbak
org. nr: 819 625 182

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjø terrasse 12B, 1443 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** 398 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 398 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	069-0500

Navn	ULLERUD-HEER GOLFBANE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1089/069-0500_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

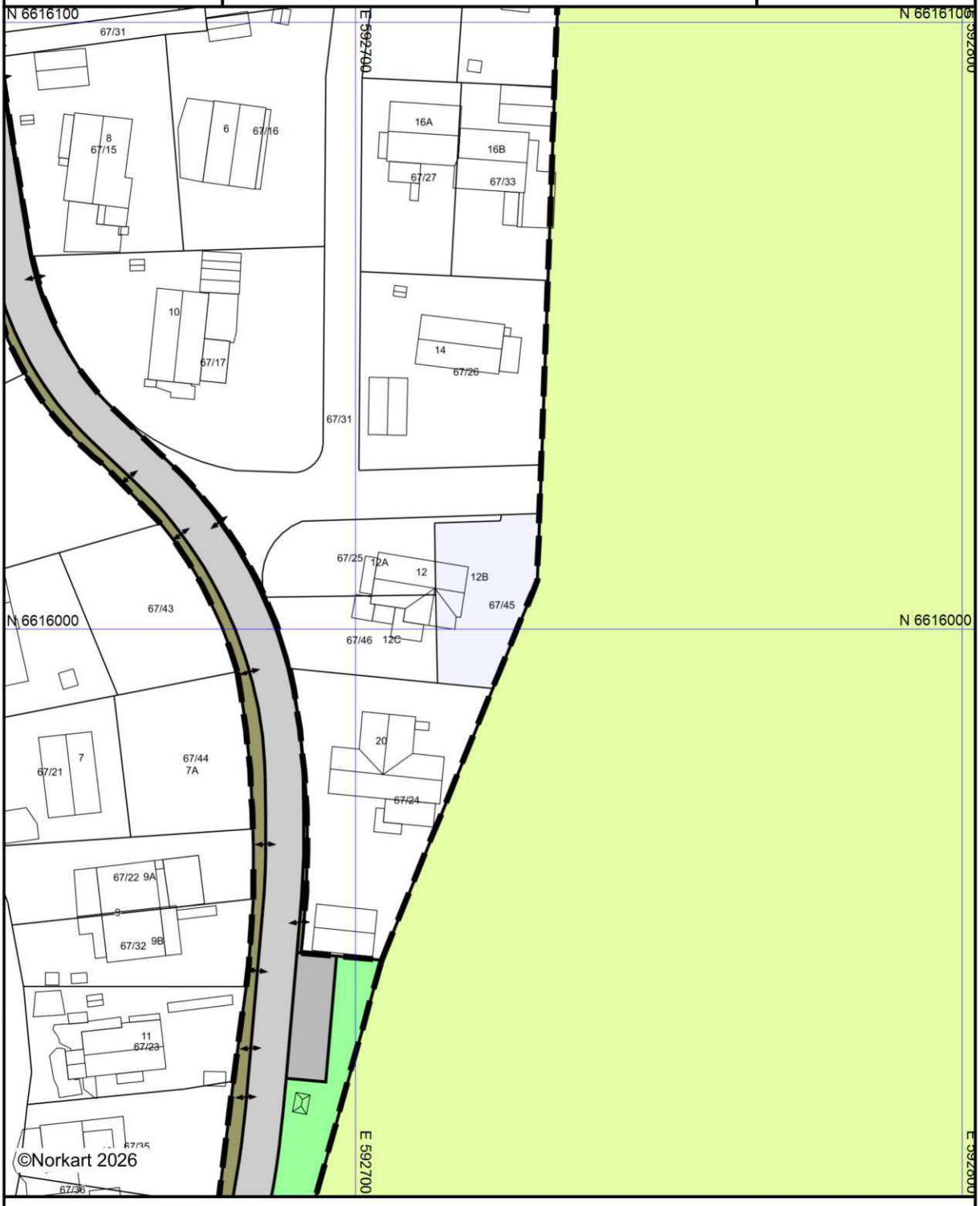
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 67/45
Adresse: Belsjø terrasse 12B
Utskriftsdato: 22.05.2026
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
- Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Kombinert bolig og tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

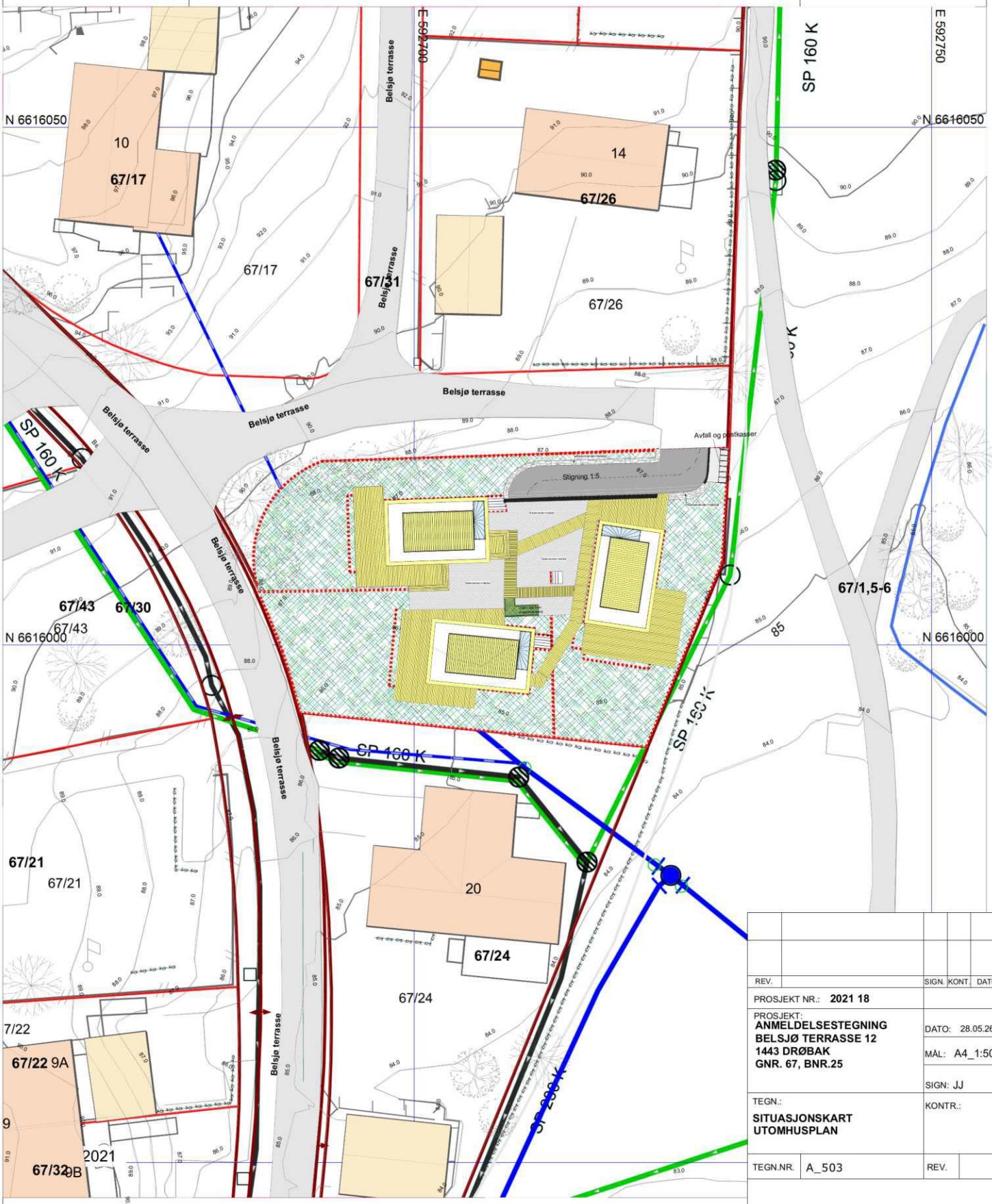
Frogn kommune

Situasjonskart

Eiendom: 67/25
Adresse: Belsjø terrasse 12
Dato: 28.04.2021
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



REV.		SIGN.	KONT.	DATO
PROSJEKT NR.:	2021 18			
PROSJEKT: ANMELDELSESTEGNING BELSJØ TERRASSE 12 1443 DRØBAK GNR. 67, BNR.25		DATO: 28.05.26		
		MÅL: A4_1:500		
		SIGN: JJ		
TEGN.: SITUASJONSKART UTOMHUSPLAN		KONTR.:		
TEGN.NR.	A_503	REV.		

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Tiltaket tegnes inn på dette kartet.

Øbe AS
Org nr921 863 993
Bakkesvingen 9, 2040 Kløfta
Post@ostlandetbygg.no

Utskriftsdato: 22.05.2026

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Belsjø terrasse 12B, 1443 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
23457439	0	31.12.2025	Stipulert forbruk

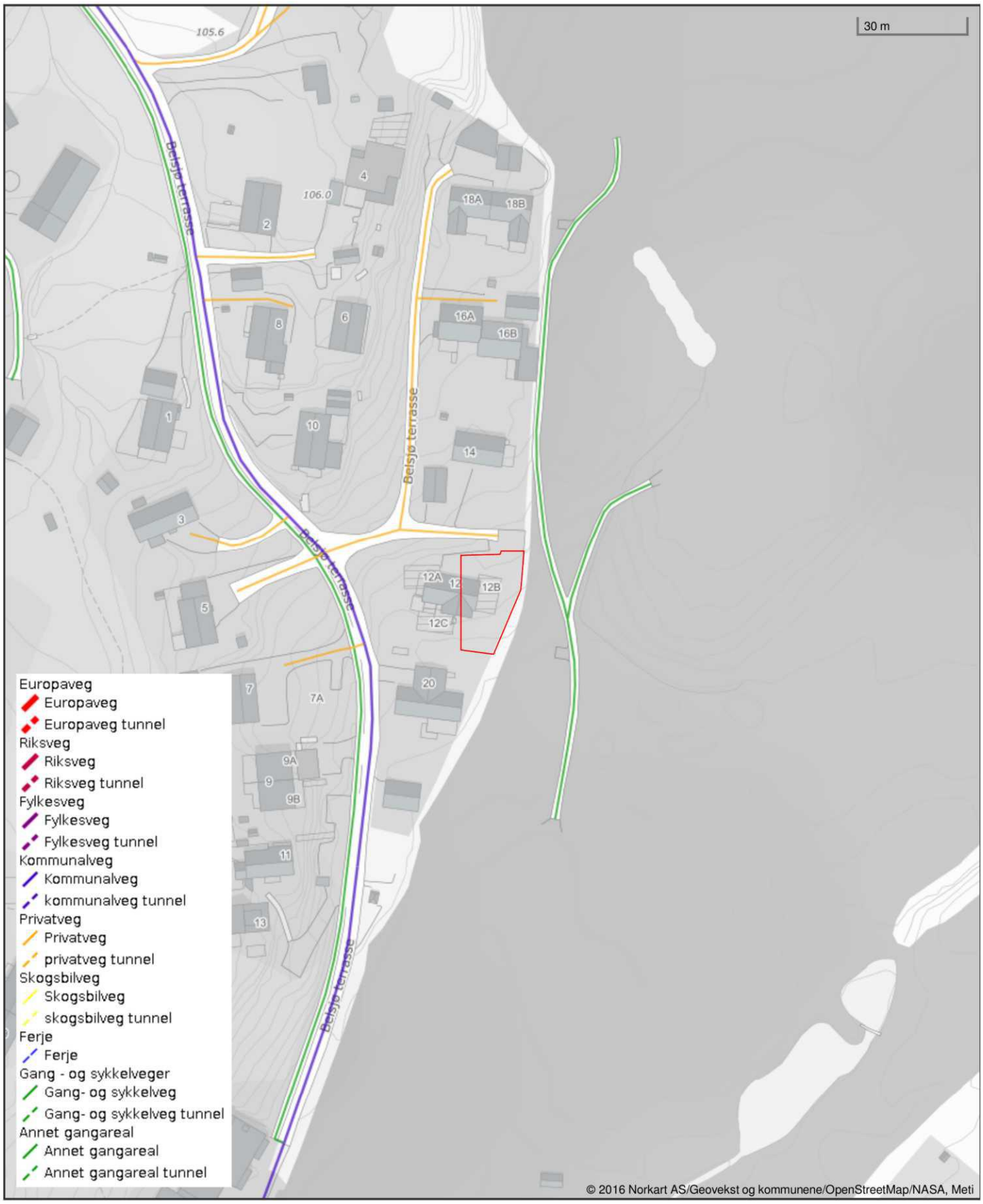
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 22.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 67/45//



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.

Ytre Follo Sorenskriverembete
Dagbok nr. 559 19 67

F e s t e k o n t r a k t .

Stpl. kr. 160,-
her 25/1 -67.

§ 1.

Fru Astrid Berle bortfester hermed til

Bjørn B e r n h a r d s e n .....

en del av eiendommen gnr. 67 bnr. 1, Belse store i Frogn kommune.

Tomten har fått bnr. 25 og er 1094 m2 stor.

Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra 1. juli 1966.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 445,90.

I dette beløp inngår festerens andel, 1/20 av festeavgiften for veigrunn. Utgifter til veiopparbeidelse, vann- og kloakkledninger m.v. betales med et engangsbeløp stort kr. 4.400,-, senest ved kontraktens underskrift. Dette beløp dekker fremføring av ledninger til vegkrysset ved tomt nr. 5, se kartskissen over tomtefeltet. Den videre fremføring til tomten må bekostes av festeren selv.

Festeavgiften betales forskuddsvis med en halvpart hver 2. januar og 1. juli, første gang ved kontraktens underskrift.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellemrum. Ved reguleringen skal avgiften omregnes på grunnlag av det alminnelige rentenivå og/eller engrosprisindeksen på reguleringstidspunktet. (1/7-66:111.) Det skal ikke regnes med den verdistigning som skyldes kommunens eller tomtefesternes påkostninger innenfor det areal som nærværende tomt utgjør endel av, såsom vei, vann og kloakk m.v.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav 1 oppnevnes av grunneieren, 1 av festeren og 1 (formannen) av Sorenskriveren i Ytre Follo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene deles likt mellem dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Hvis det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere veiopparbeidelse, skal festeren avgi grunn uten nedsettelse av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygninger for inntil 1 - ett - års forfallen festeavgift.

§ 4.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren vedrørende det festede areal og bebyggelsen. Om veiutvidelser gjelder dog § 3 nest siste ledd. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eventuell fremtidig eiendomsskatt av grunnen som om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har 1ste prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av boligbus.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen 2 år fra kontraktens underskrift.

Innen 5 år etter innflytningen skal det areal som er bestemt til hage m.v. være fullt opparbeidet.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygningsrådet i Frogn eller den rådet bemyndiger.

Trær som må hugges tilfaller grunneieren. Ulovlig huggede trær skal erstattes ved nyplantning.

§ 6.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan bortfesteren la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å delta i veivedlikeholdet av de veier som ikke overtas av kommunen. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunnen.

Festeren plikter å sette opp gjerder mot veier i den utstrekning bygningsrådet bestemmer det. Gjerder tillates ikke oppsatt uten etter kommuneingeniørens nærmere bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

I tomtefeltets yttergrense, mot grunneierens gjenværende eiendom, skal festeren sette opp og vedlikeholde gjerde på egen bekostning.

§ 7.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

§ 8.

Festeren må finne seg i at kommunen (eller den kommunen bemyndiger) på og over den ubebygde del av tomten lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved disse arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, som i mangel av enighet fastsettes av en voldgiftsrett oppnevnt på samme måte som i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider til fordel for festeren.

§ 9.

Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle skal festeren ha rett til å få forlenget kontrakten for nye 99 år, og eieren skal være berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Det skal ikke regnes med den verdistigning som skyldes kommunens eller festerens påkostninger innenfor det areal som nærværende tomt utgjør endel av.

Hvis grunneieren ved festetidens utløp ikke vil forlenge feste forholdet, skal - etter grunneierens valg -

a) enten festeren være berettiget til å innløse grunnarealet etter dets verdi på løsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av kommunen eller festeren, eller

b) grunneieren være forpliktet til å overta de bygninger som står på arealet etter den verdi de har på løsningstiden.

Blir partene ikke enige om ny festeavgift, eller innløsningssum, blir saken å avgjøre av den i § 3 nevnte voldgiftsrett.

De foran nevnte bestemmelser får også anvendelse ved senere utløp av festeforholdet.

§ 10.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten. Festeretten med påstående bygninger kan overdras.

§ 11.

Betaler ikke festeren festeavgiften i rett tid, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten med de av festeren oppførte bygninger til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist eller forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som retten til utsettelse med auksjonen etter samme lovs § 111 frafalles, idet dog grunneieren skal gi festeren adgang til å beriktige for-

holdet innen et varsel av 14 dager. Det samme gjelder grunneierens krav for vedlikeholdsarbeider, jfr. § 6, annet punktum.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd), skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall.

§ 12.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

§ 13.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

§ 14.

Festeren bærer alle utgifter ved bortfestingen, herunder nødvendige takster, oppmålings-, stempel- og tinglysningsgebyrer samt kr. 512,- i meglerprovisjon til h.r.advokat J.A. Kittelsen.

Nærværende kontrakt er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt, og h.r.advokat J.A. Kittelsen ett.

F r o g n , den 1. november 1966.

Grunneier: Dekjø Sand 20. januar 1967 Fester:

Astrid Berle ..... Bjørn Bernhardsen .....

Jeg bekrefter at fru Astrid Berle og herr Bjørn Bernhardsen egenhendig har underskrevet ovenstående festekontrakt i mitt nærvær, og at de begge er over 21 år. Eiendommen Belse store er ikke fellesbolig for fru Astrid Berle og hennes mann.

HØYESTERETTSADVOKAT
J. A. KITTELSEN

J. A. Kittelsen

YTRE FOLLO
01686 26.2.75
SORENSKRIVEREMBETE

"BELSJØSAMEIET".

1. Familieinteressentskapet "Belsjøsameiet" består av følgende interesenter:

Johan Chr. Berle og Astrid Berle	25 %
Johan Chr. Berle	25 %
Einar Dahlback Berle	25 %
Elin Berle Broch	25 %

For de tre sistnevnte interessenter er anddene særeie i henhold til bestemmelsen i skjøte av 19/12 1974.

2. Sameiets formål er å eie og drive - eventuelt bebygge - bygslingsfelter av eiendommene Belsjø nordre og søndre - og eventuelle andre eiendommer som man måtte bli enige om å erverve.

3. Sameiet omfatter ved stiftelsen følgende eiendommer:

Av gårdsnr. 66, Belsjø nordre:

Bruksnr. 10, 11, 12, 15, 30 - 42 (Belsjøparken), 44, 46, 47, 48, 49 og 52.

Av gårdsnr. 67 - Belsjø søndre - bruksnr. 11, 12 og 13 - 30 (Belsjø terrasse).

Dessuten omfatter sameiet ubebygget utmarksstykke på ca. 20,8 mål, gnr. 66 bnr. 53.

4. Bestyrelse.

Interessentskapet bestyres av Johan Chr. Berle og Astrid Berle, og deretter av lengstlevende på livstid.

Bestyreren skal påse at festekontraktene etterleves og skal innkreve avgiften som skal innsettes i bank. Bestyreren skal avlegge årsregnskap innen utgangen av februar måned, og skal sørge for utbetaling av interessentenes andel av overskuddet. Bestyreren har rett til å tilbakeholde beløp som han anser nødvendig til bestridelse av felles utgifter.

Bestyreren kan overlate innkrevning og forvaltning av midlene til en bank eller annen fullmektig.

Beslutninger om utparsellering, bebyggelse, salg, bortfeste, belåning og lignende viktige avgjørelser treffes med alminnelig stemmeflerhet. Sålenge der er fire deltagere, har Johan Chr. Berle senior og Astrid Berle avgjørende stemme ved stemmelikhet.

Bestyreren skal ha en årlig godtgjørelse på kr. 25.000,-. Godtgjørelsen skal reguleres i takt med engrosprisindeksen pr. 15/1 hvert år, med utgangspunkt i indeksen pr. 15/1 1975. Godtgjørelsen skal ikke overstige festeinntektene etter fradrag av skatter som for hver enkelts vedkommende faller på inntekt og formue i sameiet.

5. Sameierne har ikke anledning til å belåne sine ideelle andeler i sameiet. Beslutning om belåning av sameiets eiendommer treffes med alminnelig stemmeflerhet, og kan bare finne sted for å skaffe midler til felles tiltak innenfor sameiets formål.

6. Hver av sameierne har rett til å overdra sine andeler i sameiet til sine livsarvinger. Hvis der blir flere sameiere, skal der oppnevnes en representant som skal ha fullmakt til å forplikte sin gruppe i forhold til interessentskapet. Ved en sameiers død kan andelen disponeres av gjenlevende ektefelle under forutsetning av at den senere skal tilfalle livsarvinger.

Ved enhver annen overføring av andeler har sameierne forkjøpsrett og innløsningsrett etter Sameigelovens § 11.

Ved senere oppdeling tilkommer forkjøpsretten prinsipalt søsken innenfor hver gruppe, subsidiært alle sameiere forholdsmessig.

7. Ingen av sameierne kan kreve sameiet oppløst før 2025. Deretter gjelder Sameigelovens regler om oppløsning.

8. Forøvrig gjelder Lov om Sameige av 18/6 1965 i tillegg til denne avtale.

Belsjø i Frogn, den 19/12 1 9 7 4.

Johan Chr. Berle ..... Johan Chr. Berle

Astrid Berle ..... Astrid Berle

Johan Chr. Berle jr. ..... Johan Chr. Berle jr.

Einar Dahlback Berle ..... Einar Dahlback Berle

Elin Berle Broch ..... Elin Berle Broch

Erklæring om rettighet i fast eiendom

ERKLÆRING – FELLES ADKOMST

Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 25, Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 45 og Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46 skal ha rett til bruk, drift og vedlikehold av felles adkomstrampe og underjordisk garasje anlegg som ligger inne på Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 25, Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 45
og Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46 samt og trappeløp som ligger på Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46, som vist på vedlagte kartutsnitt: A_ 503 situasjonskart garasjeplan

Denne erklæring tinglyses som heftelse på følgende eiendommer:

- Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 25
- Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 45
- Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46

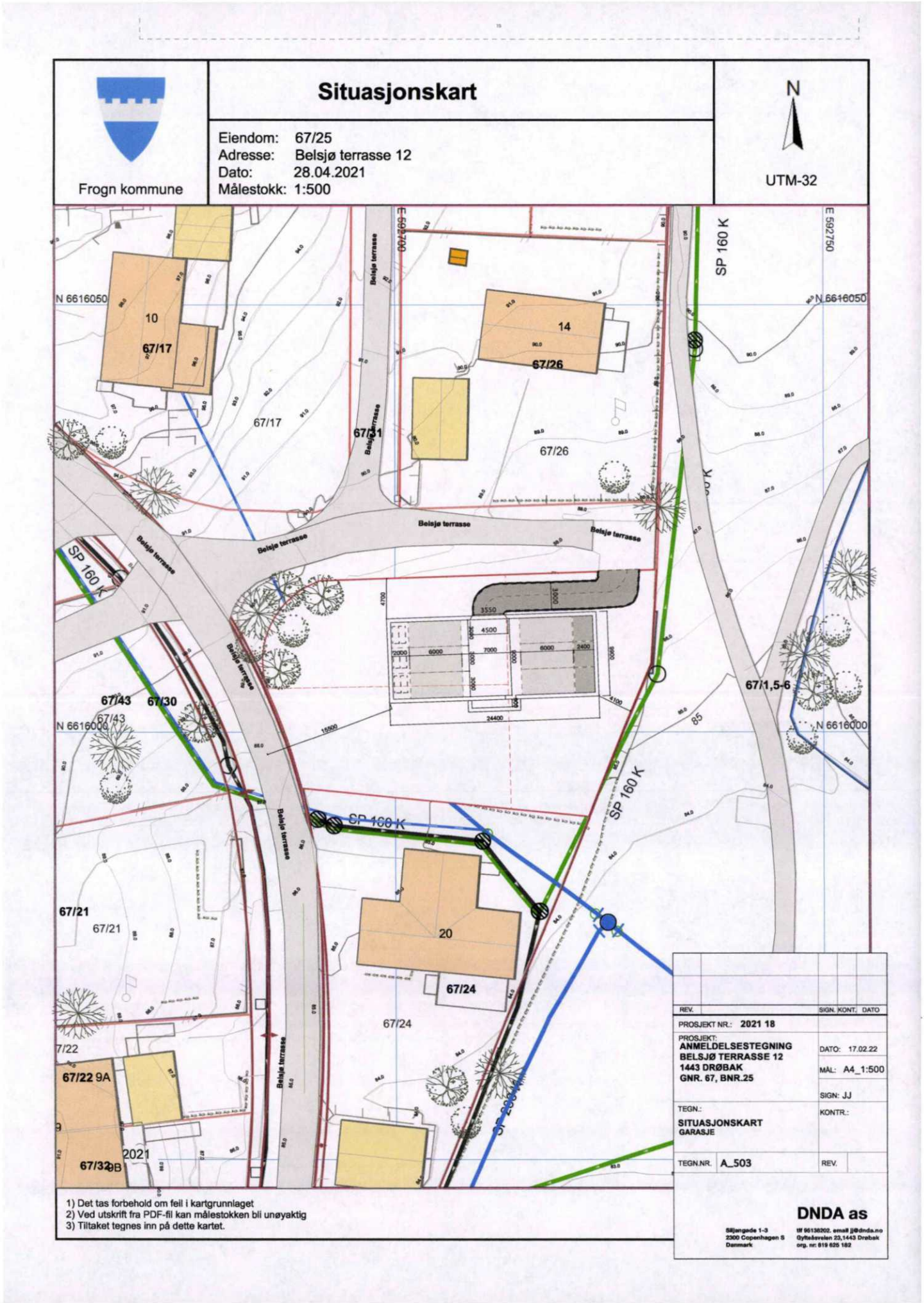
STED

Eier av knr 3022 gnr 67 bnr 25
Eier av knr 3022 gnr 67 bnr 45
Eier av knr 3022 gnr 67 bnr 46

.....

H-2 Bygg as V/ Hani Nasralla Mantin

Doknr: 318955 Tinglyst: 22.03.2022
STATENS KARTVERK


Situasjonskart
Eiendom: 67/25
Adresse: Belsjø terrasse 12
Dato: 28.04.2021
Målestokk: 1:500
Frogn kommune
N
UTM-32
E 592700
E 592750
N 6616050
N 6616000
SP 160 K
Belsjø terrasse
10
67/17
14
67/26
67/21
67/43
67/30
67/1,5-6
20
67/24
67/22 9A
67/32 9B
2021
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Tiltaket tegnes inn på dette kartet.
REV.
SIGN. KONT. DATO
PROSJEKT NR.: 2021 18
PROSJEKT:
ANMELDELSESTEGNING
BELSJØ TERRASSE 12
1443 DRØBAK
GNR. 67, BNR.25
DATO: 17.02.22
MÅL: A4_1:500
SIGN: JJ
KONTR.:
TEGN.:
SITUASJONSKART
GARASJE
TEGN.NR. A_503
REV.
DNDA as
Slåjngade 1-3
2300 Copenhagen S
Danmark
tlf 96136202. email jj@dnda.no
Gyttaåsvelen 23,1443 Drøbak
org. nr: 819 625 182

UGJENKALLELIG GENERALFULLMAKT

VEDR. BELSJØ TERRASSE 12 - GNR. 67, BNR. 25 I FROGN KOMMUNE MED FRADELTE PARSELLER

Selgere	Adresse	Født/Org.nr.
Peer William Velde	Belsjø Terrasse 12, 1443 Drøbak	290666[redacted]
Annette Velde	Belsjø terrasse 12, 1443 Drøbak	130569[redacted]

gir som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom med dette ugjenkallelig generalfullmakt til:

Kjøper	Adresse	Født/Org.nr.
H-2 Bygg AS	Myrveien 18, 1434 Ås	917 880 298

til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- Byggemelding, seksjonering, sammenføyning og/eller deling av eiendommen
- Pantsettelse og pantefrafall av eiendommen eller ideelle andeler av denne; herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Overskjøting av eiendommen, ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, blant annet panterettsdokument etc.
  - Frist 1 år

Denne fullmakten er ugjenkallelig og kan transporteres

Erklæring om sivilstand:

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
   [x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
   [x] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
   [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Drøbak 7/4-21 — Sted / dato
Peer William Velde
Annette Velde

Jeg/vi bevitner herved at denne fullmakten er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og fast bosatt i Norge. (Utsteder kan ikke bekrefte sin egen underskrift. Heller ikke den som erverver en rett ved denne fullmakt eller dennes ektefelle, foreldre, barn eller søsken, eller en ansatt hos erververen, kan bekrefte utstederens underskrift).

1. vitne	2. vitne
NAVN	NAVN
ADRESSE	ADRESSE
TELEFON	TELEFON
STED/DATO	STED/DATO

Joachim Nor Larsen
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS

Rett kopi bekreftes

Erklæring om rettighet i fast eiendom

ERKLÆRING – VANN OG AVLØP

Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 25, Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 45 og Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46 skal ha rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp som går over Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 25, Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 45 og Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46, som vist på vedlagte kartutsnitt: Situasjonskart VA Korr 14.02.22

Denne erklæring tinglyses som heftelse på følgende eiendommer:

- Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 25
- Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 45
- Eiendom knr 3022 gnr 67 bnr 46

STED

Eier av knr 3022 gnr 67 bnr 25
Eier av knr 3022 gnr 67 bnr 45
Eier av knr 3022 gnr 67 bnr 46

H-2 Bygg as V/ Hani Nasralla Mantin

Doknr: 319044 Tinglyst: 22.03.2022
STATENS KARTVERK

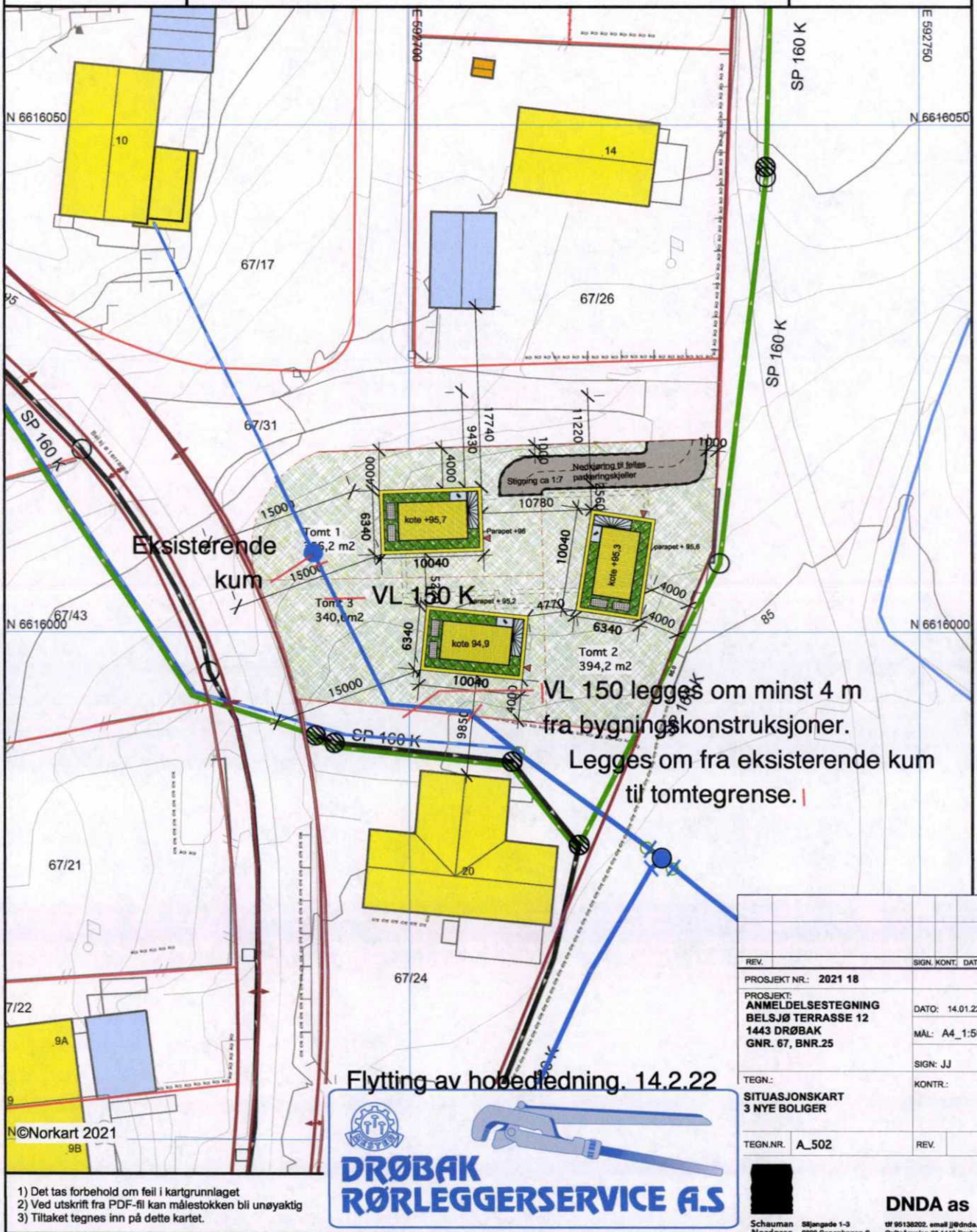
Frogn kommune

Situasjonskart

Eiendom: 67/25
Adresse: Belsjø terrasse 12
Dato: 28.04.2021
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Tiltaket tegnes inn på dette kartet.

DRØBAK RØRLEGGERSERVICE A.S

REV.	SIGN. KONT.	DATO
PROSJEKT NR.: 2021 18		
PROSJEKT: ANMELDELSESTEGNING BELSJØ TERRASSE 12 1443 DRØBAK GNR. 67, BNR.25	DATO: 14.01.22	
	MÅL: A4_1:500	
	SIGN: JJ	
TEGN.: SITUASJONSKART 3 NYE BOLIGER	KONTR.:	
TEGN.NR. A_502	REV.	

[redacted]

DNDA as

Schauman Nordgren Architects
Sølyngade 1-3
2300 Copenhagen S
Danmark
tlf 95138202, email jj@dnda.no
Gyltøsvelen 23,1443 Drøbak
org. nr: 819 625 182

UGJENKALLELIG GENERALFULLMAKT

VEDR. BELSJØ TERRASSE 12 - GNR. 67, BNR. 25 I FROGN KOMMUNE MED FRADELTE PARSELLER

Selgere	**Adresse**	**Født/Org.nr.**
Peer William Velde	Belsjø Terrasse 12, 1443 Drøbak	290666[redacted]
Annette Velde	Belsjø terrasse 12, 1443 Drøbak	130569[redacted]

gir som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom med dette ugjenkallelig generalfullmakt til:

Kjøper	**Adresse**	**Født/Org.nr.**
H-2 Bygg AS	Myrveien 18, 1434 Ås	917 880 298

til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- Byggemelding, seksjonering, sammenføyning og/eller deling av eiendommen
- Pantsettelse og pantefrafall av eiendommen eller ideelle andeler av denne; herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Overskjøting av eiendommen, ideelle andeler av denne, herunder utskilte eiendommer med nye bruksnummer/seksjonsnummer
- Tinglysning av alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, blant annet panterettsdokument etc.
  - Frist 1 år

Denne fullmakten er ugjenkallelig og kan transporteres.

Erklæring om sivilstand:

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
   [x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
   [x] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
   [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Drøbak 7/4-21 — Sted / dato
Peer William Velde
Annette Velde

Jeg/vi bevitner herved at denne fullmakten er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og fast bosatt i Norge. (Utsteder kan ikke bekrefte sin egen underskrift. Heller ikke den som erverver en rett ved denne fullmakt eller dennes ektefelle, foreldre, barn eller søsken, eller en ansatt hos erververen, kan bekrefte utstederens underskrift).

NAVN	1. vitne	NAVN	2. vitne
ADRESSE		ADRESSE	
TELEFON		TELEFON	
STED/DATO		STED/DATO	

Joachim Nor Larsen
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS

Rett kopi bekreftes
Thomas Berget Larsen
Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS

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:
Belsjø terrasse 12 B, 1443 Drøbak
Gnr. 67, Bnr. 45, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
309260153

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Amit Sharma

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 966 26 245

E-post: amit.sharma@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.
