PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

ELLEVEIEN 3E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

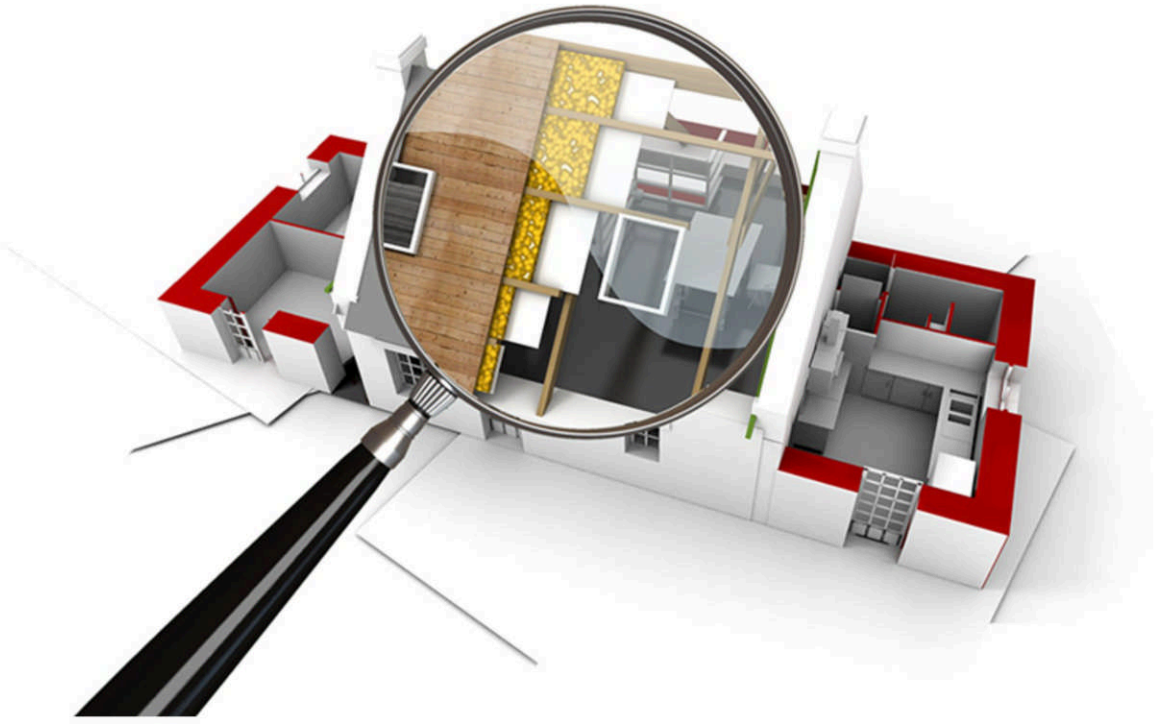
Tomannsbolig

Elleveien 3E , 1444 SKIPHELLE

FROGN kommune

gnr. 81, bnr. 197, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 19.11.2025 **Rapportdato:** 20.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20310-1795 **Referansenummer:** HD9147

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Norsk takst

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

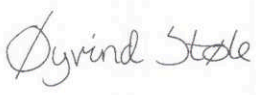
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

post@takst-bk.no

419 32 720

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

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

BYGGEMÅTE
Del av vertikaldelt tomannsbolig oppført 2005. Boligen er oppført på støpt såle til antatt faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.
Carport med El-bil lader.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele 1. etasje med separat termostat i hvert rom. Varmefolie på stue/kjøkken, varmepumpe og vedfyring.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

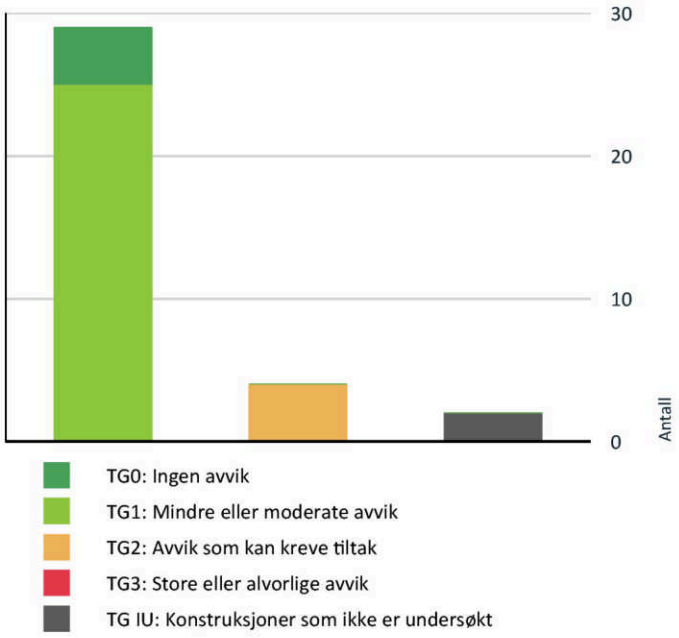
Tomannsbolig

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

Tegninger av 01.12.2004. Opprinnelig bod i 1-etasje er tatt i bruk som soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget har ett normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg i 2-etasje over bod.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder. Ingen krav ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - 3

Bygningen har enkel bod-dør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 19 kvm.
Balkongen er oppført i tre. Imp. keboney terrassebord som er montert med side skruing/montering (ikke flis). Rekkverk i tre med 4 mm herdet glass. Stor motorisert markise fra Kjells Markiser, strøm og utelys.
Terrassebordene med underliggende tilfarere og håndløpere ble byttet i 2022 av Follo Bygg & Eiendom AS. Nye spiler og glass rundt hele balkongen i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Dokumentasjon av utført radonmåling foreligger ikke, og bygget er antatt ikke utført med radonsperre. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført. (påbud med radonsperre i boliger etter 2011).

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap på ett av de andre soverommene.

TG 1 Utvendig Bod/Vaskerom

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler og sluk. Naturlig ventilasjon.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger/ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca 20 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Fliser med bom (manglende heft til underlaget) bør overvåkes og vurderes for utbedring ved behov. Selv om bom i fliser ikke trenger å være kritisk, kan det føre til sprekkdannelser eller at fliser løsner over tid.
Badet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og trolig smøremembran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsning (smøremembran over 15 år) = TG 2

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet fikk ny innredning, dusjdører, blandebatteri og vegghengt toalett i 2023. Montert av Askim og Mysen rør AS.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra entre

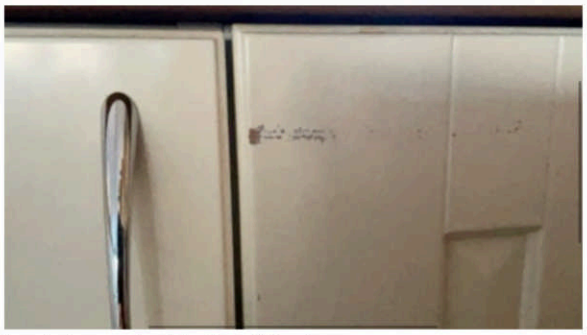
KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er komfyr og induksjonstopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Avsatt plass til kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje. Komfyrvakt og vannstopperfunksjon anbefales montert selv om det ikke var krav på oppføringstidspunktet for boligen/leiligheten. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Enkelte mindre merker/skader på fronter

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i hele 1. etasje med separat termostat i hvert rom. Varmefolie på stue/kjøkken, varmepumpe og vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra 2013, 2014 x 2 og fra 2018 foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG IU Fuktsikring og drenering

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Boligen har støpt plate på grunn uten kjeller/rom under terreng.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem under bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

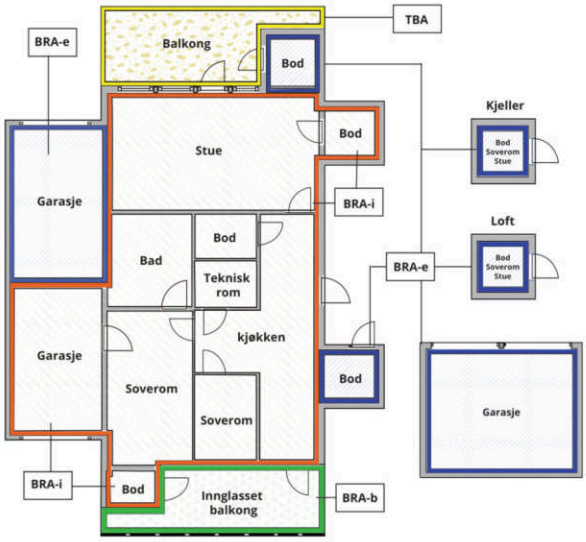
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	54			54	19
1 Etasje	46	5		51	
SUM	**100**	**5**			**19**
SUM BRA	**105**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, kontor		
1 Etasje	Entré, gang, bad, 3 soverom, kott	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til mellom 2,37 til 4,29 meter.
Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av 01.12.2004. Opprinnelig bod i 1-etasje er tatt i bruk som soverom. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Johan Christian Ulrichsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	81	197		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elleveien 3E

Hjemmelshaver
Ulrichsen Johan Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	14.11.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.11.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst & Bygningskontroll AS
Hellekroken 31
1434 ÅS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HD9147

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251148

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Christian Ulrichsen	Hanne Kristiansen

Gateadresse
Elleveien 3E

Poststed	Postnr
SKIPHELLE	1444

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251148

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	* Tatt vekk alt av tidligere innredning og satt inn nye dusjvegger med innebygd oppbevaring. * Nytt blandebatteri i dusj med regnfall. * Bygd om til vegghengt toalett og satt inn nytt toalett fra Porsgrunn. Skylle knapper fra Geberit. * Ny vask og innredning fra Linn bad. 2 store under skuffer og overskap med ekstra stikkontakter og innfelt led lys. * Nytt blandebatteri fra Gustavsberg * Ny 200L varmtvannsbereder fra OSO, montert etter dagens krav med Aqualarm (montert i bod under trapp) Alt fra 2023
Arbeid utført av	Askim og Mysen rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har hatt lekkasje i tak. Verken takstmann eller utbygger fant hvor lokalisasjon for vanninntrenging var før de åpnet hele taket. Da fant de et hull 30cm overfor pipestokken. Dette var en godkjent forsikringssak. Follo Bygg reparerte taket først (byttet nesten hele undertaket fra takmøne og ned til takrenne). Recover ble utsendt fra Storebrand og har utbedret alt inni huset. Byttet vinduskarmer, nytt gulv i hele 2 etg. (1-stavs lys laminat, med folie varme matte under), lister mm., og malt opp alt. Alt utbedret og i orden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	* Ny kurs til induksjons topp, kjøkken * 2 nye down lights i overskap på kjøkken * Ny kurs til tilbygg 2 etg. Montert 6 doble stikkontakter på soverommet * Ny stikkontakt til Varmepumpe ute. * Ny kurs til varmelamper på veranda * Ny 32Amp kurs til El-bil lader
Arbeid utført av	Elektro Ide Drøbak og Din Elektriker

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontrollert av kommunen og Din Elektriker

Document reference: 309251148

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Salto ladeboks montert på egen kurs, 32Amp.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: * Byttet undertak etter vannskade. * Byttet terrasse dekke med også dragerne (Keboney). Alt montert med side skruing/montering (ikke flis). * Nye spiler rundt hele verandaen * Nytt toppbord på rekkverk * Nye vindskier med aluminiums beslag (vest fasade) * Nye PVC klem lister på flere av de vær utsatte vinduer mot vest * Satt inn 4mm herdet glass rundt hele verandaen, Glasspesialisten * Varmepumpe ytterdel montert på yttervegg mot Elleveien

Arbeid utført av: Follo Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget på et rom i 2 etg. 2014

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele sameiet søkte kommunen om byggetillatelse. Dette ble gitt. Bygget er ferdigstilt.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251148

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251148

Tilleggskommentar

* Stor motorisert markise fra Kjells Markiser, er montert på verandaen med ekstra "arm" som forsterker i mye vind. * Spesialbestilt garderobe skap fra gulv til tak på hoved soverom fra Garderobemannen (3 skyvedører, en med speil).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309251148

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Christian Ulrichsen	da52ab9112992f830faf2b5f56a2741324178465	18.11.2025 10:12:00 UTC	Signer authenticated by One time code

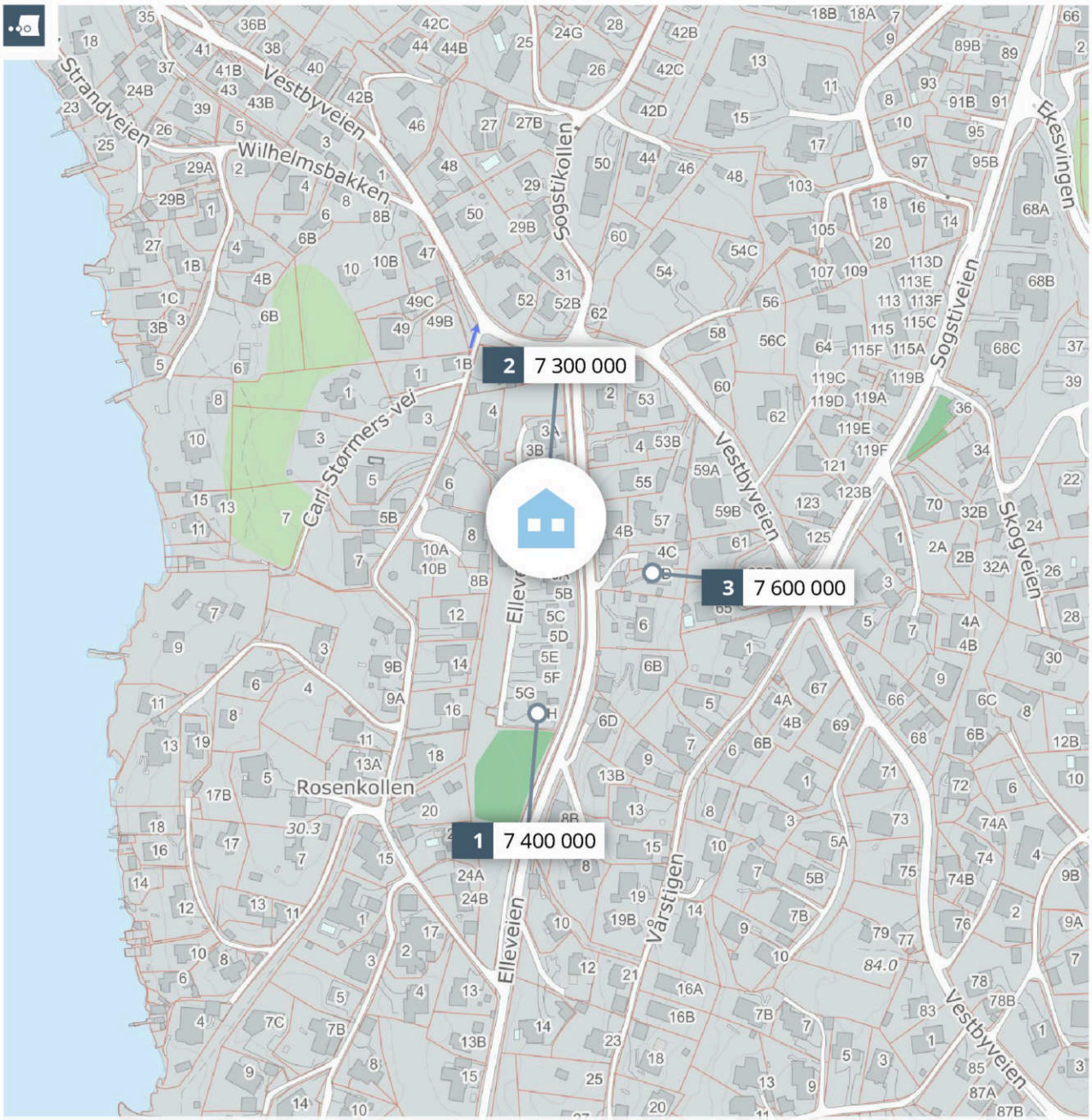
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Kristiansen	ab7c769ccf32d5bcf971ca99a366a900afd0ce85	18.11.2025 10:14:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251148

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

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

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



Meglers verdivurdering

ELLEVEIEN 3 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 01.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elleveien 3 E, 1444 DRØBAK

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 81 BNR 197 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS TORKILDSBYEN

Verdivurdert til

7 640 000

-	7 640 000	76 400
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	100 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					6 650 m²	
Byggeår					2005	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Elleveien 5 H 124 m² 2005	6 650 m²	3 sov		25.08.2024	7 600 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**59 677**
2	Elleveien 3 D 101 m² 2006	6 647 m²	4 sov		21.11.2025	7 700 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**72 277**
3	Elleveien 4 D 156 m² 1984	567 m²	4 sov		03.10.2023	7 600 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**48 718**

Velkommen til Elleveien 3E – en innbydende og familievennlig tomannsbolig over to plan, beliggende i et stille og sjønært område på Skiphelle. Her bor du med kort gange til idylliske friområder, små sandstrender og flotte turmuligheter, samtidig som Drøbak sentrum ligger innen behagelig rekkevidde

Boligen har en praktisk og god planløsning med lyse oppholdsrom, tre soverom samlet i underetasjen og en stor sørvestvendt terrasse som forlenger stuen på varme dager

Med en velholdt standard, carport, lettstelt hage og et trygt og barnevennlig nabolag, er dette et hjem du kan flytte rett inn i

Høydepunkter
Tomannsbolig fra 2005
Sjønær beliggenhet
Stor solrik terrasse
Carport, elbillader & parkeringsplasser
Meget familievennlig område
Nærhet til skoler, bhg, Drøbak sentrum og flotte turområder

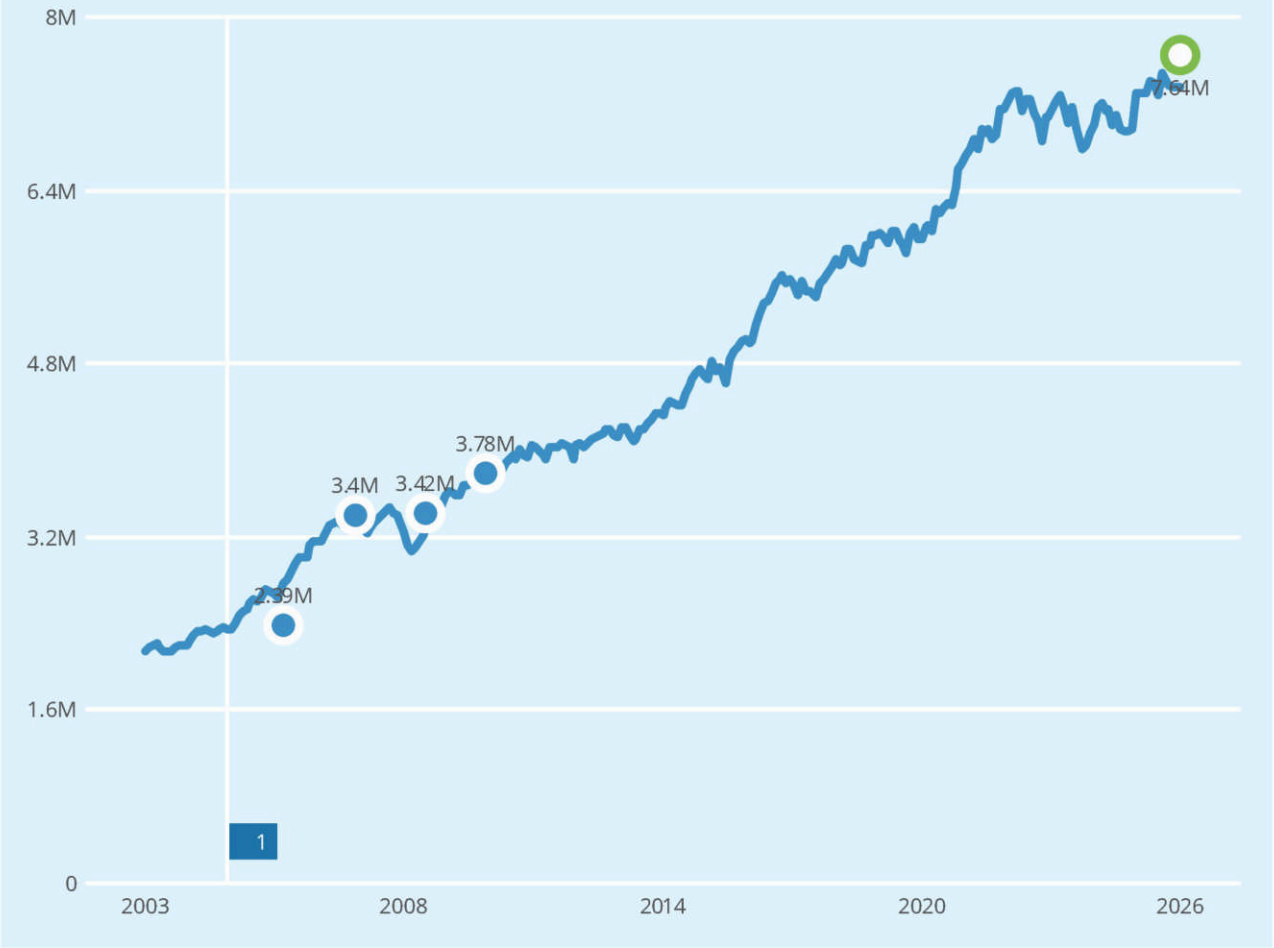
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.08.2010		18.08.2010	-	3 780 000	-	3 780 000
06.04.2009	28.04.2009	23.07.2009	3 400 000	3 400 000	17 442	3 417 442
02.02.2007		03.09.2007	3 490 000	3 400 000	-	3 400 000
21.02.2006		21.02.2006	-	2 390 000	-	2 390 000

Tomannsboliger til salgs i FROGN kommune nå

4
tomannsboliger til salgs

7.8M
7.6M
7.4M
7 163 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
147
dager

Tomannsboliger solgt i FROGN kommune siste 6 mnd

11
tomannsboliger solgt

8.6M
8.3M
8.0M
7 665 000 Prisantydning i snitt
7 386 000 Salgspris i snitt
7.1M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

76 400 Elleveien 3 E Totalpris 7 640 000

49 043 FROGN kommune i snitt siste 6 mnd

46 329 Akershus fylke i snitt siste 6 mnd

FH Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Privatmegleren avd. Ås
v/Oskar Wøien

OPPLYSNINGSBREV VEDR. ELLEVEIEN 3 E, Gnr. 81, Bnr. 197, Snr. 5, 1444 DRØBAK

Det vises til deres henvendelse hit hvor dere ønsker opplysninger i forbindelse med salg av ovennevte seksjon.

Vi kan opplyse om følgende:

- Felleskostnader utgjør pr. d.d. kr. 1.440,26 pr. måned. Felleskostnader faktureres for 3 mnd. av gangen, de forfaller forskuddsvis den 11. hver tredje måned. Eier har betalt felleskostnader ut desember 2025 og er følgelig à jour og på forskudd.
- Felleskostnadene dekker felles forsikring, internett/kabel tv fra Telia, drift av uteområdet mv samt administrasjon. Vann-og avløpsavgift samt renovasjon faktureres direkte fra kommunen.
- Andel formue pr. 31.12.2024 kr. 14.170,- og andel gjeld pr. 31.12.2024 kr. 9,-. Se vedlegg.
- Ligningsverdi må innhentes fra ligningsmyndighetene.
- Sameiet er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring, polisenr. 3641607. Terminforfall 01.01 hvert år.
- Styrets leder er Øyvind Hognestad, Elleveien 5 C.
- Det er ikke forkjøpsrett i sameiet, overdragelser meldes fortløpende til styret og oss.
- Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 989 557 319.
- Dyrehold er tillatt og det kan også opplyses om at sameiet står på eid grunn.
- Vårt eierskiftegebyr utgjør kr. 4.125,- inkl. mva. Faktura ettersendes.
- Siste årsregnskap, årsberetning, vedtekter samt referat fra siste sameiemøte vedlegges.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonslovens § 24, dvs. prorataansvar. I tillegg vises det til eierseksjonslovens § 25, hvor sameiet har panterett tilsvarende legalpanterett for inntil 1 G. Det kan videre opplyses at sameiet ikke har hatt tap på felleskostnader siden oppstart i sommeren 2005.

Dersom dere trenger ytterligere opplysninger er det bare å ringe eller sende meg en mail.

Oslo, 13. november 2025
FH Revisjon AS

Claus Haavardsholm

BESØKSADRESSE Karenslyst Allé 53, 0279 OSLO
TELEFON 22 51 82 00
E-POST post@fhrevisjon.no
HJEMMESIDE www.fhrevisjon.no
BANKGIRO 5010.06.82319
ORG. NR. 987 410 043 MVA

Johan Christian Ulrichsen
Elleveien 3E
1444 DRØBAK

Drøbak
Fødselsnr.: 130571 XXXXX

Ligningsoppgave for 2024

ANDEL AV BOLIGSAMEIETS LIGNINGSMESSIGE POSTER

Inntekter:	kr 239
Fradragsberettigede kostnader:	kr 0
Annen formue:	kr 14 170
Gjeld:	kr 9

Boenhet

Gårdsnr:	81	Eiertid:	0101 - 3112
Bruksnr:	197		
Seksjonsnr:	5		

Oppgavegiver

Løkkedalsjordet Boligsameie 989557319
c/o FH Revisjon AS, Karenslyst allè
0279 OSLO

Opplysningene i årsoppgaven er også sendt til likningsmyndighetene.

Årsregnskap 2024
Løkkedalsjordet Boligsameie

Resultatregnskap, Balanse, Noter

Org.nr.: 989 557 319

Resultatregnskap

Løkkedalsjordet Boligsameie

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		257 287	230 418
Sum driftsinntekter		**257 287**	**230 418**
Annen driftskostnad	4	231 884	262 682
Sum driftskostnader		**231 884**	**262 682**
Driftsresultat		**25 403**	**-32 264**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 453	623
Resultat av finansposter		**4 453**	**623**
Resultat før skattekostnad		29 856	-31 641
Resultat		**29 856**	**-31 641**
Årsresultat		**29 856**	**-31 641**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		29 856	0
Overført fra annen egenkapital		0	31 641
Sum overføringer		**29 856**	**-31 641**

CCA LR HS

Balanse

Løkkedalsjordet Boligsameie

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	2	26 453	29 282
Sum fordringer		**26 453**	**29 282**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**237 586**	**205 418**
Sum omløpsmidler		**264 039**	**234 700**
Sum eiendeler		**264 039**	**234 700**

Balanse

Løkkedalsjordet Boligsameie

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	263 866	234 010
Sum opptjent egenkapital		**263 866**	**234 010**
Sum egenkapital		**263 866**	**234 010**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	2	174	690
Sum kortsiktig gjeld		**174**	**690**
Sum gjeld		**174**	**690**
		264 039	**234 700**

Drøbak, 19/1-25
Styret i Løkkedalsjordet Boligsameie

Øyvind Hognestad
styreleder

Hans Kristian Strøm
styremedlem

Linda Kristine Rudi
styremedlem

ØHA LKR HKS

Noter 2024

Løkkedalsjordet Boligsameie

Note 1 Regnskapsprinsipper m.v.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 2 Fordringer, gjeld, garantiforpliktelser og pant mv

	2024
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	0

Andre kortsiktige fordringer, består av forskuddsbetalte kostnader for 2025 (hovedsakelig Telia 1. kvartal 2025).

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte med mer

Boligselskapet har ingen ansatte.

OA LR HS

Noter 2024

Løkkedalsjordet Boligsameie

Note 4 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader består av:

	2024	2023
Elektrisk energi fellesområder	0	5.701
Drift/vedlikehold utearealer	15.640	6.219
Grunnpakke TV mv Telia Norge	91.947	73.562
Asfaltering	0	59.084
Forretningsførerhonorar	10.000	10.000
Honorar styret	15.000	15.000
Honorar juridisk bistand vedtekter	0	667
Snørydding/feiing	18.766	13.510
Lisens/serviceavg. regnskapsprogram	4.987	4.909
Kontingent, domeneavg. mv.	2.714	3.199
Forsikring bygninger	64.964	62.388
Styre- og sameiemøter	0	286
Bank og kortgebyr	7.580	7.157
Diverse kostnader	286	1.000
Sum driftskostnader	**231.884**	**262.682**

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Egenkapital 31.12.2023	234.010
Årets resultat	29.856
Sum 31.12.2024	263.866

Til årsmøte i Løkkedalsjordet Boligsameie
Styrets årsberetning 2024

Styret har bestått av følgende personer:

Styreleder:	Øyvind Wabakken Hognestad
Styremedlem:	Linda Rudi
Styremedlem:	Hans Kristian Strøm
Varamedlem:	Alexander Lundberg
Varamedlem:	Kaja Spjudvik

I tillegg har følgende vært engasjert:
Forretningsfører: FH Revisjon AS

Generelt

Det ble avholdt tre styremøter samt årsmøtet i 2024.

Saker som styret har jobbet med i 2024:

- Fjerning av parkslirerekne på fellesområdene.
- Vedlikehold av gressklipper / traktor (reimbytte).
- Telia endre fakturering (kvartalsvis) og tilbud på ny avtale.
- Oppfølging klemlister ved Follo Bygg og Eiendom + vedlikehold av byggene.
- Informasjon om mose og vedlikehold / kontroll av tak.
- Utbygging av ny enebolig i Vårstigen og bruk av fellesområdene til lagring.
- HMS og sameiets ansvar (ansvarlig Hans Kristian Strøm - 5F).
  Styret har siden 2016 jobbet med og skal i 2025 fortsatt fokusere på HMS i sameiet slik at vi som sameie gjør alle de forventede kontrollene for lekeplassen, fellesboden, traktor m.m.
  - Det er viktig at ingen under 16 år kjører traktoren alene.
  - Alle enhetene må signere på brannskjema hvor de bekrefter at enheten har de påkrevde brannsikringstiltak. Dette vil bli oppdatert i 2025 og er viktig med tanke på forsikringen vi har i Storebrand.
- Dugnad
- Det har vært en overdragelse av enheter i 2024.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årsoverskuddet på kr. 29 856,- overføres i sin helhet av sameiets egenkapital.

Arbeidsmiljø

ØH HKS LK

Styret anser arbeidsmiljøet for tilfredsstillende. Derfor er det ikke iverksatt spesielle tiltak i 2024. Skader og ulykker vedrørende driften har det ikke vært i 2024.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som påvirker det ytre miljø.

Likestilling

I henhold til Likestillingsloven §1a og regnskapsloven §3-3, opplyses det at styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber om mulig likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke igangsatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

Oppsummering av året som har gått

Styret vil som tidligere år takke alle som har bidratt på dugnader og tar initiativ til andre oppgaver som hører sameiet og fellesskapet til. Vi er et lite sameie med store områder så styret setter stor pris på initiativ fra seksjonseierne der man føler at man kan bidra.

Drøbak, 20. januar 2025

Øyvind Wabakken Hognestad
Styrets leder

Linda Rudi
Styremedlem

Hans Kristian Strøm
Styremedlem

Løkkedalsjordet BS

	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Inntekter		
Felleskostnader	276 000	257 903
Renteinntekter	4 000	600
Sum inntekter	**280 000**	**258 503**
Utgifter		
Drift og vedlikehold utearealer	12 000	6 500
Forretningsførerhonorar	10 000	10 000
Styrehonorar	15 000	15 000
Snørydding/feiing	18 000	14 000
Lisens/serviceavg., regnsk.program	5 000	3 000
Kontingent mv.	3 000	3 000
Telia grunnpakke	93 000	102 000
Forsikringer	79 000	65 000
Styre- og årsmøter	1 000	1 000
Bank og kortgebyr	8 000	7 200
Velferdskostnader (f.eks. 17. mai)	1 000	1 000
Sum utgifter	**245 000**	**227 700**
Årsresultat	**35 000**	**30 803**

REFERAT ÅRSMØTE

LØKKEDALSJORDET BOLIGSAMEIE

2025

Tirsdag 04.02.2025 kl.20.00, Smia

1. Konstituering
    a. Registrere frammøtte
        i. 9 frammøtte (3E, 3F, 5A, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H)
        ii. 1 fullmakt (5B)
    b. Valg av møteleder og referent
        i. Møteleder: Øyvind Wabakken Hognestad
        ii. Referent: Alex Lundberg
    c. Godkjennelse av innkalling: Innkalling godkjent
    d. Godkjenning av fullmakter: Fullmakt godkjent av møteleder
    e. Valg av 2 sameiere til å undertegne årsprotokollen: Claus Haavardsholm & Karin Bjelland

2. Styrets årsberetning 2024
    a. Vedlegg 1
        i. Bekreftet lest av alle
        ii. Gjennomgang av møteleder
        iii. Viktige punkter fra gjennomgang: Holde parkslirer ned, ny fleksibel Telia-avtale, fortsett overvåking av mose på tak for de som ikke har gjort det, Skjema for brannsikring oppdateres v/signatur for hver enhet i 2025. Traktoren skal ikke kjøres av personer u/16 år.
        iv. Dugnad på vårparten som vanlig.
        v. Det har vært en overdragelse i 2024
        vi. Årsoverskudd 2024, kr. 29 856,- overføres i sin helhet til sameiets egenkapital

3. Årsregnskap 2024
    a. Vedlegg 2
        i. Rask gjennomgang av Claus Haavardsholm
        ii. Sameiet hadde et lite overskudd på kr. 29 856,-
            1. Innkjøp av nye benker til fellesarealet
            2. Største postene i regnskapet utgjør forsikring og Telia.
        iii. Enstemmig godkjent

4. Budsjett 2025
    a. Vedlegg 3
    b. Øke fellesutgifter med 10% fra 2 kvartal 2025
    c. Forsikringspremie og brøyting øker vesentlig hver år
    d. Budsjett enstemmig godkjent

5. Saker til behandling
    a. Valg av tillitsvalgte
        i. Øyvind Wabakken Hognestad
        Styreleder, valgt for 2 år
        ii. Linda Rudi
        Styremedlem, valgt for 2 år
        iii. Karin Bjelland
        Vara, valgt for 2 år
        iv. Hans Kristian Strøm
        Styremedlem, er på valg i 2026

A.L.

v. Alexander Lundberg
Vara, er på valg 2026

6. Avslutning
   a. Brannsikring – Skjema sendes ut i 2025 til hver enhet.
   b. Velkomstbrev til nye beboere finpusses. Det er ønskelig med tilbakemeldinger fra nye beboere om hva de ser som nyttig informasjon ved innflytting

Alex Lundberg – referent / dato

Claus Haavardsholm / dato

Karin Bjelland / dato 03.03.2025

VEDTEKTER FOR LØKKEDALSJORDET BOLIGSAMEIE

Vedtatt av sameiermøte den 06.02.2023

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Løkkedalsjordet Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Frogn kommune. Sameiet består av til sammen 14 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.1.2006.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 81, bnr. 197 i Frogn kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon. For boligseksjoner har hver seksjonseier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal søkes til styret.

Felles ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til urimelig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøkene er fastsatt ut fra bruksenhetenes areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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

Seksjonseiere skal følge DSB sine retningslinjer lading av elbil og ladbar hybridbil.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en fellesutgift i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonsloven §29 1.ledd.

Følgende kostnader skal likevel deles likt mellom seksjonseierne:

- Kostnader til bredbånd/ tv avtale (grunnpakke)

Alle direkte kostnader som tilfaller seksjonen dekkes av hver enkelt seksjonseier. Eksempler på slike kostnader kan være

- husvask
- vask av tak / fjerning av mose på tak
- kontroll og spyling av avløpsrørene

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling.

Med alminnelige fellesutgifter menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ved bruk av forsikringen skal seksjonseier(e) betale egenandelen.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal ha det fulle vedlikeholdsansvar for sin seksjon, innvendig og utvendig, og må sørge for at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, og areal seksjonseier har bruksrett til.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som nødvendig reparasjon og utskifting, av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom styret og forretningsfører.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer. Årsmøtet velger eventuelle varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan vare styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner lov å treffe alle bestemmelser som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, om ikke annet følger av lov eller vedtektene.

I fellesanliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet vare angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets eventuelle årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket farer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 20 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13

STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet er ikke revisorpliktig, men årsmøtet kan bestemme om sameiet skal ha revisjon.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om søksmål overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

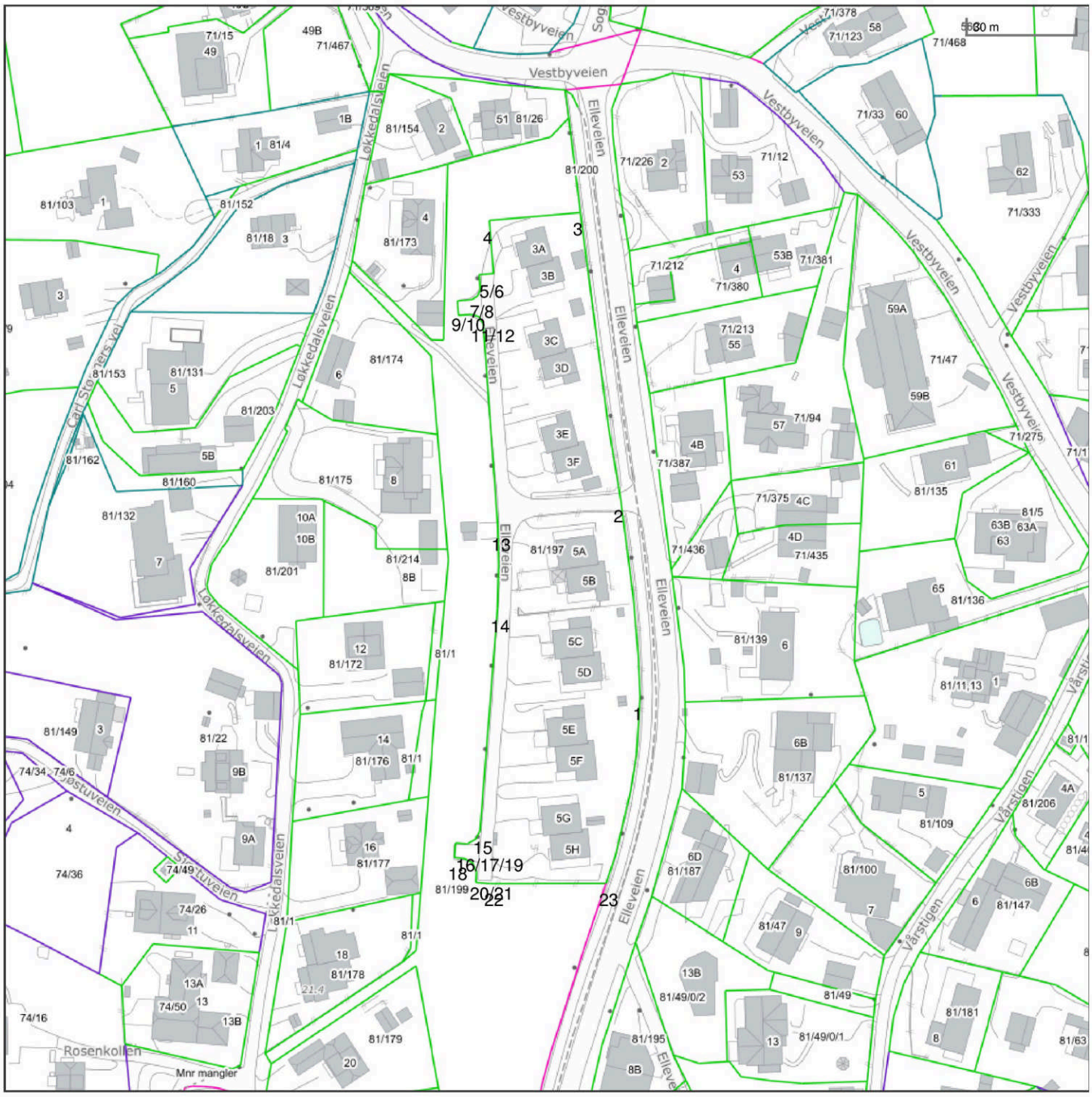
§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Utskriftsdato: 11.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 81/197//5


Vestbyveien
Løkkedalsveien
Elleveien
Vestbyveien
Løkkedalsveien
Elleveien
Vestbyveien
Løkkedalsveien
Elleveien

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 647,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6613912,82	**Øst**	592234,89	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6613862,56	592266,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,89	
2	6613917,22	592260,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	55,11	
3	6613996,5	592246,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	80,37	
4	6613993,7	592221,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,36	
5	6613979,06	592223,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	14,72	
6	6613978,64	592219,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
7	6613974,35	592219,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,31	
8	6613971,66	592217,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,61	2,41
9	6613971,17	592213,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,12	
10	6613967,2	592213,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,99	
11	6613967,56	592217,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	3,47	
12	6613965,1	592220,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,59	3,50
13	6613908,52	592226,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	56,85	
14	6613886,03	592226,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,50	
15	6613824,19	592223,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,93	
16	6613820,57	592219,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,24	4,61
17	6613820,75	592216,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,24	
18	6613816,75	592216,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,01	
19	6613816,52	592219,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,82	
20	6613812,92	592222,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,33	4,27
21	6613809,92	592222,49	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,00	
22	6613809,7	592226,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
23	6613810,54	592258,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,12	

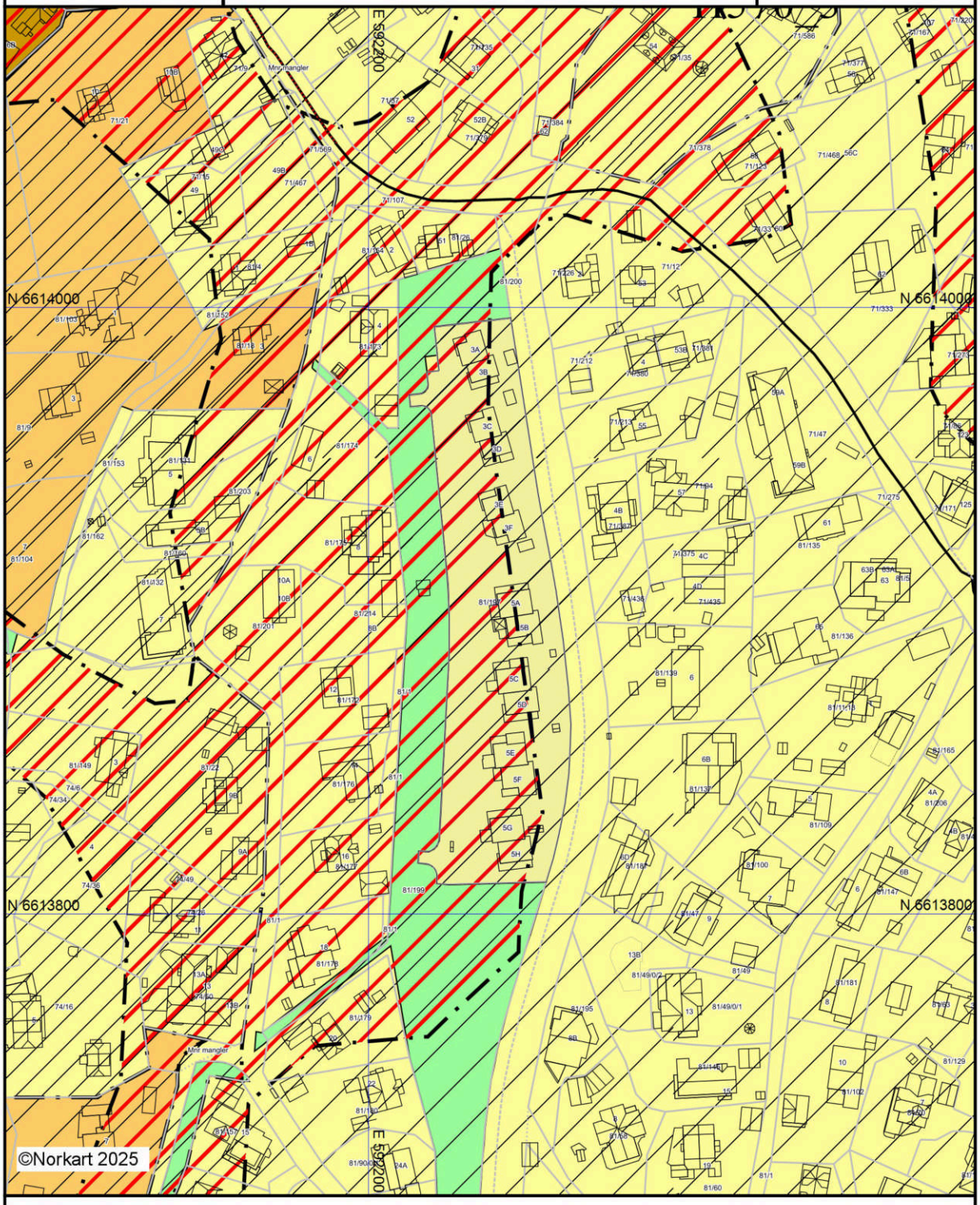
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/197/0/5
Adresse: Elleveien 3E
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

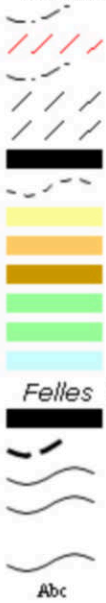
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - nåværende
Fritidsbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - nåværende
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig
Farled - nåværende
Abc
Påskrift områdenavn

Frogn kommune

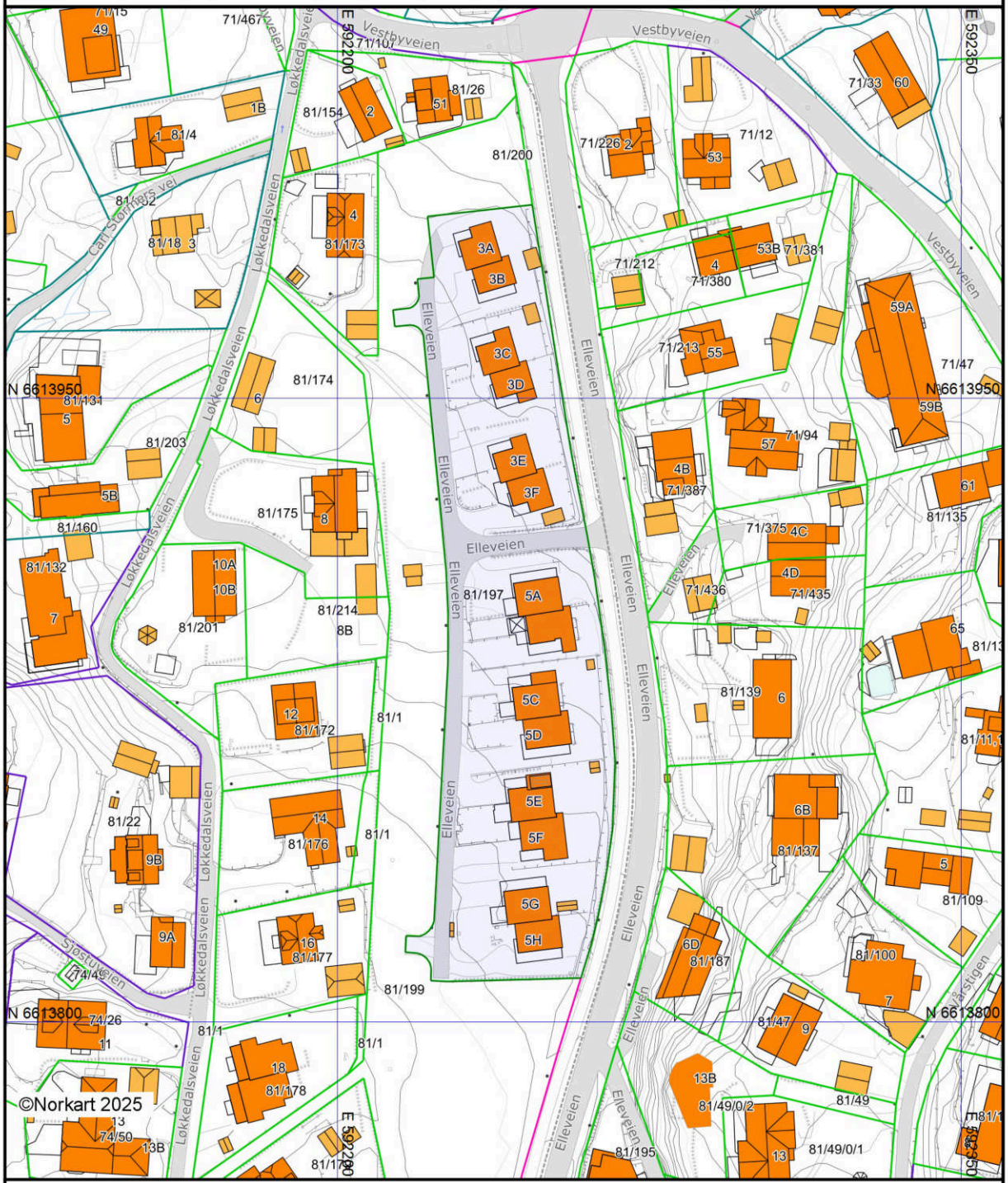
Grunnkart

Eiendom: 81/197/0/5
Adresse: Elleveien 3E
Dato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

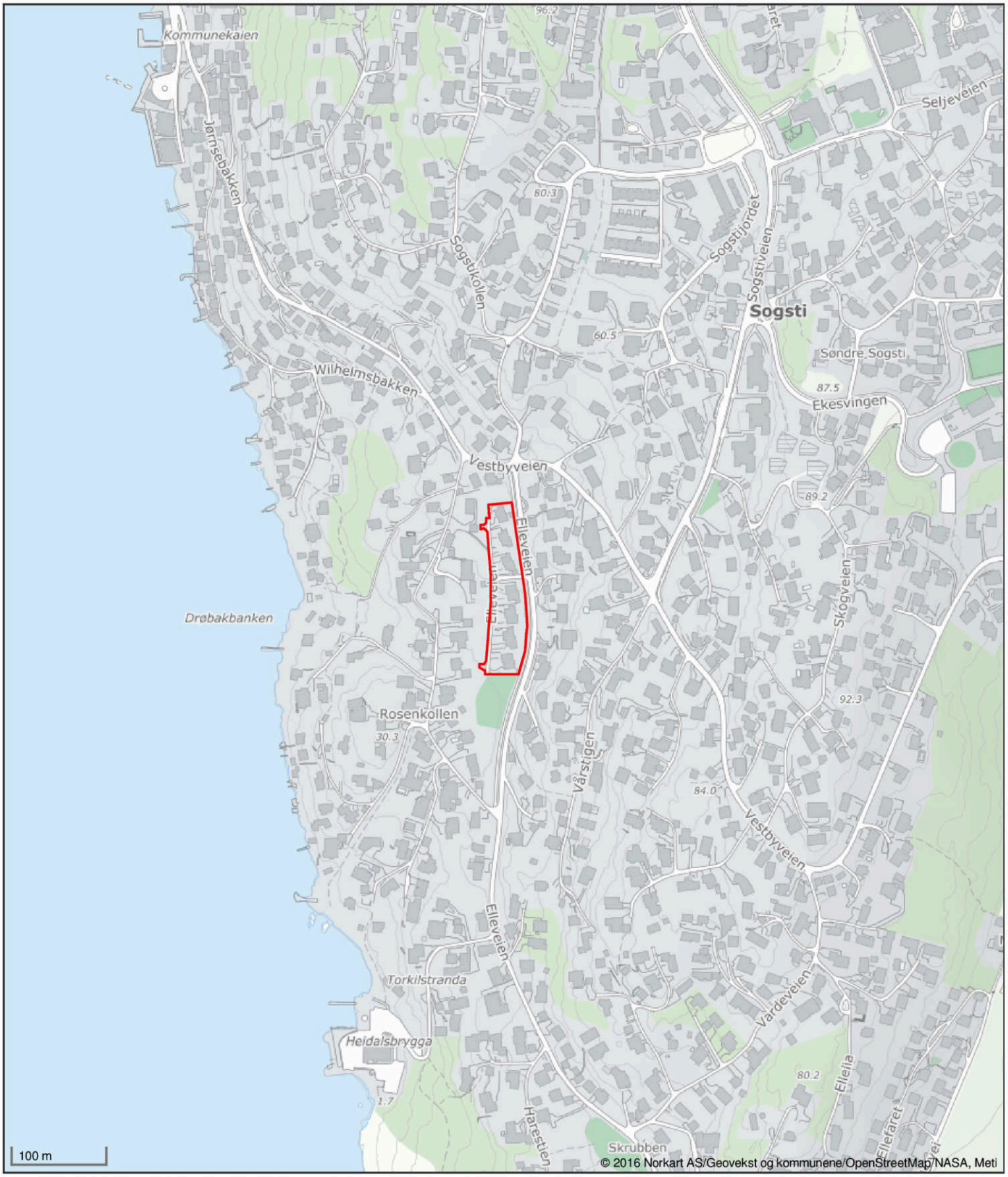
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 11.11.2025

Oversiktskart for eiendom 3214 - 81/197//



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.

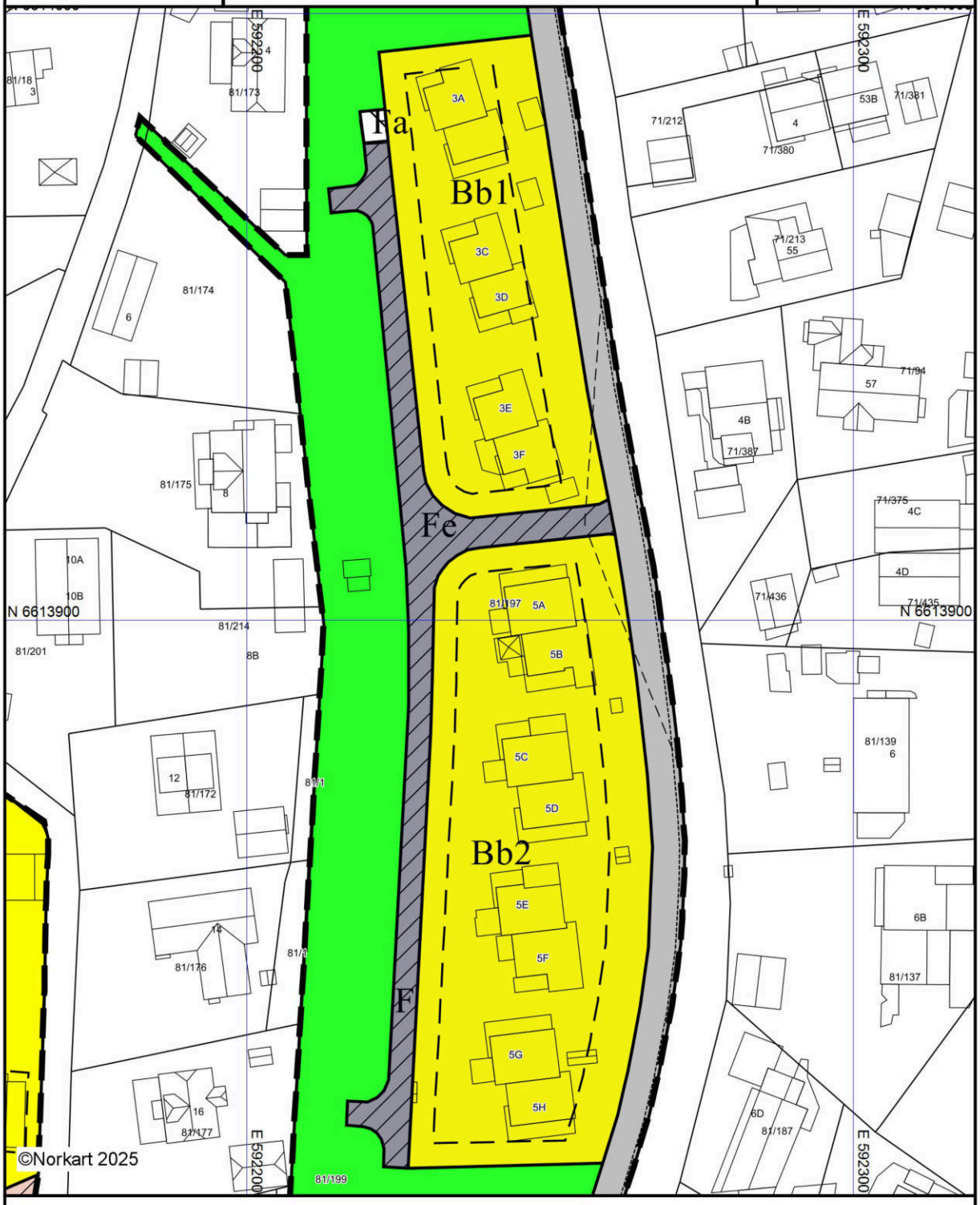
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/197/0/5
Adresse: Elleveien 3E
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

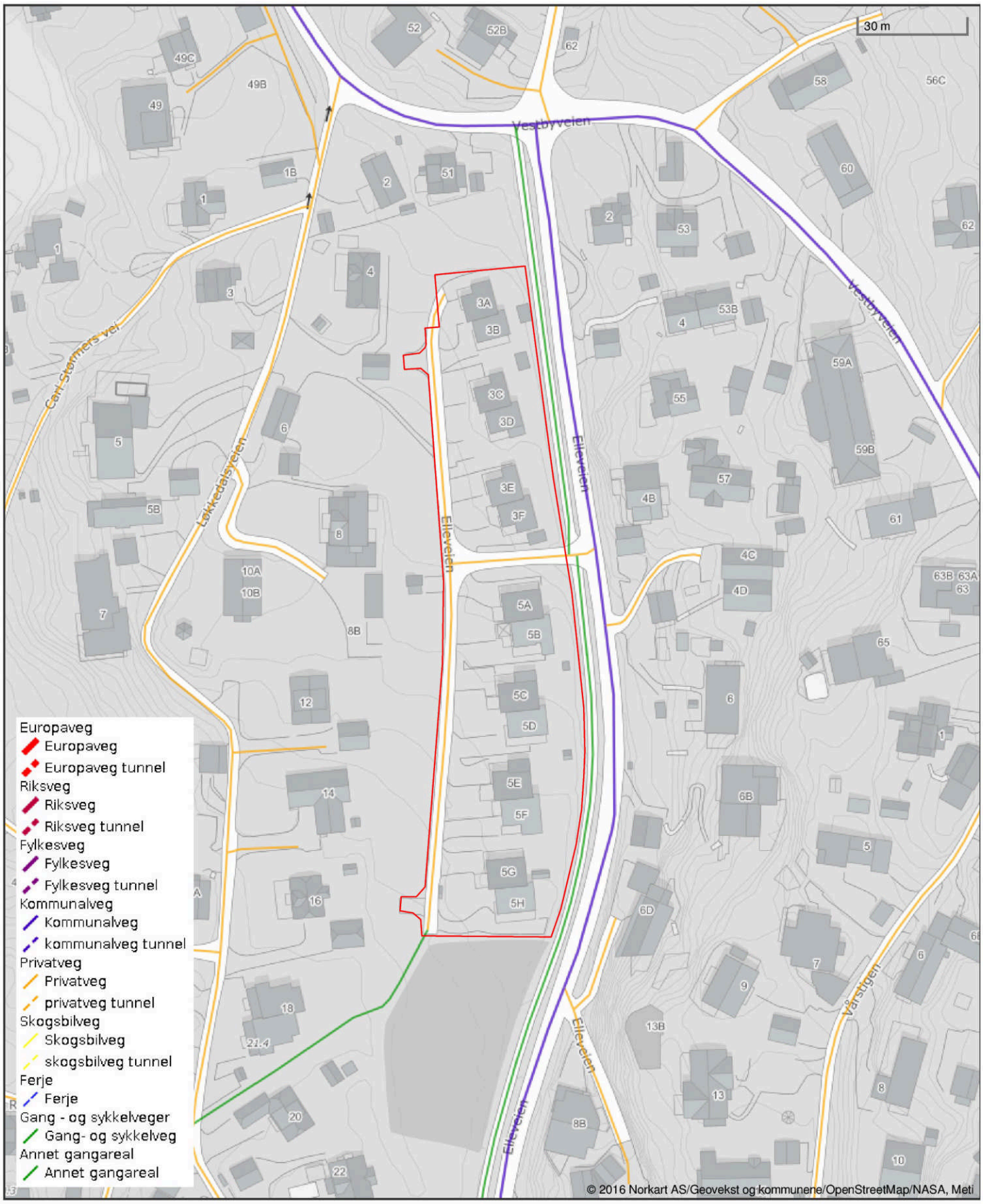
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for fritidsbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 11.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 81/197//



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

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

Utskriftsdato: 11.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Elleveien 3E, 1444 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** 6 648 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_2
	Delareal 4 476 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 6 647 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	081-0200
Navn	LØKKEDAL 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.11.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1128/081-0200_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 119 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bb1
	Delareal 934 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Fe
	Delareal 3 592 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Bb2

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 11.11.2025

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.**	81	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Elleveien 3E, 1444 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
76871299	359	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	60

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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: 11.11.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	197	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Elleveien 3E, 1444 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Helårsrenovasjon FK	4 237,52 kr
Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
Forbruk avløp i fjor	1 175,62 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-1 196,25 kr
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
Forbruk vann i fjor	1 441,39 kr
A konto forbruk vann i år	2 223,00 kr
Avløp fast del	1 975,00 kr
Eiendomsskatt bolig	3 188,00 kr
Vann fast del	1 802,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-1 466,65 kr
A konto forbruk avløp i år	2 456,72 kr
Sum	**16 262,35 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avløp fast del	15%	1	2046.00	1/1	0 %	2 046,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann fast del	15%	1	1856.00	1/1	0 %	1 856,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3109141	2.00	1/1	0 %	6 218,00 kr
					Sum	**10 120,00 kr**

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

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

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

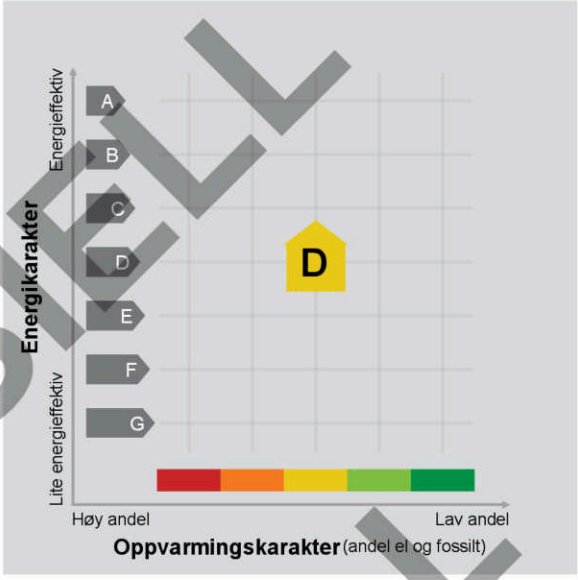
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Elleveien 3E
Postnummer	1444
Sted	DRØBAK
Kommunenavn	Frogn
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	197
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22784722
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	
Dato	—



UOFFISIELL

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Frogn kommune: Seksjon 3214-81/197/0/5

Norkart
Utskriftsdato: 11.11.2025 10:21

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	09.01.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	930/17329	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/197, 81/197/0/1, 81/197/0/2, 81/197/0/3, 81/197/0/4, 81/197/0/5, 81/197/0/6, 81/197/0/7, 81/197/0/8, 81/197/0/9, 81/197/0/10, 81/197/0/11, 81/197/0/12, 81/197/0/13, 81/197/0/14
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/197, 81/197/0/1, 81/197/0/2, 81/197/0/3, 81/197/0/4, 81/197/0/5, 81/197/0/6, 81/197/0/7, 81/197/0/8, 81/197/0/9, 81/197/0/10, 81/197/0/11, 81/197/0/12, 81/197/0/13, 81/197/0/14
Seksjonering Seksjonering	09.01.2006			81/197, 81/197/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ULRICHSEN JOHAN CHRISTIAN F130571*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ELLEVEIEN 3E 1444 1444 DRØBAK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elleveien 3E	H0102	81/197/0/5	93	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Elleveien 3 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1444 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	204 Torkildsbyen	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	8 Drøbak		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22784722		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	17.02.2010

1: Bygning 22784722: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 17.02.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	93
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	84
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.09.2004	22.09.2004
Igangsettingstillatelse	16.11.2004	18.02.2005
Ferdigattest	17.02.2010	16.07.2010
Endre bygningsdata	09.11.2020	09.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elleveien 3E	H0102	81/197/0/5	93	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46,5	0	46,5	0	0	0
H01	1	46,5	0	46,5	0	0	0

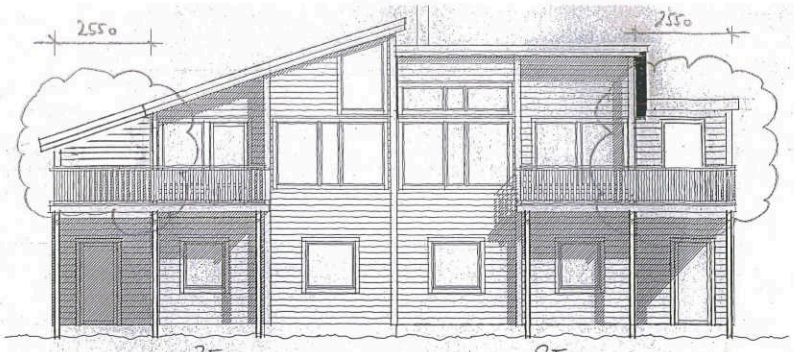
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/197

Bruksnavn	UTBYGGINGSAREAL	Beregnet areal	6647.7
Etablert dato	09.12.2003	Historisk oppgitt areal	6650
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

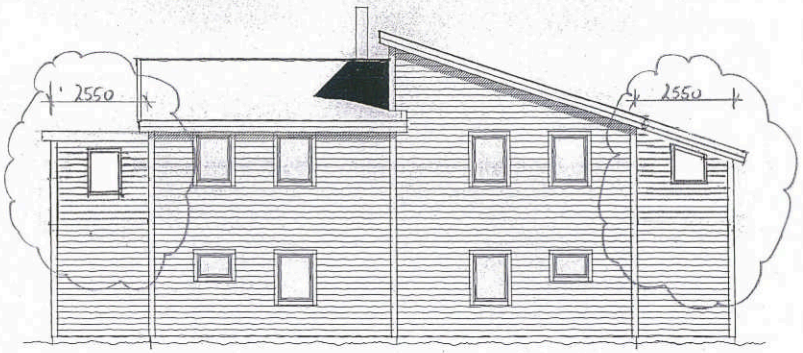
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

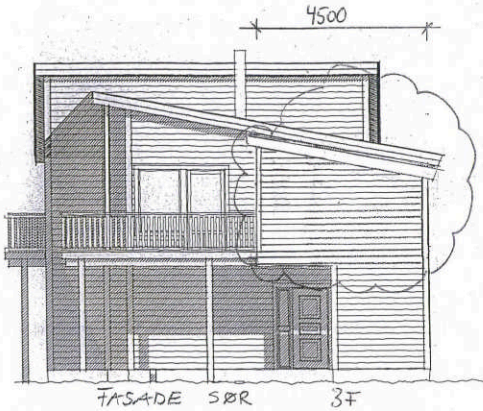
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613912.82	592234.89	0	Ja	6647.7	



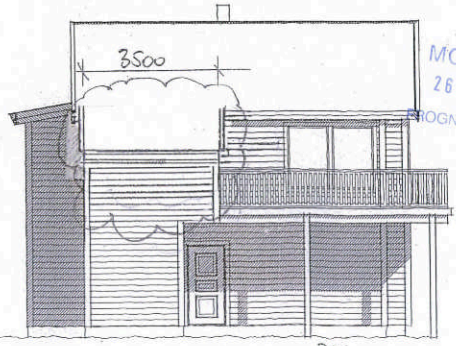
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SØR 3F



FASADE NORD 3E

Endret og oppdatert
22/8-2014 Y.H.H.
27/5-14 J.H.H

FELLO BYGG EIENDOMSAS

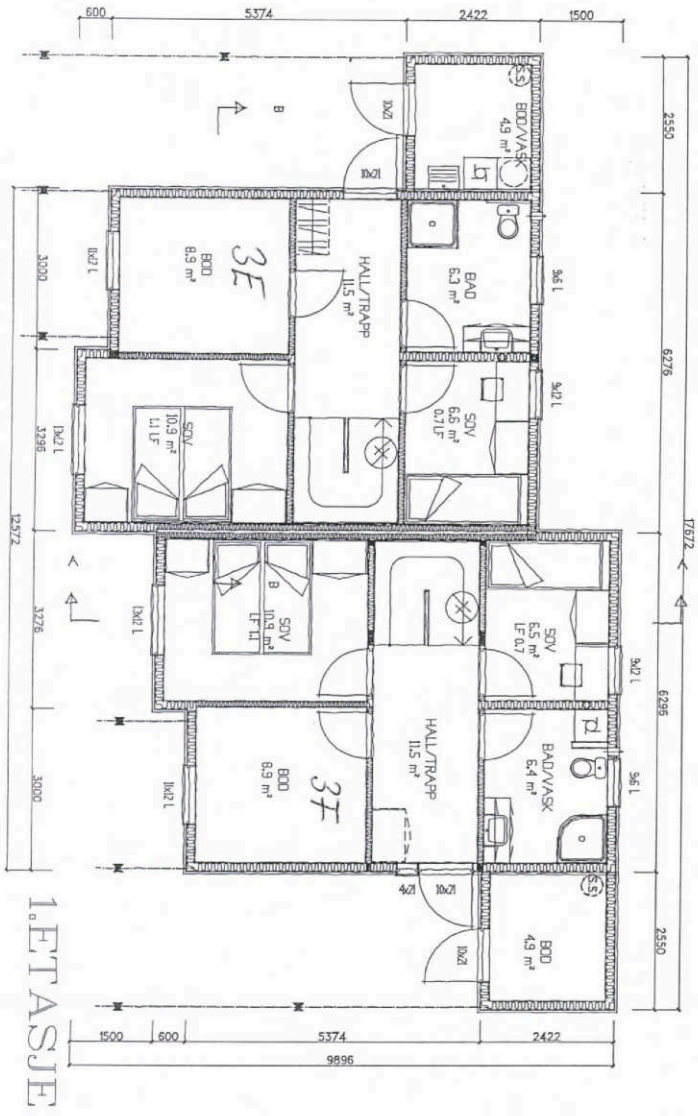
MOTTA
26 AUG 20
ROGN KOMM

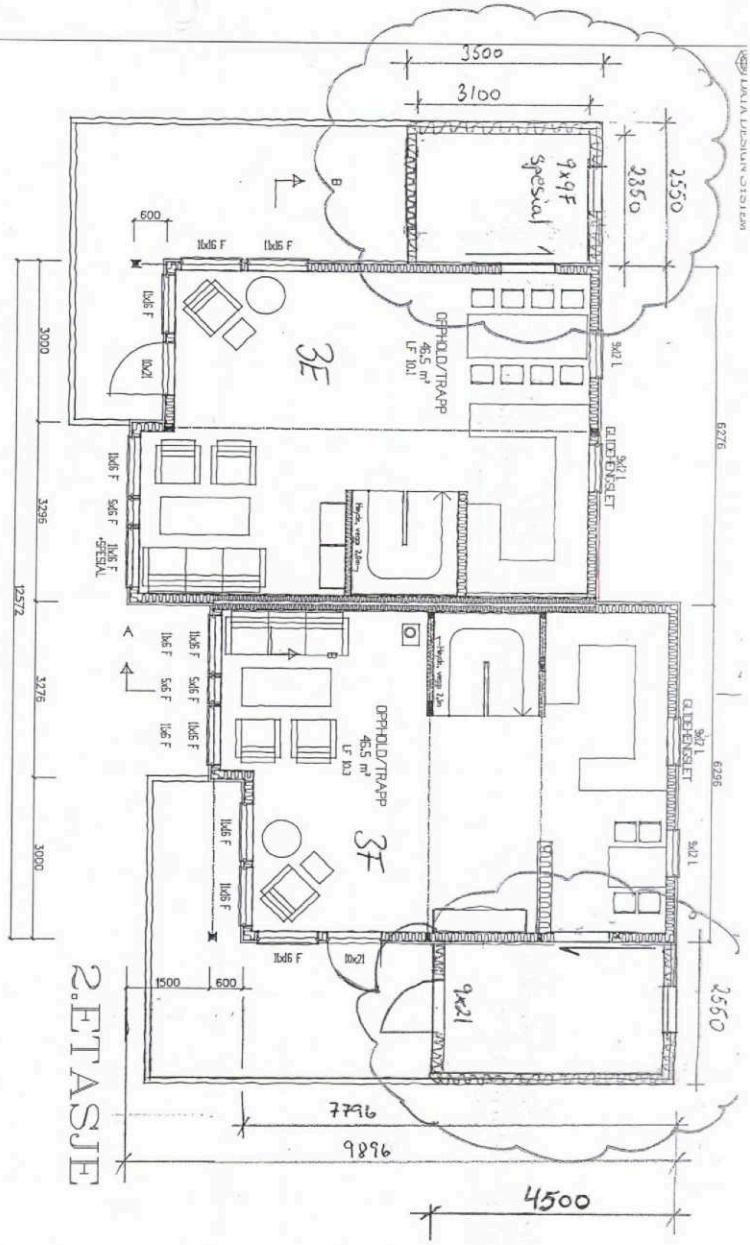
Revnr.	Revs	Dato:	Kontr.:	Tegn.:
C				
B		19.01.05	STJ	STJ
A	Endret ved utarbeidelse av arb. tegninger	17.12.04	MH	MH
	Utv. bod 2A, forl.balk. endr.pl.l. begge b. kvegg 1 tre letg.	14.12.04	MH	MH
	Div. endringer hus 2B			

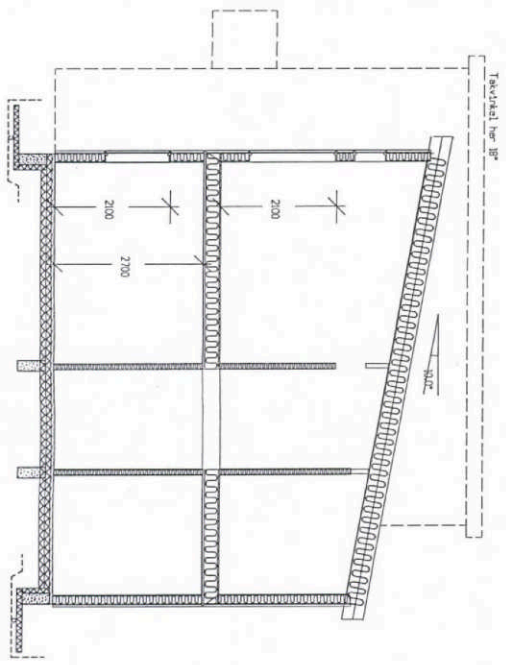
Byggherre :
Byggeplass : ELLEVEIEN
Kommune : Frogn

E1

NORDBOLIG







Areal pr. bolig

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	51.3	46.4	31.0
Hovedplan	46.5	46.5	47.0
Loftplan			
SUM	97.8	92.9	78.0

Loft-bredde ved 1,9m høyde :

Bebygd areal, BYA : 234.7

MOTTATT 26 AUG 2014 FROGN KOMMUNE

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
D			STJ	19.01.05	STJ
C			MH	05.01.05	
B			MH	17.12.04	MH
A	Rev.:	Div. endringer hus 2B	MH	14.12.04	MH
		Utv. bod 2A, forl. balk., endring pl.l. begge b. Y.vegg i tre l.etg.			
		Div. endringer 2A. NB! Mulig endring av søyler v/utarb. arb.tegn.			
		Endret ved utarbeidelse av arb. tegninger			

27/5-14

FOLLO BYGG GJENBRUK AS

NORDBOHUS

Byggherre :

Byggeplass : ELLEVEIEN

Kommune : Frogn

Kontr.: MH

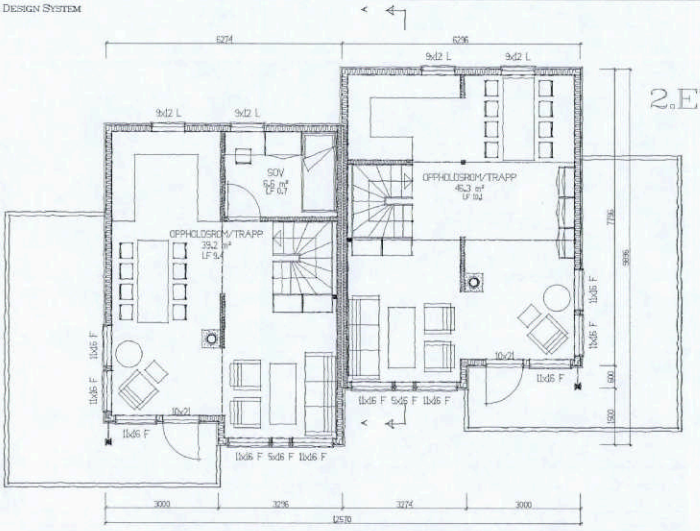
Dato: 02.12.04

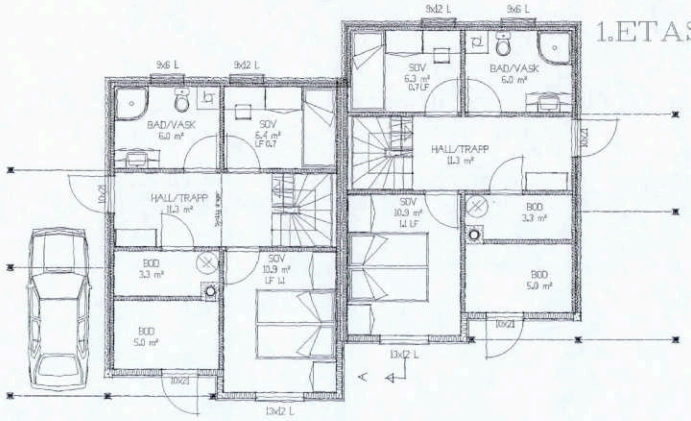
E2

Hustype | Tegning | Mål: 1 : 100 | Tegn.: MH | Dato: 02.12.04 | Arkiv: 4673 | Nr.

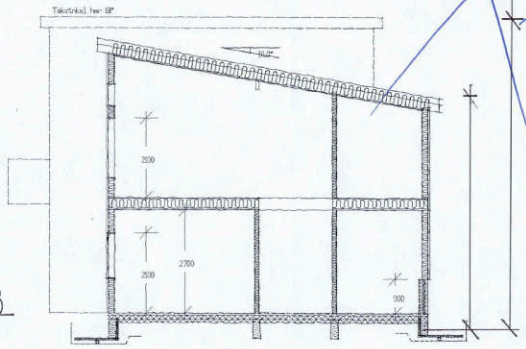
E-2

DATA DESIGN SYSTEM





Kote 31,3



Areal gjelder pr. bolig bortsett fra BYA som er totalt beløpt

AREALER	BRA	BRA-k	BA
Sokkel/Kjeller	45,4	40,4	43,0
Hovedplan	45,5	45,5	47,0
Loftplan			
SUM	91,9	85,9	90,0
Lofts-arealer ved 1,9m høyde =			
Bebygd areal, BYA = 136,0			

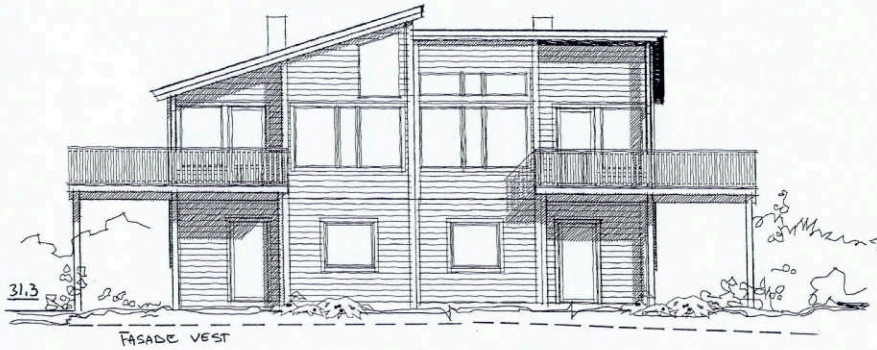
Mottatt
Frogn kommune
14 JUL 2004

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak 04/0197 Dato 21.09.04
AMR

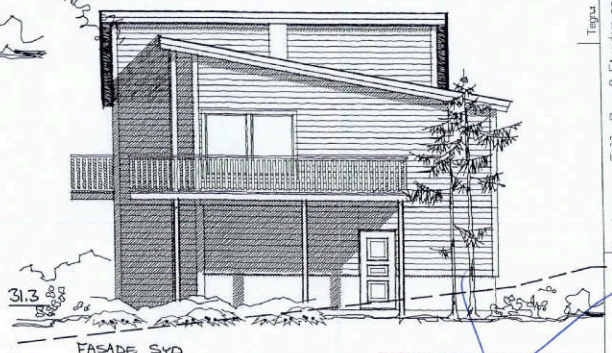
Revisjon: A	Revisjon: Div. justeringer. Anmeldelsesteg'ning	Tegnet: MH	Dato: 19.05.04	Kontr.: MH	Dato: 11.05.05
Byggherre: Follo Bygg & Eiendom as		Byggested: Løkkedalsfjordet 81/197 Tom 63		Dato: 11.05.0	Arkivnr: 4163
Kommune: Frogn		Mål: 1 : 100	Tegn.: MH	Dato:	Nr.: A01+
Denne tegning tilhører Kordahus AL. Etterligning kfr. lov om opphavsrett av 12/5/61.					
Hustype: BRAVO var.		Tegning: Plan og snitt			

KORDAHUS

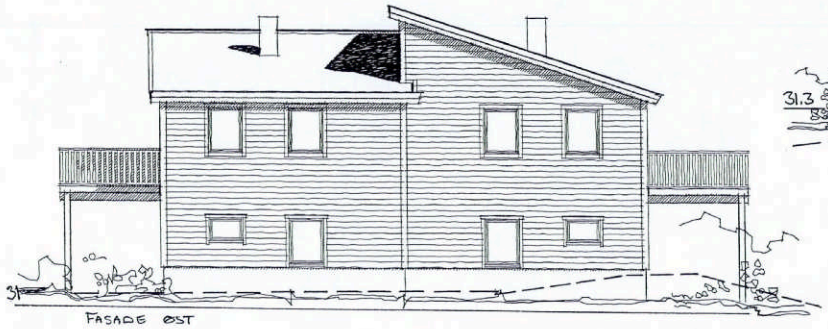
DATA DESIGN SYSTEM



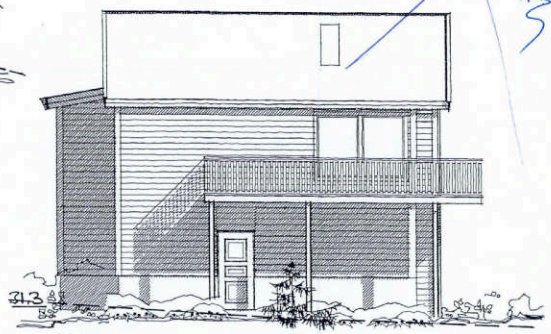
FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD

E-3

Mottatt
Frogn kommune
14 JUL 2004

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/0197 Dato: 30.09.04
AUP

Rev.	Rev.a	Dato	Kontr.	
A	Tak bolig "lil høyre" snudd	19.05.04	MH	MH
B	Div. justeringer. Anmeldelsestegning.	18.05.04	MH	MH

Tegn.: MH

Byggherre : Follo Bygg & Eiendom as
Byggeplass : Løkkedalsjordet
Kommune : Frogn

Mål: 1 : 100 | Tegn. MH | Dato: 13.05.04 | Arkiv: 4163 | Nr. A05+

Dette tegning tilhører Nordhus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961

Dato: 13.05.04

NORDHUS

Tegning: Fasader

Hustype: BRAVO 2, var. Hus 3

Samfunnsutvikling

Follo Bygg og Eiendom AS
Teglveien 21

1400 SKI

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
07/1497/ABT 10/2451		GNR 81/197	17.02.2010

GNR 81 BNR 197, ELLEVEIEN 3 E OG F. NYBYGG - TOMANNSBOLIG (TOMT 3) FERDIGATTEST

Arbeidets art: nybygg **Byggets art:** tomannsbolig
Søknadsdato: 15.07.2004 **Vedtak:** 21.09.2004 **Del. sak nr:** 04/0197

Ansvarlig kontrollerende bekrefter i anmodning om ferdigattest /kontrollerklæring, mottatt 20.06.2007, at sluttkontroll i h.h.t. pbl. § 99 er utført.

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

For Frogn kommune

Anne-Bergitte Thinn

Anne-Bergitte Thinn
landskapsarkitekt

Kopi sendt:

Lene Kaaber og Kjell Vilhelm Jenssen, Elleveien 3 E, 1440 DRØBAK

Ingvild Helene Haaland og Lars Andre Sommerfelt, Elleveien 3 F, 1440 DRØBAK

Follo Bygg og Eiendom AS
Teglvn 21

1400 SKI

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
04/01514/AMB 05/010425		GNR 81/197	14.07.2005

GNR 81 BNR 197, ELLEVEIEN 3 E OG F (TOMT 3)
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidets art: nybygg **Byggets art:** tomannsbolig
Søknadsdato: 15.07.2004 **Vedtak:** 21.09.2004 **Del. sak nr:** 04/0197

Det bekreftes i anmodning om midlertidig brukstillatelse /kontrollerklæring, mottatt 29.06.05, 13.07.05 at kontroll i h.h.t. pbl. §99 er utført og at det finnes mangler av mindre vesentlig betydning.

Det gis midlertidig brukstillatelse for følgende del av tiltaket; **- hele.**

Ferdigattest utstedes når det er dokumentert at gjenstående arbeider er utført.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til; **- 01.12.05**

for RÅDMANNEN

Arve Bekkevard
overingeniør

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

Frogn kommune

Enhet for samfunnsutvikling - Bygg

Follo Bygg og Eiendom As
Teglveien 21 B
1400 SKI

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/02515-7	Daniel Eggereide	26.02.2015

Ferdigattest - Gnr 81 bnr 197 Elleveien 3E - Tilbygg

Det vises til søknad mottatt 12.01.2015.

A. Ferdigattest

Tiltak:	Tilbygg bolig
Tiltakets adresse:	Elleveien 3E, 1444 DRØBAK
Gnr./bnr./fnr./snr.:	81/197/0/5
Ansvarlig søker:	Follo Bygg og Eiendom As, Teglveien 21 B, 1400 SKI
Tiltakshaver:	Christian Ulrichsen, Elleveien 3E, 1444 DRØBAK

Søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt <xx>. Med dokumentasjonen har tiltakshaver/ansvarlig søker bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Søknadsdato: 23.06.2014 **Vedtak:** 01.10.2014 **Del. sak nr:** 14/02515-3

VEDTAK

A. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og på grunnlag av mottatt dokumentasjon gir kommunen ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtakene i saken.

Med hilsen

Christian Ingolfsrud
Avdelingsleder

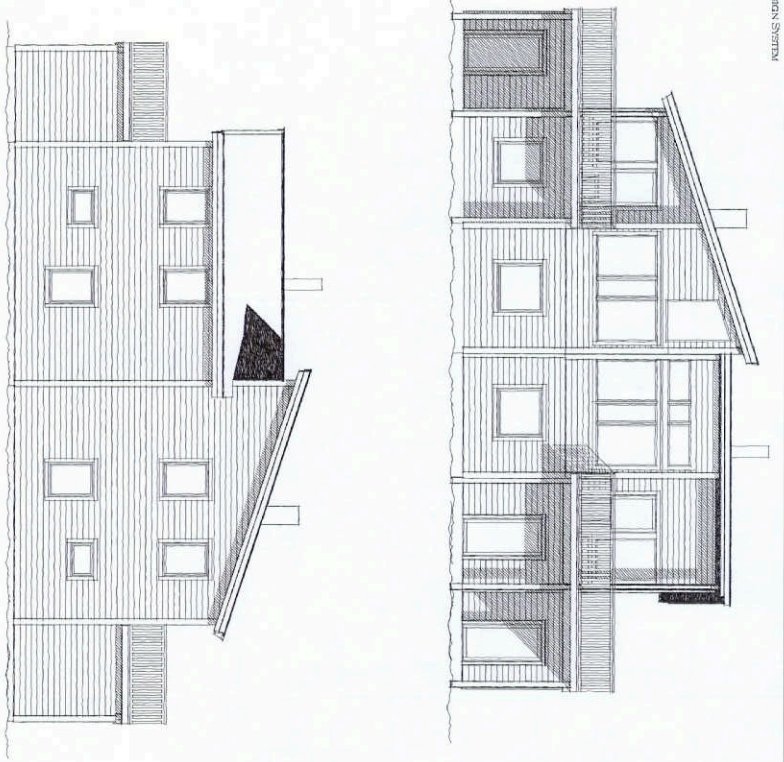
Daniel Eggereide
Saksbehandler

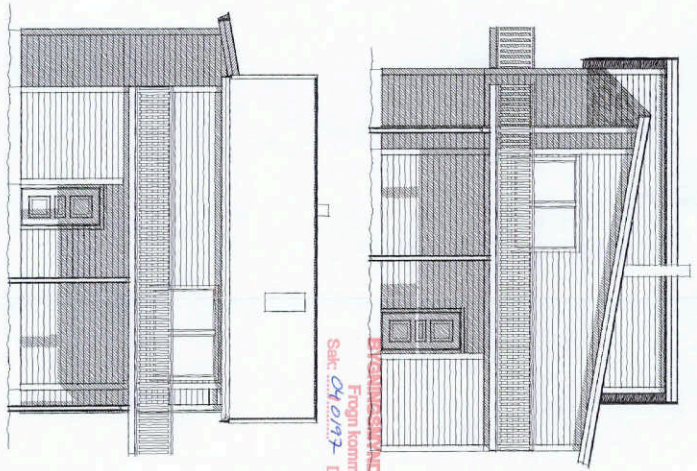
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Merknader:
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1. Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningsloven kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Kopi:
Christian Ulrichsen
Enhet for samfunnsutvikling - Oppmåling Carl Erik Hagen





DATA DESIGN SYSTEM

Rev.nr.				
C	Div. endringer innv. vegger. Anmeldelsestegning.	MH	20.01.05	MH
B	Div. endringer hus 3B i hht. møll dat. 10.01.05.	MH	11.01.05	MH
A	Rev.: Endr. plan.l. bolig 3A. Forl. balkong/ttery. i tre 1.etg. begge bolig	Tegn.: MH	Dato: 17.12.04	Kontr.: MH

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/0197 Dato:

Mottatt
Frogn kommune
04 FEB 2005

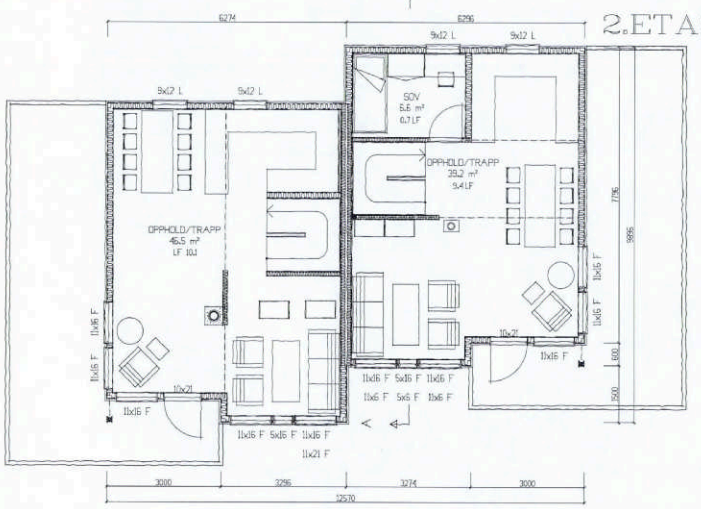
F-1

NORDBOHUS

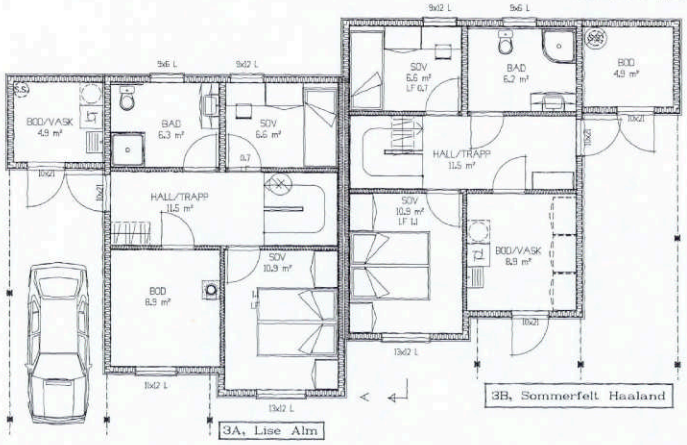
Byggherre : DUE Eiendom AS					Kontr.: MH
Byggeplass : Løkkedalsjordet, 3A og 3B					Dato: 01.12.04
Kommune : Frogn					
Hustype: BRAVO, var.	Tegning: Fasader	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 01.12.04	Arkiv: 4674
		Denne tegning tilhører Nordbohus AS.		Etterlignlng kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.	Nr. A05+

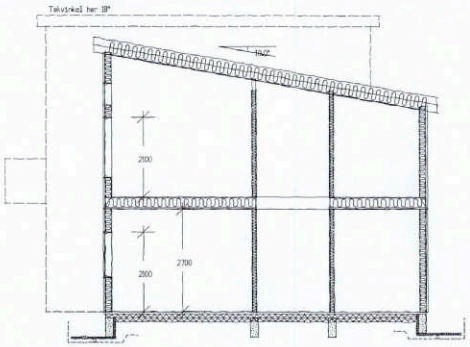
DATA DESIGN SYSTEM

2.ETASJE



1.ETASJE





Revnr.	Revs.
D	Div. endringer innv. vegger. Anmeldelsestegning.
C	Rev. plantegning hus 3B i hht. møll det. 10.01.05.
B	Endret plantegning leilg. hus 3A.
A	Endret plani. bolig 3A. Forl. balkong. Ytterv. i tre leilg.

Areal pr. bolig

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/kjeller	51.3	45.4	31.0
Hovedplan	45.5	45.5	47.0
Loftplan			
SUM	97.8	92.9	78.0
Loft-bredde ved 1,5m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 234.7			

E-2

Mottatt Frogn kommune 04 FEB 2005

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 04/0197 Dato: 15.2.05
A1B
5

Kontr.:	MH	20.01.05
Dato :	17.12.04	11.01.05
Tegn.:	MH	05.01.05
Tegn.:	MH	MH
Tegn.:	MH	MH
Tegn.:	MH	MH

Byggherre : DUE Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet, 3A og 3B
Kommune : Frogn

Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 01.12.04	Arkiv: 4674	Nr. A01+

Dette tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertrykk iht. lov om åndsverk av 12.05.1961.

Dato: 01.12.04

Hustype: BRAVO var.

Tegning: Plan og snitt

NORDBOHUS

Follo Bygg og Eiendom AS
Teglvn 21

1400 SKI

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
04/01514/AMB 04/011913		GNR 81/197	21.09.2004

Delegert sak nr: 04/0197

GNR 81 BNR 197, ELLEVEIEN. NYBYGG - TOMANNSBOLIG (TOMT 3) ETTRINNSSØKNAD - IGANGSETTINGSTILLATELSE

VEDTAK:

Søknad om tillatelse til tiltak innvilges i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, forskrift og andre planbestemmelser.

Merknader:

- *Behandlings- og tilsynsgebyr må betales. Innbetalingsblankett sendes tiltakshaver.*
- *Er ikke tiltaket satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96, 1.ledd.*
- *Bygningen /tiltaket må ikke brukes før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl § 99.*
- *Bygningen /tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål det denne tillatelsen forutsetter.*
- *Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*
- *Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. pbl § 97 nr.4.*

Arbeidet kan igangsettes når endelig plassering av bygningen er godkjent av bygningsmyndigheten ved befaring. Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Stikningsdata /koordinater skal være kommunen i hende før befaring finner sted.

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med plan- og bygningslovens §95 nr 4 og forvaltningslovens §27.

for RÅDMANNEN

Arve Bekkevard
overingeniør

SAKSUTREDNING:

Tiltakshaver:
Follo Bygg og Eiendom AS
Teglvn 21
1400 SKI

Ansvarlig søker:
Follo Bygg og Eiendom AS
Teglvn 21
1400 SKI

Sakens innhold:
Det søkes om tillatelse til oppføring av tomannsbolig i to etasjer, med bebygd areal ca 136m^2. Bygningen er en av i alt sju tomannsboliger. Tomten blir på ca 706m^2 og grad av utnytting blir ca 19,3 %. Tomannsboligen er vertikaldelt og hver leilighet får bruksareal ca 92m^2. Eiendommen er regulert til boligformål. Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ikke merknader.

Vurdering:
Ansvarlig foretak skal forestå beregning og utstikking av bygningen. Stikningsdata /koordinater skal være kommunen i hende før befaring for godkjenning av endelig høydeplassering finner sted. Ansvarlig foretak må søke ansvarsrett.

Bygningsmyndigheten vil bemerke at adkomsten til boligene vurderes som noe uheldig plasser. Å ha inngangen i bakkant av en carport synes unødig kronglete og anbefales omprosjektert.

Tiltaket vurderes å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn og søknaden innvilges.

Vedlegg: Byggeplassmappen

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. pbl §§ 13 fjerde ledd og 15. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen.

Beh.-/disp. /tilkn. gebyr: ☐ til FT	**Nytt BRA:**	**Eks.BRA:**	**Inntegning:** ☐ til geodata

Returneres etter tinglysing til

FORVALTOK AS
BOKS 107
1401 SKI

Mottatt Frogn kommune 21 OKT 2005

Mottatt Frogn kommune 23 NOV 2005

Mottatt Frogn kommune 20 DES 2005

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

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

TINGLYST
DAGBOKNR: 108017
11 JAN. 2006
STATENS KARTVERK

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0215	FROGN	81	197		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
180338 [redacted]	HARALD FÆSTE	1/2
140444 [redacted]	PER KR. FÆSTE	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	930	BG	13	B	1238	BG	25				37				49			
2	B	930	GB	14	B	1238	BG	26				38				50			
3	B	930	BG	15				27				39				51			
4	B	930	BG	16												52			
5	B	930	BG	17												53			
6	B	930	BG	18												54			
7	B	1238	BG	19												55			
8	B	1853	BG	20												56			
9	B	1853	GB	21				33				45				57			
10	B	1853	GB	22				34				46				58			
11	B	1238	BG	23				35				47				59			
12	B	1238	GB	24				36				48				60			

Sum tellere: 17329 = nevner: 17329

Doknr: 108017 Tinglyst: 11.01.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ski 17.10.05.	Jfr. generalfullmakt side 1	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Ski 17.10.05.	Jfr. generalfullmakt Side 1	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

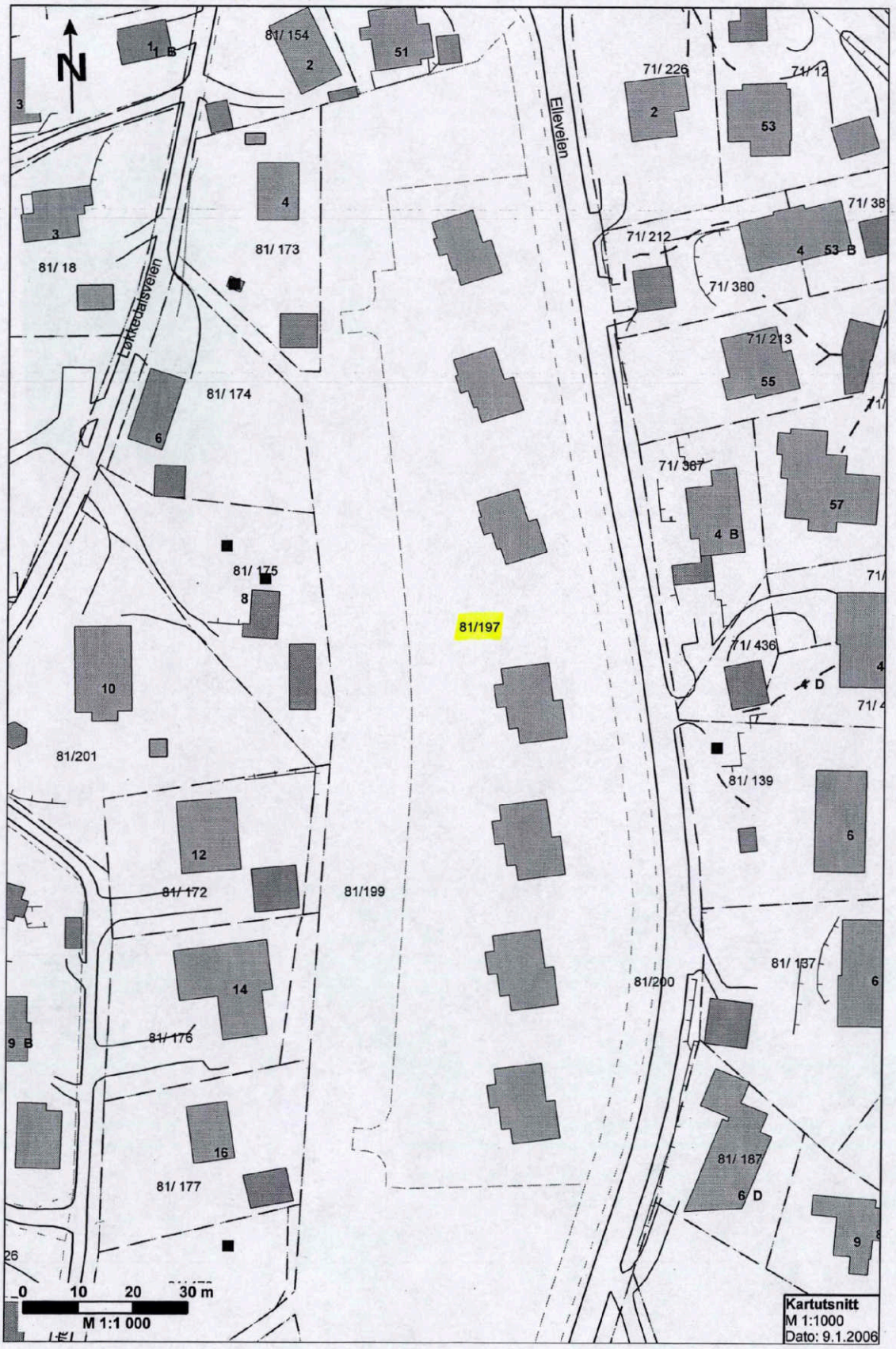
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
81	197			Frogn kommune

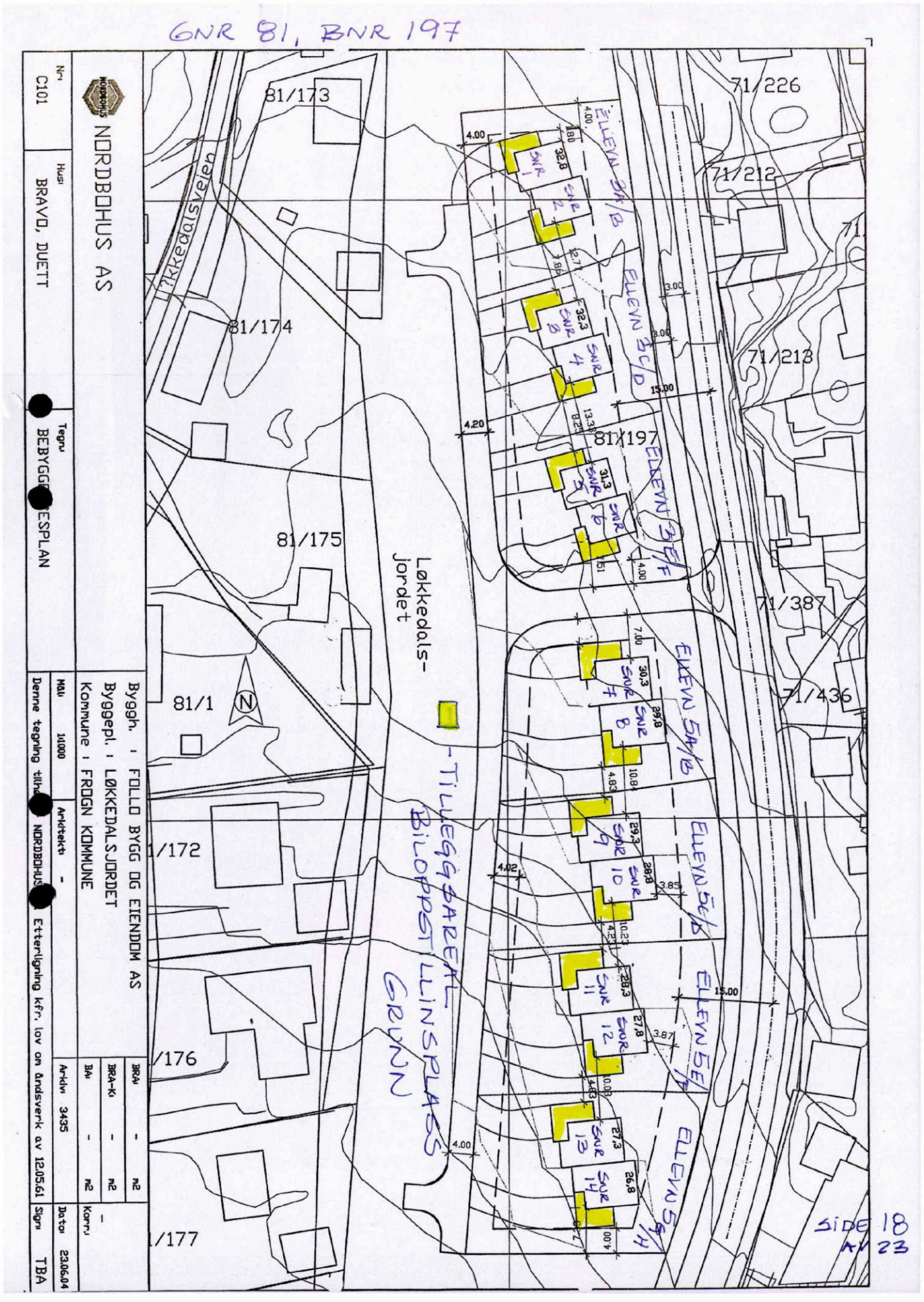
Dato	Stempel og underskrift
09.01.06	Frogn kommune

Noter:

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

Mottatt
Frogn kommune
21 OKT 2005


N
81/ 154
2
51
1 B
3
71/ 226
2
71/ 12
53
Elleveien
4
81/ 173
3
81/ 18
Løkkedalsveien
71/ 212
4 53 B
71/ 380
71/ 213
55
81/ 174
6
71/ 387
4 B
57
81/ 175
8
81/197
10
71/ 436
4 D
81/201
81/ 139
6
12
81/ 172
81/199
14
81/ 137
6
81/200
9 B
81/ 176
16
81/ 187
6 D
81/ 177
9
26
0 10 20 30 m
M 1:1 000
Kartutsnitt
M 1:1000
Dato: 9.1.2006

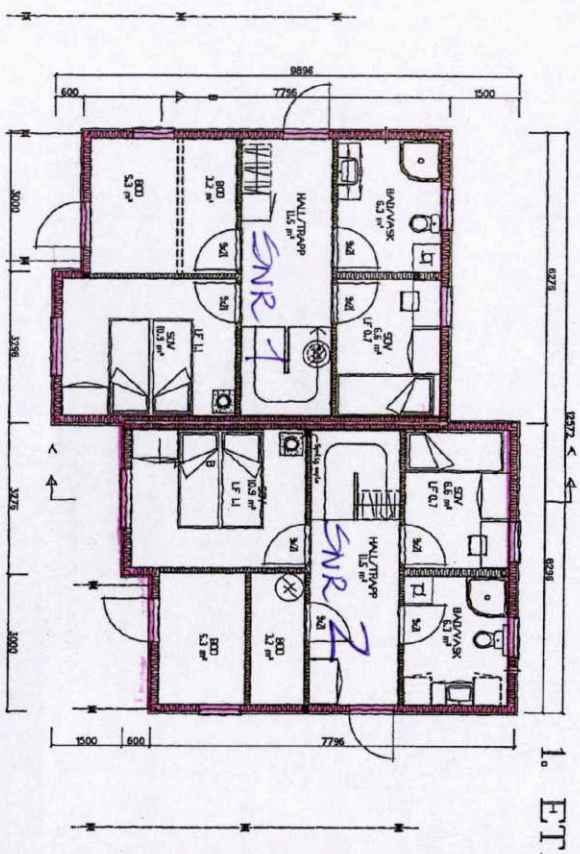

GNR 81, BNR 197
NORDBOHUS AS
Nr.: C101
Husi: BRAVO, DUETT
Tegn.: BEBYGGELSESPLAN
Byggh. : FOLLO BYGG OG EIENDOM AS
Byggepl. : LØKKEDALSJORDET
Kommune : FROGN KOMMUNE
M&u 1:1000
Arkitekt: -
Denne tegning tilhø NORDBOHUS
Etterlignng kfr. lov om åndsverk av 12.05.61
BRA: - m2
BRA-K: - m2
BA: - m2
Arkiv: 3435
Korr.: -
Dato: 23.06.04
Sign: TBA
81/173
81/174
81/175
81/1
1/172
/176
/177
71/226
71/212
71/213
81/197
71/387
71/436
Løkkedals-jordet
Løkkedalsveien
TILLEGGSAREAL BILOPPSTILLINGSPLASS GRUNN
ELLEVN 5A/B
ELLEVN 5C/D
ELLEVN 5E/F
ELLEVN 5G/H
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SIDE 18 AV 23

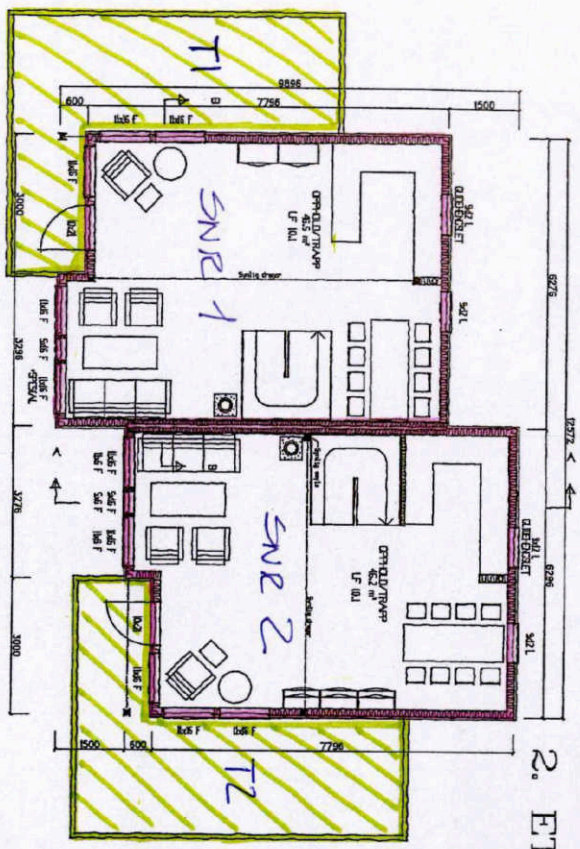
GNR 81, bnr. 197

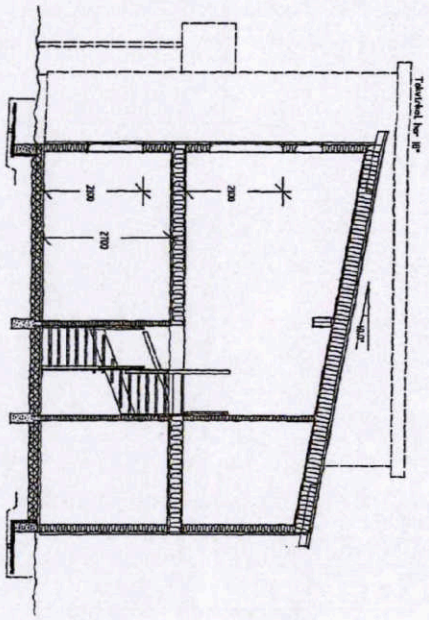
ELLEVEIEN 3A ELLEVEIEN 3B

1A, Ragnar Ueland

1B, Truls Eidsvold







1 - SEKSJON

1 - TILLEGGSAREAL TERRASSE

Areal gjelder pr. bolig bortsett fra BYA som er totalt bebygd.

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	46.5	40.4	43.0
Hovedplan	46.5	46.5	47.0
Loftplan			
SUM	93.0	86.9	90.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 136.0			

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
C		Oppdatert BRA-areal.	MH	13.09.05	
B		Revisjoner i forbindelse med arb.tegninger	STJ	29.12.04	STJ
A		Anmeldelsestegning	MH	22.12.04	MH

NORDBOHUS

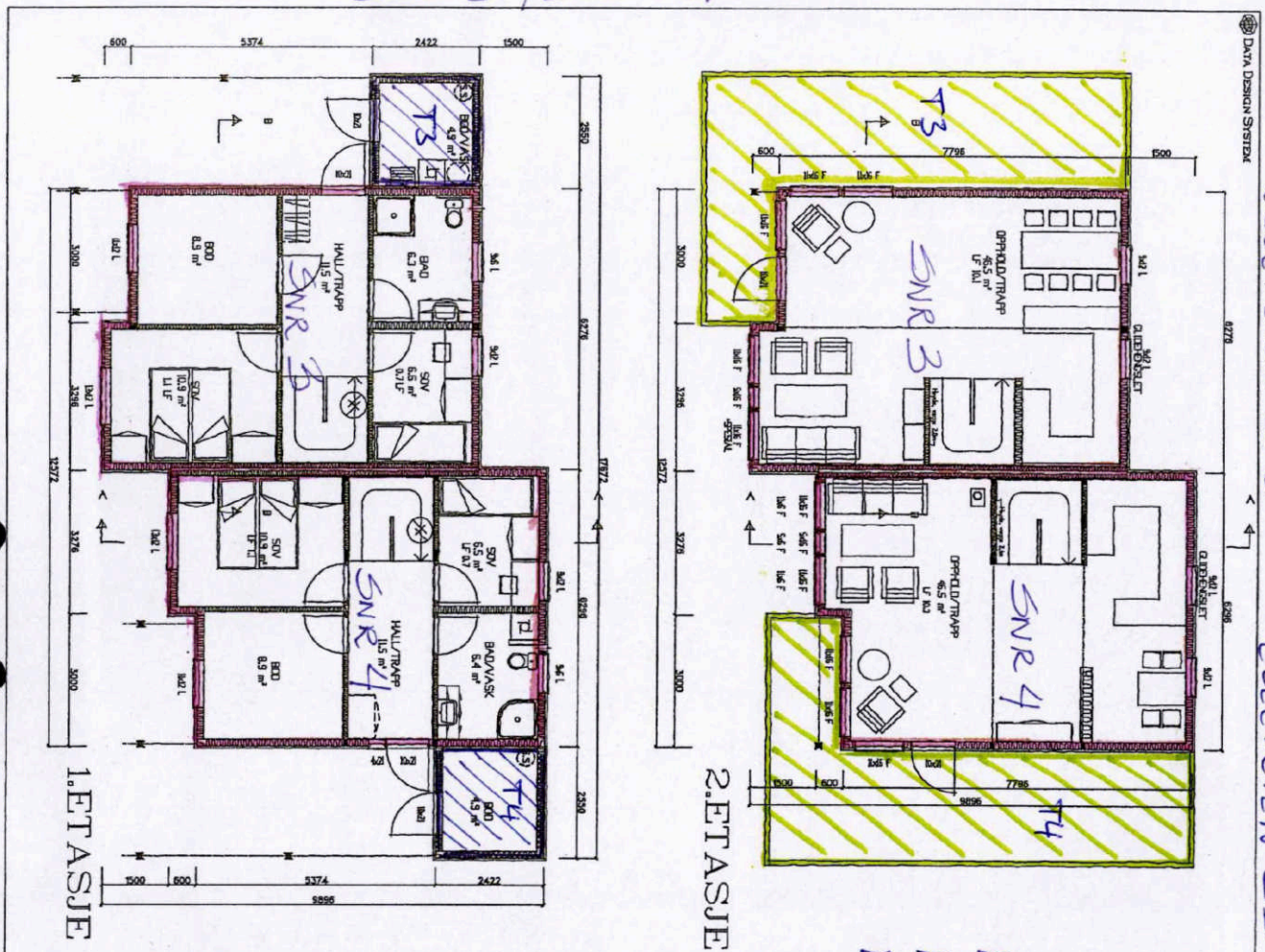
Byggherre : Due Eiendom AS
Byggepless : Løkkedalsjordet, 1A og 1B.
Kommune : Frogn

Kontr.: MH
Dato: 16.12.04

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 16.12.04	Arkiv: 4696	Nr.
BRAVO, var.	Plan og snitt	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				A01+

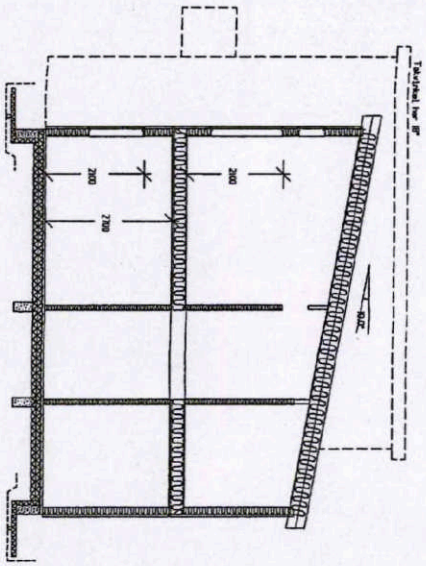
SIDE 9 AV 23

GNR 81, BNR 197



ELLEVEIEN 3C ELLEVEIEN 3D

- SEKSJON
- TILLEGGSAREAL TERRASSE
- TILLEGGSAREAL BOD



Areal Hus 2A:

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	46,5	46.4	31.0
Hovedplan	46,5	46.5	47.0
Loftplan			
SUM	93,0	92.9	78.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 234.7			

Areal Hus 2B:

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	46,5	46.4	31.0
Hovedplan	46,5	46.5	47.0
Loftplan			
SUM	93,0	92.9	78.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 234.7			

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
E		Oppdatert BRA-areal	MH	13.05.05	
D		Endret ved utarbeidelse av arb. tegninger	STJ	19.01.05	STJ
C		Div. endringer 2A. NB! Mulig endring av søyler v/utarb. arb.tegn.	MH	05.01.05	
B		Utv. bod 2A, forl. balk., endring pl.l. begge b. Y.vegg 1 tre Letg.	MH	17.12.04	MH
A		Div. endringer hus 2B	MH	14.12.04	MH

NORDBOHUS

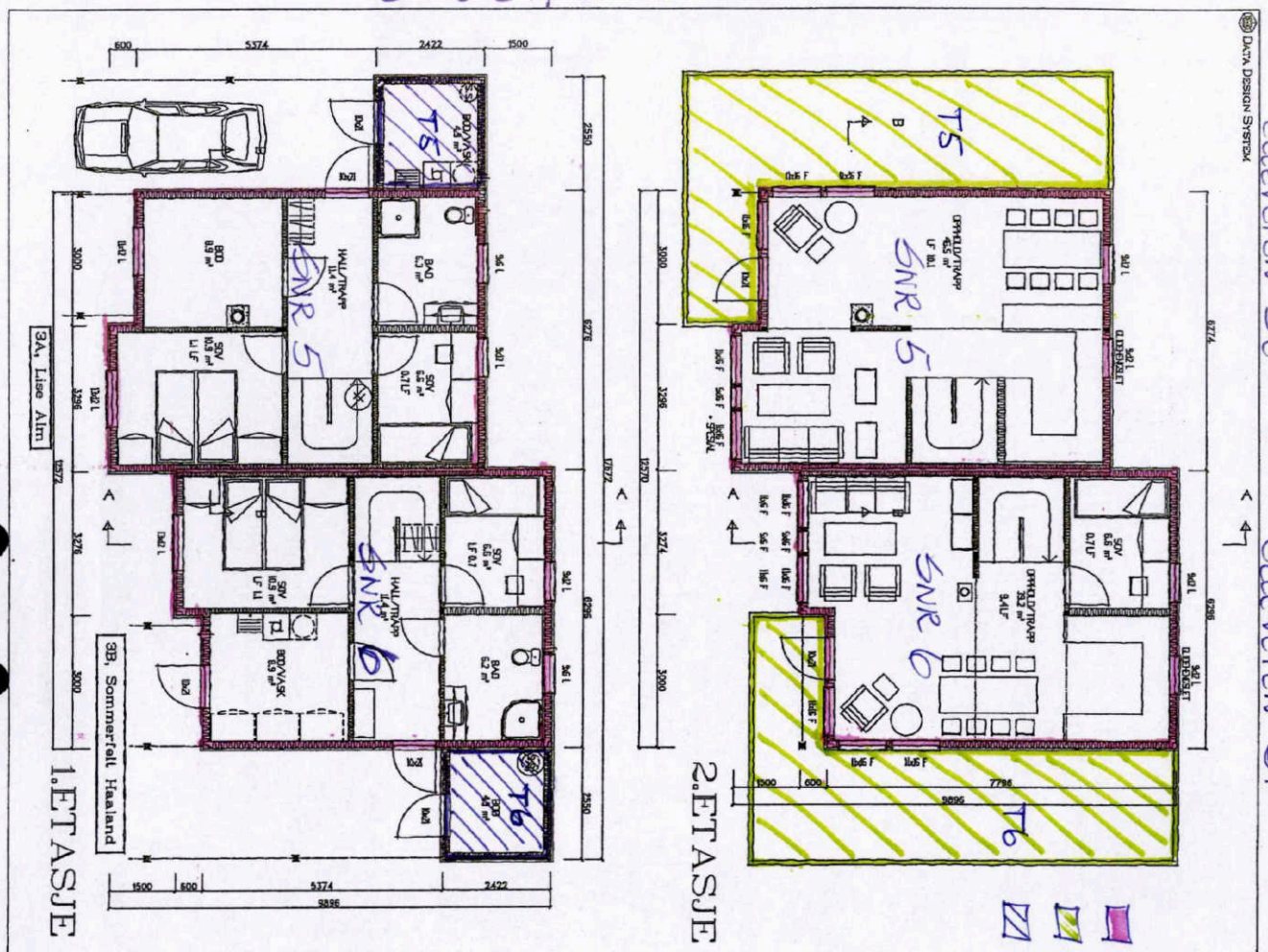
Byggherre : DUE Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet, 2A og 2B
Kommune : Frogn
Kontr.: MH
Dato: 02.12.04

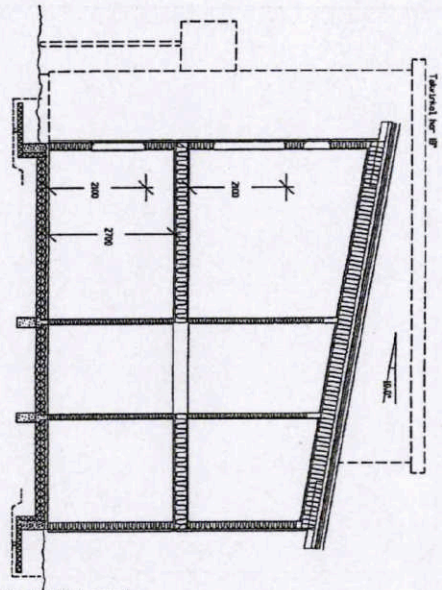
Hustype	Tegning	Mål:	Tegn.	Dato:	Arkiv:	Nr.
BRAVO var.	Plan og snitt	1 : 100	MH	02.12.04	4673	A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning jfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

SIDE 10 AV 23

GNR 81, BNR 197





- SEKSJON
- TILLEGGSAREAL TERRASSE
- TILLEGGSAREAL BOD

Areal hus 3A:

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	46,5	46.4	31.0
Hovedplan	46,5	46.5	47.0
Loftplan			
SUM	93,0	92.9	78.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 234.7			

Areal Hus 3B:

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	46,5	46.4	31.0
Hovedplan	46,5	46.5	47.0
Loftplan			
SUM	93,0	92.9	78.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 234.7			

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
E	Oppdatert BRA-areal	MH		13.09.05	
D	Div. endringer innv. vegger . Anmeldelsestegning.	MH		20.01.05	MH
C	Rev. planløsning hus 3B i hht. mail dat. 10.01.05.	MH		11.01.05	MH
B	Endret planløsning 1.etg. hus 3A.	MH		05.01.05	
A	Endret planl. bolig 3A. Forl. balkong, Ytterv. i tre 1.etg. begge boli	MH		17.12.04	MH

NORDBOHUS

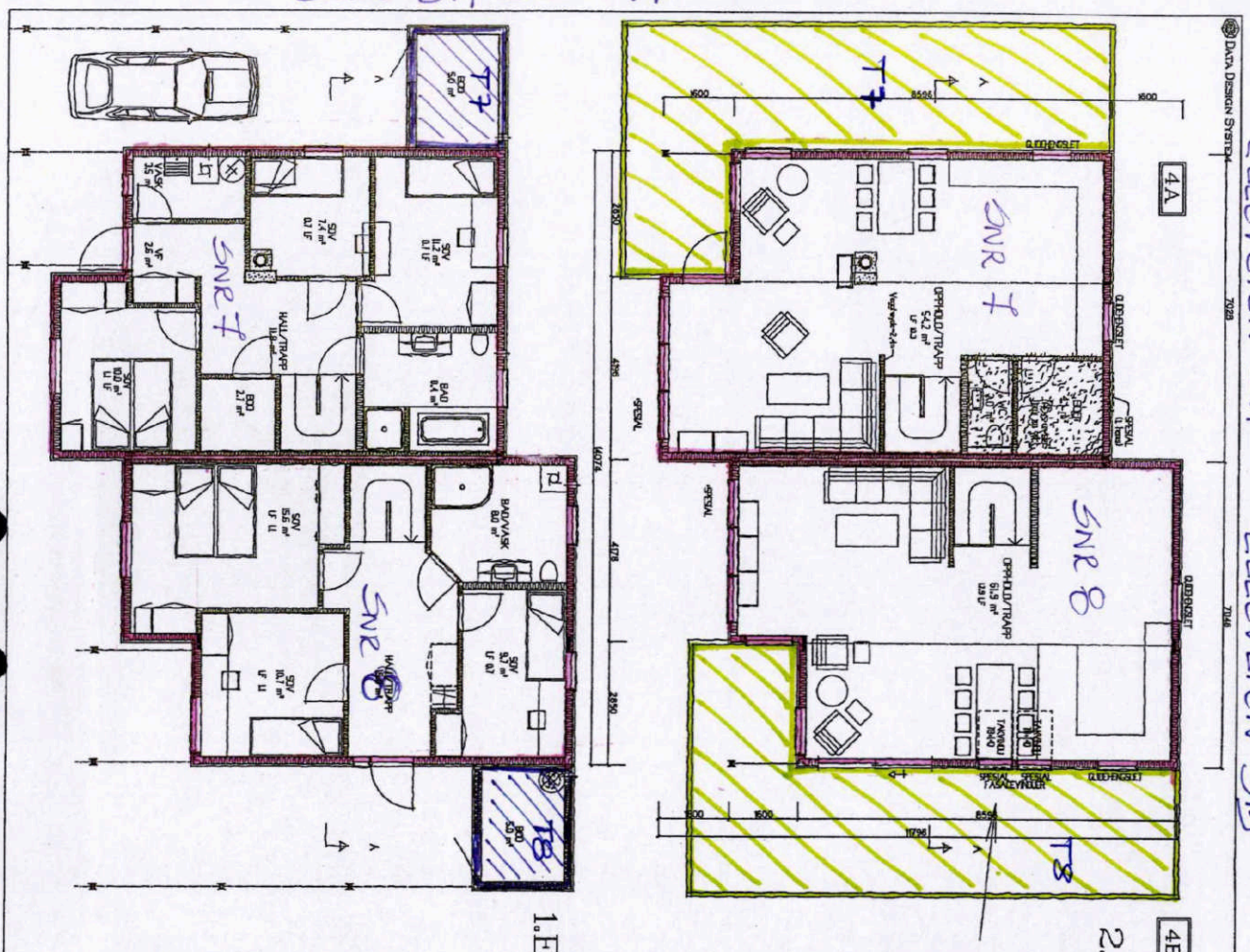
Byggherre : DLE Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet, 3A og 3B
Kommune : Frogn

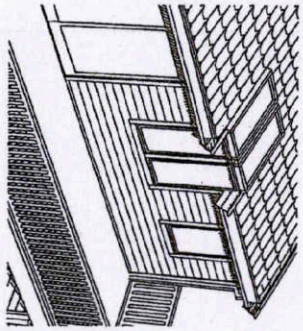
Kontr.: MH
Dato: 01.12.04

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 01.12.04	Arkiv: 4674	Nr.
BRAVO var.	Plan og snitt	Denne tegning tilhører Nordbohus AS.	Etterligning lfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			A01+

SIDE 11
Ar 23

GNR 81, BNR 197





Leil. 4A

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller			
Hovedplan	61,9	60.6	36.0
Loftplan	61,9	61.9	62.0
SUM	123,8	122.5	98.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 189.0			

Leil. 4B

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	61,5	60.7	39.0
Hovedplan	61,9	61.9	62.0
Loftplan	61.9		
SUM	185,3	122.6	101.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 189.0			

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
F		Oppdatert BRA-areal	MH	13.09.05	
E		Endret bæreretning for bj.lag, endret til IB-300	STJ	10.02.05	STJ
D		Anmeldelsesteqning	MH	03.02.05	MH
C		Tatt bord utv. bod leil. 4A, balkong gjort mindre.	MH	20.01.05	MH
B		Div. endringer hus 4B.	MH	18.01.05	MH
A		Inntegnet utv. bod, forlengelse balkong.	MH	10.01.05	MH

NORDBOHUS

Byggherre : DUE Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet, Hus 4
Kommune : Frogn

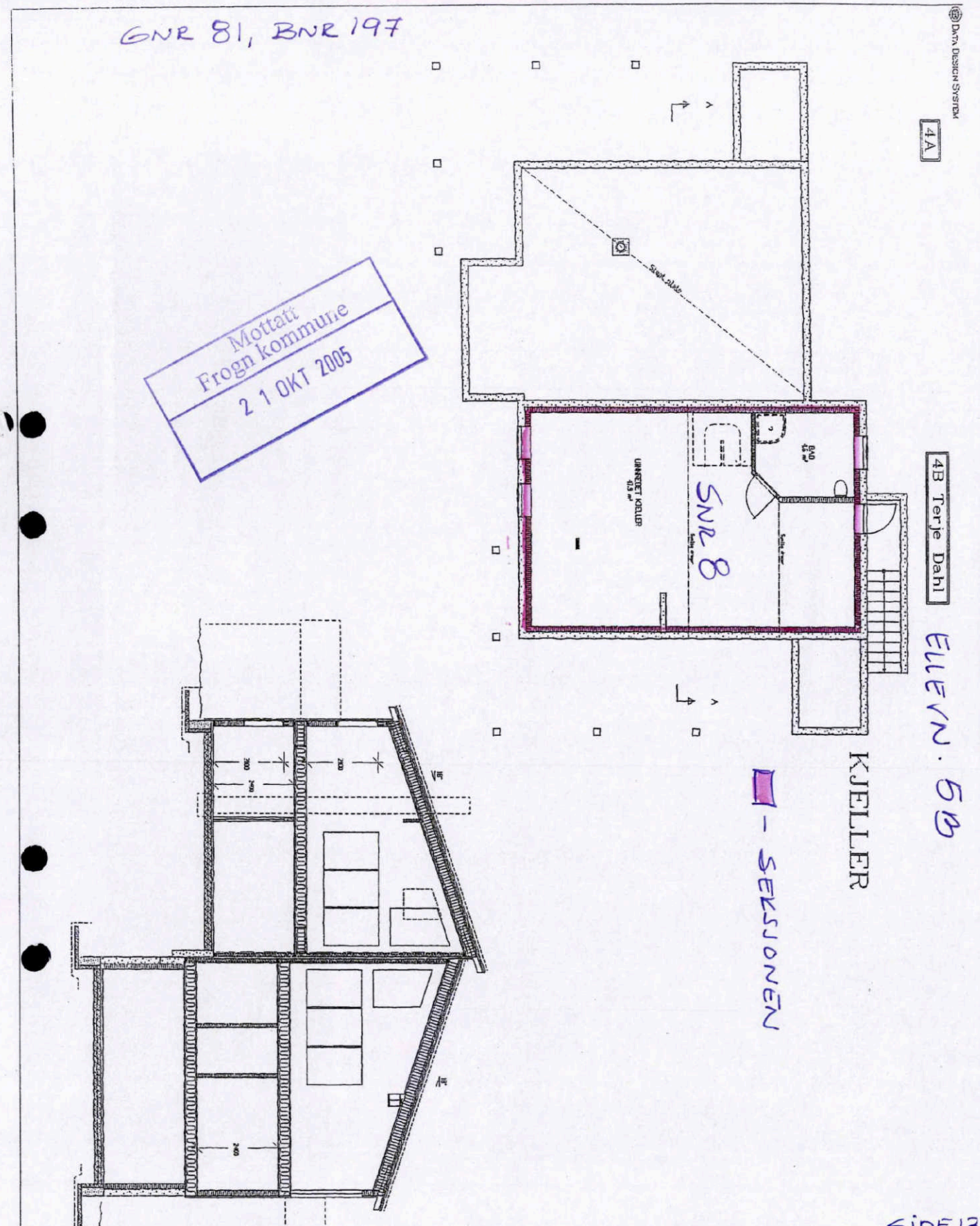
Kontr.: MH
Dato: 06.12.04

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 06.12.04	Arkiv: 4679	Nr.
DUETT, var.	Plan og snitt	Denne tegning tilhører Nordbohus AS.		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		A01+

SIDE 12 AV 23

GNR 81, BNR 197

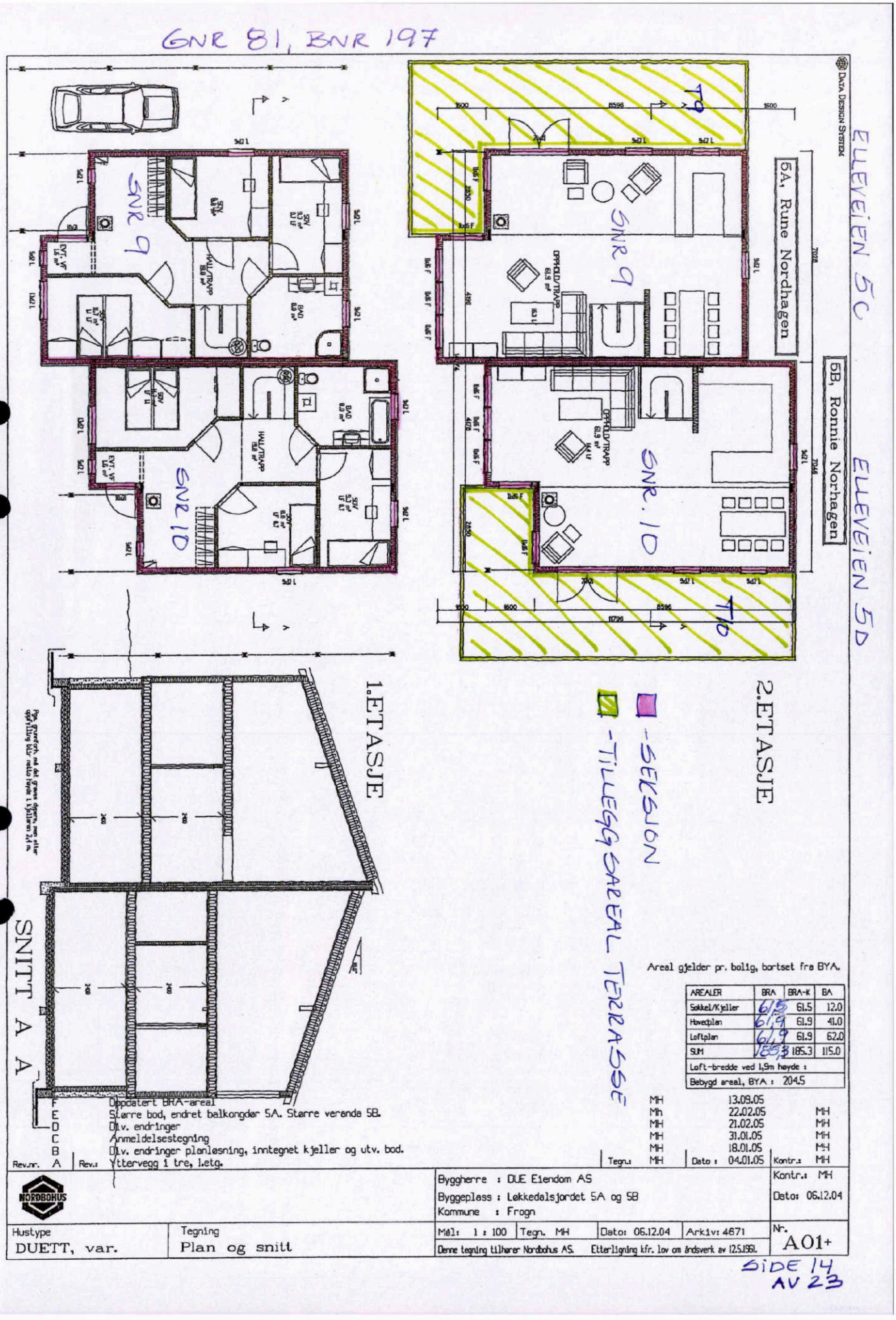
Mottatt
Frogn kommune
21 OKT 2005



SIDE 12 AV 23

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
NORDBOHUS		Byggherre : DUE Eiendom AS Byggeplass : Løkkedalsjordet, Hus 4 Kommune : Frogn			Kontr.: STJ Dato: 18.04.05
Hustype: DUETT, var.	Tegning: Plan	Mål: 1 : 100	Tegn. STJ	Dato: 18.04.05	Arkiv: 4679
		Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Eiterligning jfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.			Nr. A02+

GNR 81, BNR 197



Areal gjelder pr. bolig, bortsett fra BYA.

AREALER	BRA	BRA-i	BA
Sokkel/Kjeller	61.9	61.5	12.0
Hovedplan	61.9	61.9	41.0
Loftplan	61.9	61.9	62.0
SUM	185.7	185.3	115.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 204.5			

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
F	Oppdatert BRA-areal	MH	13.09.05	
E	Større bod, endret balkongdør 5A. Større verande 5B.	MH	22.02.05	MH
D	Div. endringer	MH	21.02.05	MH
C	Anmeldelsestegning	MH	31.01.05	MH
B	Div. endringer planløsning, innegnet kjeller og utv. bod.	MH	18.01.05	MH
A	Yttervegg i tre, 1.etg.	MH	04.01.05	MH

NORDBOHUS

Byggherre : DUE Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet 5A og 5B
Kommune : Frogn

Kontr.: MH
Dato: 06.12.04

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 06.12.04	Arkiv: 4671	Nr.
DUETT, var.	Plan og snitt	Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.				A01+

SIDE 14 AV 23

GNR 81, BNR 197

DATA DESIGN SYSTEM

KJELLERPLAN

SNR 9

SNR 10

ELLEVN. 5C

ELLEVN. 5D

- SEKSJONEN

Mottatt
Frogn kommune
21 OKT 2005

SIDE 15 AV 23

Revnr.	Rev.:		Tegn.:	Dato:	Kontr.:
C		Større utv. bod 5A. (Støpt plate)	MH	22.02.05	MH
B		Div. endringer	MH	21.02.05	MH
A		Anmeldelsestegning	MH	31.01.05	MH

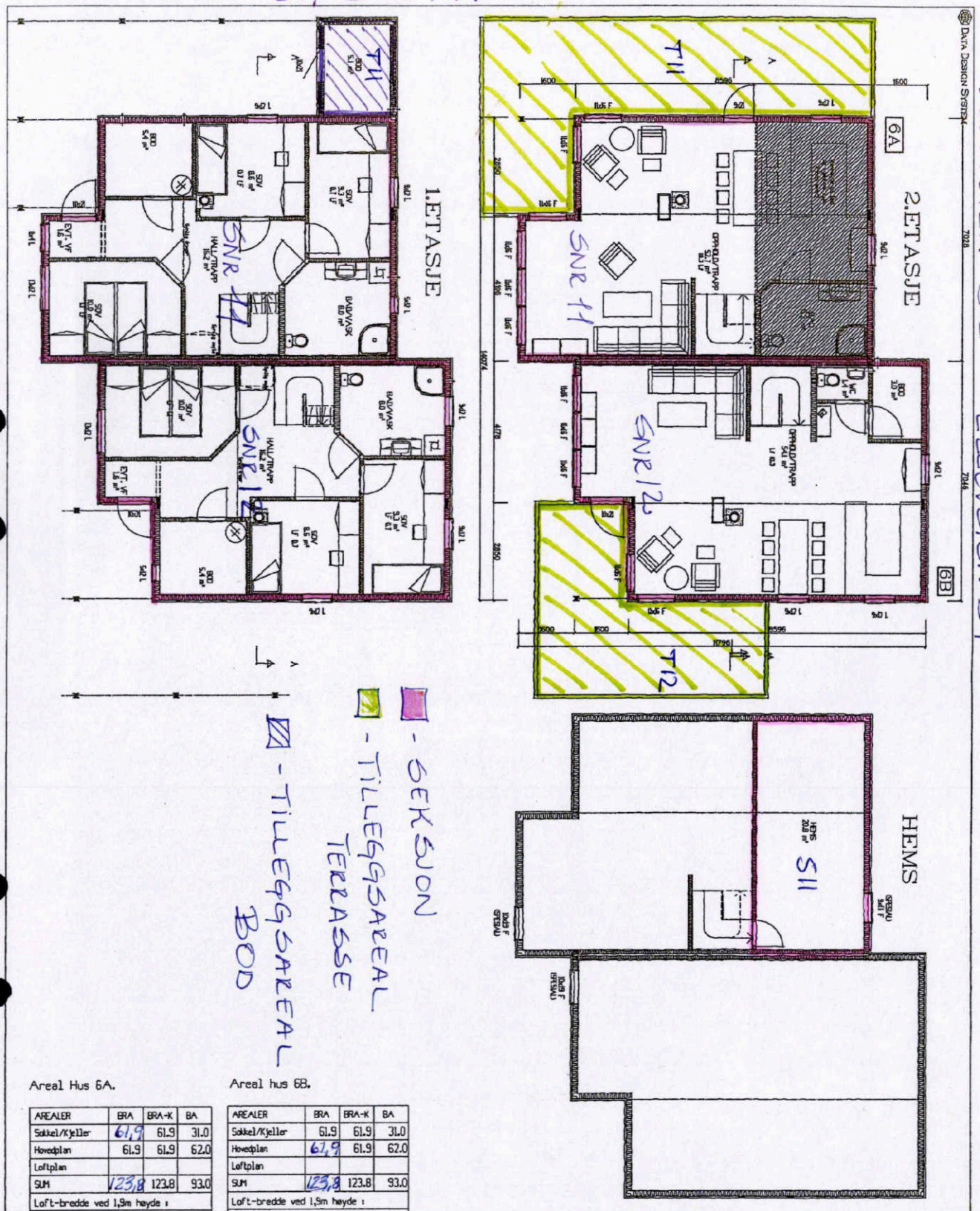
NORDBOHUS

Byggherre : DUE Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet 5A og 5B
Kommune : Frogn

Kontr.: MH
Dato: 18.01.05

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 18.01.05	Arkiv: 4671	Nr.
DUETT var.	Kjellerplan	Denne tegning tilhører Nordbohus AS.		Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.		A02+

GNR 81, BNR 197



- SEKSJON
- TILLEGGSAREAL TERRASSE
- TILLEGGSAREAL BOD

Areal Hus 6A.

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	61,9	61.9	31.0
Hovedplan	61.9	61.9	62.0
Loftplan			
SUM	123,8	123.8	93.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 180.8			

Areal hus 6B.

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	61.9	61.9	31.0
Hovedplan	61,9	61.9	62.0
Loftplan			
SUM	123,8	123.8	93.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 180.8			

Rev.nr.	Rev.:		Tegn.:	Dato :	Kontr.:
C		Oppdatert BRA-areal	MH	13.09.05	
B		Revidert i.h.t. bestilling	STJ	12.05.05	STJ
A		Endret planløsning	STJ	11.05.05	STJ

NORDBOHUS

Byggherre : Follo Bygg & Eiendom AS
Byggeplass : Løkkedalsjordet, hus 6
Kommune : Frogn

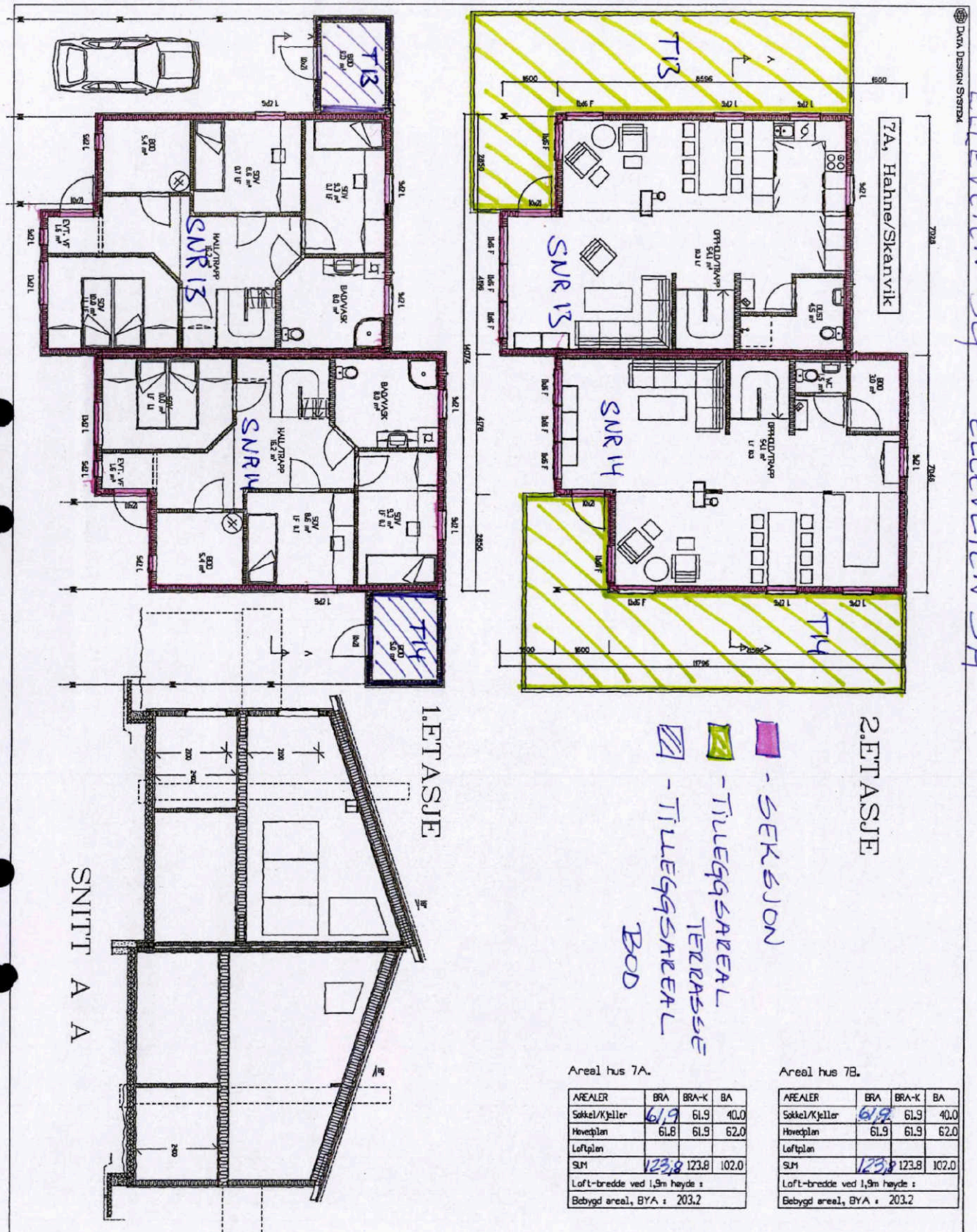
Kontr.: MH
Dato: 02.03.05

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 02.03.05	Arkiv: 10292	Nr.
DUETT, var.	PLANER					A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

SIDE 16 AV 23

GNR 81, BNR 197



ELLEVEIEN 5G ELLEVEIEN 5H

Areal hus 7A.

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	61.9	61.9	40.0
Hovedplan	61.8	61.9	62.0
Loftplan			
SUM	123.8	123.8	102.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 203.2			

Areal hus 7B.

AREALER	BRA	BRA-K	BA
Sokkel/Kjeller	61.9	61.9	40.0
Hovedplan	61.9	61.9	62.0
Loftplan			
SUM	123.8	123.8	102.0
Loft-bredde ved 1,9m høyde :			
Bebygd areal, BYA : 203.2			

Rev.nr.	Rev.:	Tegn.:	Dato :	Kontr.:
A	Oppdatert BRA-areal	MH	13.09.05	

NORDBOHUS

Byggherre : Due Eiendom
Byggepless : Løkkedalsjordet 7A og 7B
Kommune : Frogn

Kontr.: MH
Dato: 22.02.05

Hustype	Tegning	Mål: 1 : 100	Tegn. MH	Dato: 22.02.05	Arkiv: 10291	Nr.
Duett var.	Plan og snitt					A01+

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

SIDE 17 AV 23

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn (rekvirent): Frogn kommune
Adresse: Postboks 10
Postnummer, sted: 1441 Drøbak
Org.nr.: 963 999 089

Doknr: 1371198 Tinglyst: 02.12.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver	
Navn:	*Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer):*
Granås, Tom Rune	170287 [redacted]
Monjor, Rikke	070787 [redacted]
Mollan, Sigrun Johansen	200566 [redacted]
Spjudvik, Kaja Marie	210679 [redacted]
Jensen, Hanne Therese	221077 [redacted]
Ulrichsen, Johan Christian	130571 [redacted]
Myhre, Eli Iren	280657 [redacted]
Myhre, Erik	100549 [redacted]
Dahl, Karin Bjelland	231070 [redacted]
Dahl, Erik Terje	040573 [redacted]
Hognestad, Anita Heidsve	191072 [redacted]
Hognestad, Øyvind Wabakken	020872 [redacted]
Lundberg, Odd Alexander	030369 [redacted]
Lundberg, Rannveig Molle	180870 [redacted]
Haavardsholm, Claus Erik	110977 [redacted]
Haavardsholm, Linda J	140672 [redacted]
Strøm, Hans Kristian	020578 [redacted]
Strøm, Mette Rydgren-K	180975 [redacted]
Pedersen, Martin Lerstad	240475 [redacted]
Rudi, Linda Kristine	040377 [redacted]
Heen, Kristin	060575 [redacted]

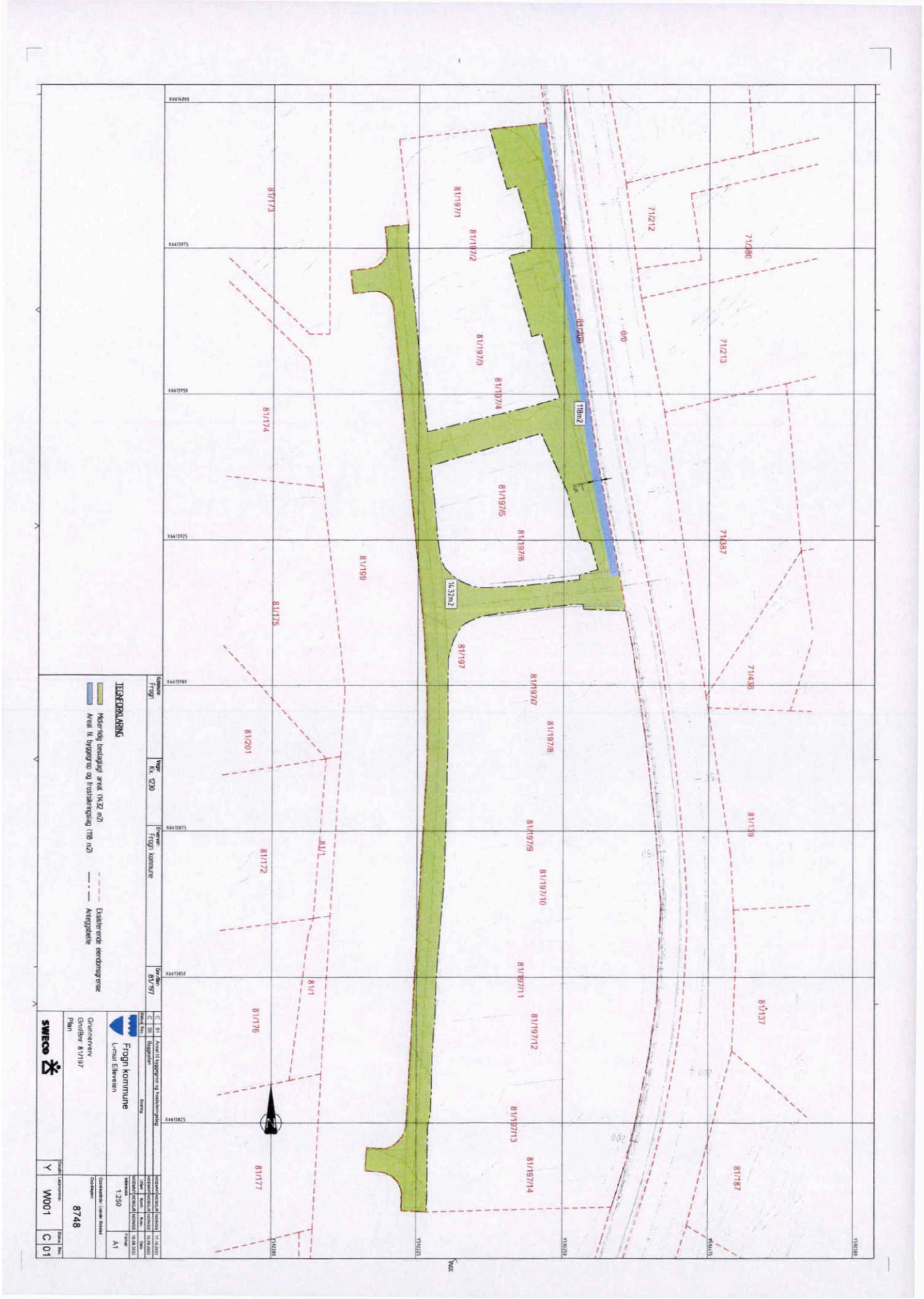
2. Eiendom (avgivers)					
Kommunenr.	*Kommunenavn*	*Gnr*	*Bnr*	*Fnr*	*Snr*
3022	Frogn	81	197		

3. Rettighetshaver	
Navn	*Fødselsnr./Org.nr.:*
Frogn kommune	963 999 089

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

4. Beskrivelse av rettigheten
Rettighetshaver har rett til å anlegge byggegrop og frostsikringslag på østsiden av avgivers eiendom inntil 1,5 meter fra eiendomsgrensen mellom avgivers eiendom og gnr. 81 bnr. 200, på området vist med blå farge på den vedlagte planskissen. Rettighetshaver har evigværende rett til tilgang til anlegget og evigværende rett til å disponere arealet innenfor området vist med blå og grønn farge på den vedlagte planskissen for drift og vedlikehold av anlegget. Etter at forstøtningsmuren er anlagt, kan hjemmelshavere ikke gjøre terrengendringer/grave i skråningen på østsiden av avgivers eiendom, fra Elleveien 3 A til og med 3 F (dvs. fra og med gnr. 81 bnr. 197 snr. 1 til og med gnr. 81 bnr. 197 snr. 6), dypere enn 0,6 meter uten skriftlig godkjenning fra rettighetshaver. Rettighetene skal være vederlagsfrie for rettighetshaver.
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet

5. Underskrifter		
Sted og dato	*Navn i blokkbokstaver*	*Hjemmelshavers (avgivers) underskrift*
Drøbak 2/11-22	Hognestad Øyvind Wabakken (styreleder i Løkkedalsjordet boligsameie, org. nr. 989 557 319)	Ø Hognestad
DRØBAK 2/11-22	Mollan Sigrun Johansen (styremedlem i Løkkedalsjordet boligsameie, org. nr. 989 557 319)	Sigrun J. Mollan
Drøbak 2/11-22	Strøm Hans Kristian (styremedlem i Løkkedalsjordet boligsameie, org. nr. 989 557 319)	Hans Kr. Strøm


81/173
81/197/1
81/197/2
81/197/3
81/197/4
81/174
81/197/5
81/197/6
81/199
81/175
81/197
81/197/7
81/197/8
81/201
81/197/9
81/197/10
81/172
81/1
81/197/11
81/197/12
81/176
81/197/13
81/197/14
81/177
81/787
81/137
81/139
71/438
71/387
71/213
71/380
71/212
0/0
81/400
118m2
14,32m2
6m
Frogn kommune
L-mur Ellveien
Grunnerverv
Gnr/Bnr 81/197
Plan
8748
1:250
A1
W001
C 01
TEGNFORKLARING
Eksisterende eiendomsgrense
Akebygdelle

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:
Elleveien 3E, 1444 Skiphelle
Gnr. 81, Bnr. 197, Snr. 5, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
309251148

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Oskar Wøien

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 959 21 216

E-post: oskar.woien@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.
