PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

ULLERUDFARET 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Ullerudfaret 11 , 1447 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 68, bnr. 91, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20310-1822 **Referansenummer:** EQ9672

Foretak: Takst & Bygningskontroll AS

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST - SKADE - KONTROLL

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

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle
Uavhengig Takstingeniør
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE
Bygningen er fundamentert med støpt såle til sprengsteinsfylling/fjell og antatt fast byggegrunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med trepanel. Etasjeskille i tre. Takkonstruksjon er av type saltak tekket med betongtakstein. Overbygget inngangsparti med trappeadkomst.
Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca 1,5 kvm, og 1,5 parkeringsplass.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen fremstår med utbedringsbehov og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard. For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

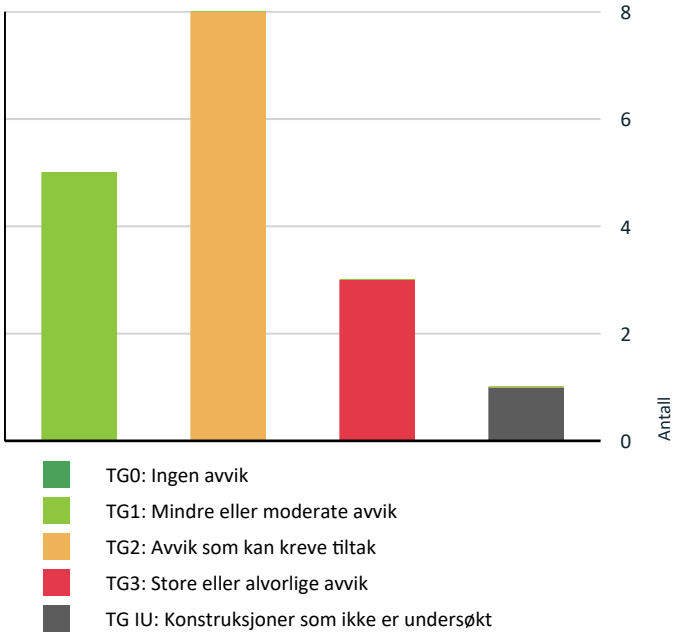
Rekkehus

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

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

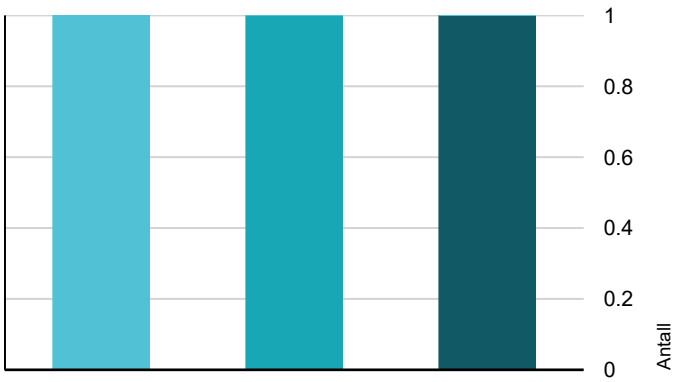
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Samtlige vinduer har punkterte glass.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør påregnes utskifting av samtlige vinduer med punkterte glass for å sikre tilstrekkelig isolasjonsevne.
Vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre god funksjonalitet og ventilasjon, samt redusere risiko for inntrenging av fukt og varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Samtlige vinduer er punkterte

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

Dørene bør justeres eller utbedres for å sikre tetthet og funksjon. Det må påregnes at døren må byttes innen rimelig tid.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå varmetap, trekk og redusert komfort, samt økt risiko for skader på dør og karm over tid.

Tilstandsrapport



Eldre dør fra byggeår som butter noe i karm

TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Skyvemekanismen til døren går meget tregt. Pakning mellom dørblad og karm er ødelagt. Døren er generelt preget av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres.

Skyvemekanismen bør justeres eller repareres, og pakningen mellom dørblad og karm må skiftes for å sikre tetthet og funksjon.
Døren bør vurderes for eventuell utskifting grunnet generell slitasje, for å unngå varmetap, trekk og ytterligere skader på konstruksjonen.



Pakning er ødelagt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på ca 14kvm.
Terrasse ved inngangspartiet på ca 5 kvm.
Terrassene med rekkverk er oppført i treverkskonstruksjon. Levegger på sidene. Strøm og utelys.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassene er generelt preget av elde og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusert levetid på terrassene.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råteskader og svekket konstruksjonssikkerhet.

Tilstandsrapport



Slitte terrassebord og skjevt rekkverk



Terrassebord trenger overflatebehandling

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og noe belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Leiligheten har nyere laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

Overflater bør vurderes for utbedring eller utskifting for å oppnå ønsket standard og estetikk.
Dersom overflatene ikke utbedres, kan det medføre redusert brukskomfort og estetisk verdi, samt økt slitasje over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Platen under og fremfor ovn er ikke tilpasset det nye gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate under og foran ovnen, tilpasset det nye gulvet. Manglende ildfast plate øker risikoen for brannskader på gulvet og kan medføre fare for brannspredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ildfast plate under 30 cm ut fra brennkammer

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



Dører har noe slitasje/elde

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på hovedsoverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet/Vaskerom er opprinnelig fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning. Komponenter på våtrommet har passert normal forventet levetid.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble blant annet registrert bom i flis/løse flis på gulv og flere sprekte flis. Membran/tettesjikt kunne ikke verifiseres i sluk eller andre steder på rommet. Det er derfor usikkerhet rundt våtrommets tetthet med tanke på membran/tettesjikt.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Manglende tetthet og dokumentasjon medfører risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til råte, mugg og kostbare reparasjoner. Videre bruk av rommet uten utbedring øker denne risikoen betydelig.
Installering av dusjkabinett med direkte avløp til sluk anbefalles i påvente av renovering. .

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen synlig membran i sluk



Flere sprekte flis på gulv



Fuktskade på innredning



Svertesopp/missfargede fuger spesielt i dusnisje

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Målinger med protimeter (fuktmåler) er foretatt på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Mindre fuktskade ved fryser



Folien på flere av frontene er ikke tatt av

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør i seksjonen av kobber/stål fra byggeår.

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

Det er montert et blandebatteri inne i skapet på badet. Ukjent hva dette brukes til.

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

Vannledningene og blandebatteri på bad anbefalles kontrollert av fagperson, og det bør vurderes utskifting.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør har større sannsynlighet for å få skader eller tette seg.



Montert blandebatteri inne i skapet på bad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i seksjonen av plast.

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

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

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det anbefales å være oppmerksom på at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert.
Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
Ved oppgradering av våtrom bør utskiftning av avløpsrør vurderes.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon fra kjøkken og bad (styrt via ventilator på kjøkken). Tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er trolig på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er innebygget i hjørnet på kjøkkenet med svært liten inspeksjonsmulighet. Alder og tilstand er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.
Videre bør det sikres bedre inspeksjonsmulighet til varmtvannstanken, samt vurderes utskifting grunnet ukjent alder og tilstand. Manglende tilgang og dokumentasjon øker risikoen for skjulte feil og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG IU Andre installasjoner

Eier har opplyst om følgende varmekilder:
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler på baderom. Resten av boligen varmes med elektriske panelovner supplert med vedfyring.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG er ikke vurdert.



Panelovnene virker være godt brukte, utskifting bør vurderes

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent

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

9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon på dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

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.



Utelampe på terrasse bør byttes

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonverdier i innemiljøet.
På bakgrunn av alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon på dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

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

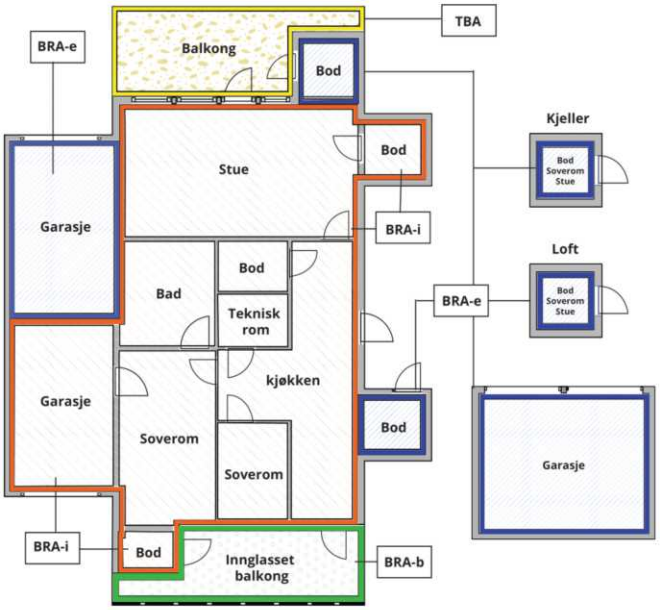
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	66	2		68	19
SUM	**66**	**2**			**19**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Øyvind Støle	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	68	91		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullerudfaret 11

Hjemmelshaver
Johansen Anton Gunnar, Singh Gursharan,
Johansen Per Erik, Frogn Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.01.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	03.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

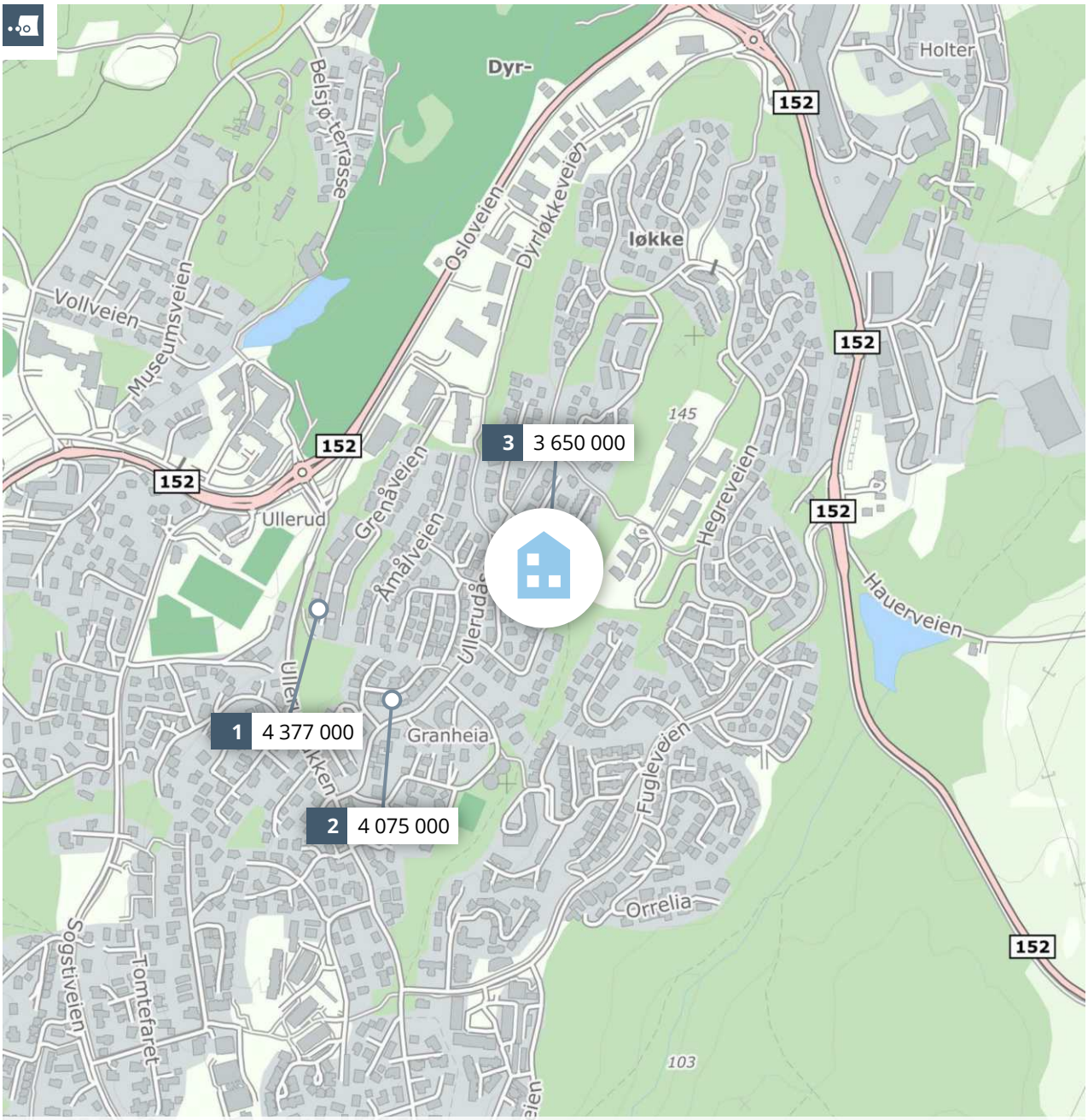
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

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.



Meglers verdivurdering

ULLERUDFARET 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 16.02.2026

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

Ullerudfaret 11, 1447 DRØBAK

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1991

GNR 68 BNR 91 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS Ullerud - Dyrløkke

Verdivurdert til

4 000 000

0	4 000 000	60 606
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	600
Formue	11 200
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grenåveien 47 70 m² 1996 2. etg 2 sov	21.08.2024	4 350 000	**4 350 000**	27 000	4 377 000	**62 529**
2 Ullerud terrasse 5 B 50 m² 2007 1. etg 2 sov	26.08.2025	4 250 000	**4 075 000**	0	4 075 000	**81 500**
3 Ullerudfaret 9 66 m² 1991 1. etg 2 sov	26.06.2025	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**55 303**

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus

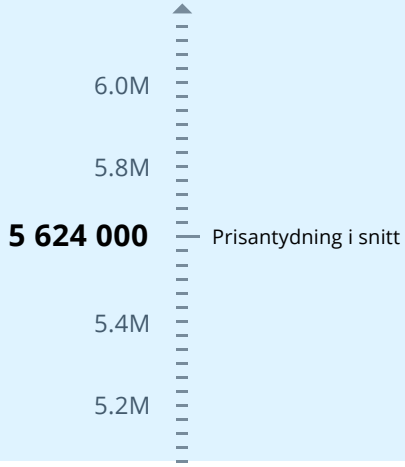
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2021	31.08.2021	21.09.2021	3 100 000	3 425 000	0	3 425 000	2
07.01.2019		07.01.2019	-	9 440 755	-	9 440 755	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Leiligheter til salgs i Ullerud - Dyrløkke grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

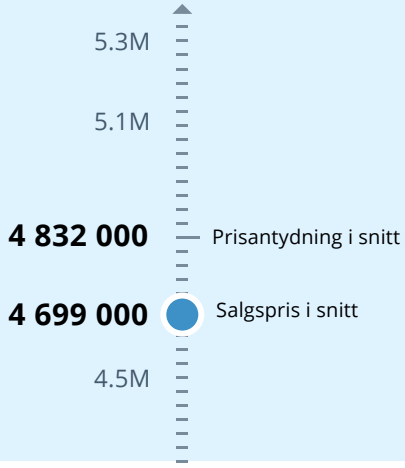


Annonsene har i snitt ligget ute i

79
dager

Leiligheter solgt i Ullerud - Dyrløkke grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

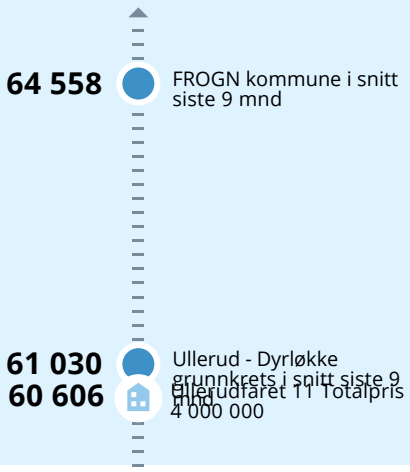


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.

309260024

Selger 1 navn

Gursharan Singh

Gateadresse

Ullerudfaret 11

Poststed

DRØBAK

Postnr

1447

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: observert svarte soppe

Document reference: 309260024

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: nytt sikring 2023 Januar

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309260024

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

Document reference: 309260024

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 309260024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

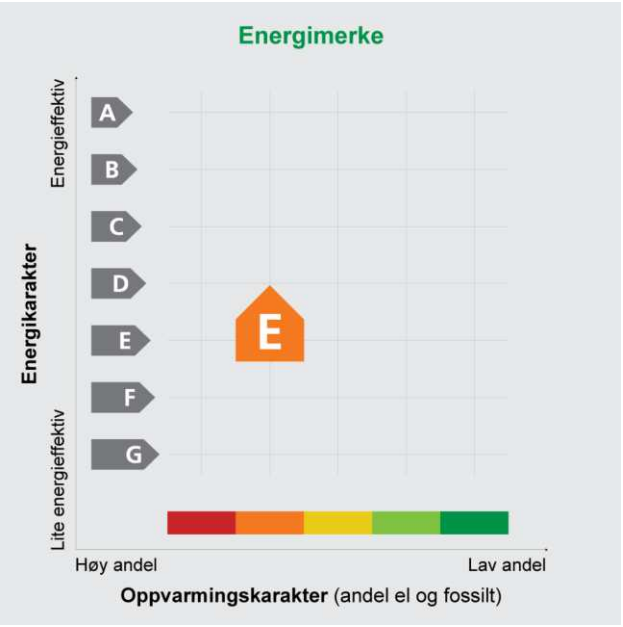
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
gursharan singh	3901de4e3212cd74b2d8e90ab50bdc31f15cc5c2	12.02.2026 12:46:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309260024

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullerudfaret 11
Postnr	1447
Sted	DRØBAK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	68
Bnr.	91
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	6603092
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1296550
Dato	11.08.2021



Innmeldt av	Hege Marie Millstein Fischer

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullerudfaret 11
Postnr/Sted: 1447 DRØBAK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.08.2021 17:31:53
Energimerkenummer: A2021-1296550
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Hege Marie Millstein Fischer

Gnr: 68
Bnr: 91
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 6603092

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

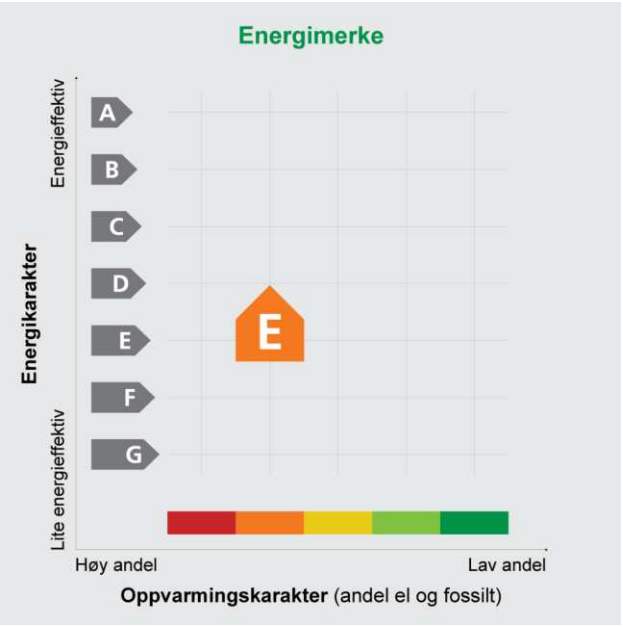
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ullerudfaret 11
Postnr	1447
Sted	DRØBAK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	68
Bnr.	91
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	6603092
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1296550
Dato	11.08.2021



Innmeldt av	Hege Marie Millstein Fischer

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

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 tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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.

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ullerudfaret 11
Postnr/Sted: 1447 DRØBAK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.08.2021 17:31:53
Energimerkenummer: A2021-1296550
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Hege Marie Millstein Fischer

Gnr: 68
Bnr: 91
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 6603092

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 68, bnr. 91, snr. 3 i Frogn
Adresse: Ullerudfaret 11, 1447 DRØBAK
Onr. 309260024

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd pt. 600,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring av hus.

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 1.200,- pr 5/2-26 (jan/febr.)

Forsikret i Storebrand Polisenr 9474592 Forfall mndlig Betalt

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

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 11.200 pr 5/2-26
Total formue kr. 89.700 pr 5/2-26

Andre opplysninger

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

–

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

–

obs! Hageareal utenfor terrasse er fellesareal, men holdes vedlike av beboere i 1. etg.

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

For å holde fellesutgiftene så lave, så forventes det deltagelse i felles dugnader høst og vår.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	–
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	1 ½ biloppstillingsplass (delt gjesteparkering)

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	–
Innhenting av opplysninger	Kr	1.000,-
Evt. andre gebyrer	Kr	–
Kontonummer for gebyrer:		0534. 41. 81715

Styreleder i sameiet

Navn:	Reidar Hansen
Adresse:	Granheivn. 14, Drøbak
Telefon:	90050078
Fax:	
E-post:	reidar71@gmail.com

Send svar til: **oskar.woien@privatmegleren.no**

Dato og sted: Nittedal 5/2 - 26

Forretningsførers stempel/underskrift

Mona Pedersen
for sameiet Ullerudjordet 7 – 13.

Referat 09.10.25

Velmøte Ullerudfaret 7- 13

Økonomi basert på referat 2023 og bank:

Vi har i overkant av 99 000 i oppsparte midler uten at vi ser noen store utgifter i nær fremtid.

Husleie 2025:

- At vi fortsatt er inne i "dyrtid" samt det faktum at vi har ca 90 000 på bankkonto med oppsparte midler, foreslår vi å fortsette med samme husleie i 2026 - Kr 600,- pt måned. Dette gjør at vi får dekket opp våre kostnader iht budsjett 2026.
- Ny husleie blir vurdert på neste årsmøte.
- Vi fortsetter med at 1. etasje betaler festeavgift for 2. etasje for "bruksrett" av fellesområde. Beboere i 2. etasje kun betaler kr 160,- 2. januar. 1. etasje betaler vanlig husleie kr 600,-.

Vedlikeholdsbehov:

- Jardar - taksjekk ? hvert 3. år er nok. - 2027
- Alle følger med på egne takrenner.
- Vask av hus tar vi hvert 3/4. år da selvrensende maling fungerer godt - vi følger med, og tar en vurdering til neste møte igjen.
- Solutsatte vegger vurderes fortløpende iht behov for et strøk maling. Iht maling brukt skal denne vare i 10 år. - maler den selv i så fall.
- Høstdugnad: **Vi tar en felles økt 26.okt - her er mye gjort på 2 timer om mange stiller**
- Vårdugnad: Alle stiller på vårens dugnad og vedlikeholder også "hager" på fellesområdet. Særlig en hage er neglisjert, og trenger generelt vedlikehold/maling av skillevegg og ny gressplen. Det oppfordres igjen til eier at han gjør en innsats som man er pliktig til ved å eie leilighet i 1. etasje, slik at det blir mindre å gjøre for oss andre. I utgangspunktet er dette eiers ansvar, men

fellesskapet vurderer nå området som så stygt at fellesskapet går inn og retter på dette i fellesskap til våren dersom eier av leiligheten fortsatt ikke gjør noe.

- Skifte av duk på terrasser i 2. etasje - bestill fra Dancover til våren - betales av hver og en privat.

Statuetter:

- Forslag til vedtekter deles ut og ber om tilbakemelding på eventuelle mangler :)

Innmeldte saker:

- Ny søppelordning fra Follo Ren - Reidar ser på løsning også på vanlig søppel.
- Diverse høstvedlikehold - **Søndag 26.10 kl 1200.**
- Forslag om kjøp av redskapsbod til gressklipper/snøfreser.- Vedtatt - **Reidar kjøper til ca 6000,-**
- Impregnering og maling av tak i fremtiden ? Plukker opp dette når rente går ned.
- Forslag om å lønne Jon Andre for jobben han allerede gjør - Det er allikevel alle sitt ansvar å måke snø. Alle må kunne operere snøfreser, og det oppfordres til at man spør om "kurs" fra de som allerede har satt seg inn i denne. - alle enige om at han får 2300 for jobben han gjør - fortsatt alles ansvar.
- Ved besøk oppfordres det til at besøk har telefonnr liggende i frontrute, slik at man enkelt kan få tak i vedkommende for å bytte plass. Dvs at vi i fellesskap og samarbeid løser parkeringen innenfor våre 1,5 plasser på en løsningsorientert måte.
- Parkering Jardar/Marius ordner parkering med Vilde. Alle samarbeider om parkering og gjester legger telefonnummer i ruta slik at man kan ringe "feilparkerte" biler.
- Tilbud forsikring - Reidar har fullmakt til å bytte til rimeligere leverandør om vi har samme sikkerhet.
- Honorarer for styrearbeid går fra kr 1000 til 2000 til styreleder og 3000 til økonomi ansvarlig.

Reidar sitter som leder ett år til - neste år må noen andre ta stafettpinnen.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ULLERUDFARET 7-13

Vedtatt: 09.10.2025

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Ullerudfaret 7-13

Sameiets formål er ivaretakelse av alle fellesfunksjoner vedrørende de 8 eierseksjonene under adresse Ullerudfaret 7-13, gnr. 68, bnr. 91 i Drøbak.

Fokuset til medlemmene i sameiet er å gjøre sitt for at det til enhver tid er en åpen og hyggelig tone i sameiet. Det oppfordres til åpen dialog og fokus på at det som gjøres er til felleskapets beste - får vi til dette er Ullerudfaret 7-13 et godt sted å bo.

§ 2. DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier skal fritt kunne disponere over sin seksjon ved salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg og bortleie skal dog melding sendes styret på forhånd. Meldingen inneholder en ny adresse til selger/utleier. Styret kan gripe inn og nekte bortleie ved gjentatte korttidsutleier. Slik nektelse kan bare foretas når det foreligger saklig grunn til det. Ved utleie har eier av leilighet plikt til å sende disse vedtektene til leietaker slik at de er informert om hvilke regler som gjelder for sameiet.

Sameierne har ikke forkjøpsrett til seksjoner som måtte bli solgt eller overdratt på annen måte.

Sameierne har 1,5 parkeringsplass til rådighet per seksjon. Disse er oppmerket med husnummer. De som kun er merket med ett tall er felles gjesteplass for respektive husnummer.

§ 3. BENYTTELSE OG HUSORDEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer nord, syd og øst til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved bortleie av leiligheten å gjøre leietaker kjent med disse.

Fellesarealer:
Fellesarealer utenfor terrasser mot vest disponeres av den aktuelle sameier i 1. etg. mot at disse betaler ½ festeavgift ekstra og beløpet trekkes fra festeavgiften for sameierne i 2. etg. Dette betinges av at fellesarealet holdes i orden av de som disponerer de. I dag gjennomføres dette med at de i 2. etasje betaler forskjellen på redusert husleie i januar.

Bruksenheten og fellesarealer må ikke benyttes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Bruk av trampoline er derfor ikke tillatt og følger reglene for hele Ullerudfaret Vel. "Henslengte" gjenstander skal ikke ligge på plenen og brukere av fellesområdene har et ansvar for å holde området ryddig. Den enkelte sameier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig vedlike. *Med tilslutning for de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike*. Feil og mangler som den enkelte sameier ikke kan rette opp selv skal meldes til styreleder.

Dugnad:
For vedlikehold av fellesarealene arrangerer styret Som regel to årlige dugnader, en om våren og en om høsten. Eier av bolig er pliktige til å delta på disse dugnadene da vi driver sameiet med et mål om lavest mulig husleie. Dersom man er forhindret å komme på oppsatt dato, meldes dette til sameiets leder og man kan få tildelt oppgaver eller selv informere om hvilke oppgaver man har tenkt å gjøre på et annet tidspunkt.

Dersom man ikke har mulighet til å delta på oppsatt dugnadsdato, skal man gi beskjed om dette til styreleder med beskjed om hva man har tenkt å gjøre for fellesskapet utenfor oppsatt dugnadstid. Dersom man ikke melder inn sitt fravær eller oppgaver som gjøres utenom oppsatt tid vil man bli fakturert kr 500,-. Begrunnelsen for dette er at de som faktisk gjør jobben for fellesskapet får noe igjen for å delta for fellesskapet ved å bygge opp sameiets felles økonomi. Det er opp til hver enkelt huseier å følge med på når dugnaden finner sted. Faktura blir tilsendt fra økonomi ansvarlig i etterkant av dugnaden og blir behandlet på lik linje som ved fravær av innbetalt husleie.

§ 4. MISLIGHOLD

Fellesutgifter for sameiet bestemmes på årlig sameiemøte og betales i begynnelsen av hver mnd. senest den 2. Alle skal ha autotrekk til sameiernes bank for at regnskapsansvarlig har en enkel jobb med husleie. Ved gjentatte manglende betaling av fellesutgiftene vil det kunne pålegges sameieren å forskuddsbetale inn fellesutgifter for hvert halvår.

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende etter nærmere bestemmelser i § 26 og § 27 i lov om eierseksjoner vil vanlige inkassorutiner fælges med ytterste konsekvens pålegges å flytte og å selge seksjonen. Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse samt til dekning eventuell udekket andel av fellesomkostninger m.v. kan sameiet, i tillegg til den panterett som følger direkte av loven, benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett, stor kr. 10.000,-, med prioritet etter 85% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

§ 5. SAMEIERMØTER

A) Deltakelse i sameiermøter

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett.

Styreleder og sekretær/kasserer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller at det foreligger gyldig forfall.

Styremedlemmer og et husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede og å uttale seg.

B) Innkalling til ordinære sameiermøter (årsmøter)

Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av oktober/november mnd. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styrt innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen. Sameiemøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

C) Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinære sameiermøter holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

D) Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle og godkjenne regnskap fra styret
2. Behandle andre saker nevnt i innkallingen og som oppfyller kravene i punkt B
3. Foreta valg av styre hvert annet år.

Det ekstraordinære sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med punkt b) 3. ledd.

Sameiermøtet ledes av styreleder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres referat over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Referat sendes ut etter møte og dersom noe mangler gis beskjed om dette.

Regnskapsoversikt - Sameiet Ullerudfaret 7-13 (foreløpig for 2025)

				pr.mnd
Inntekter	57 600,00	- 600,00	Ingen utestående fellesutgifter	600
	4 656,00		Kundeutbytte Gjensidige	
			Honorar fra overdragelse	
	3 141,00		Renter	
	65 397,00			
Utgifter		45 350,00	Forsikring Gjensidige	3467
		6 993,00	Snøfreser	
		2 300,00	Gressklipping	
		110,00	Møteutgifter	
		2 000,00	Honorarer	
			Div./påskjønnelse	
		484,00	Bankgebyr	42
		57 237,00		

Forslag til budsjett 20

Inntekter	57600
	4600
	3000
	65200
Utgifter	42000
	8000
	2000
	3000
	3000
	2500
	2500
	63000

Bank pr. 01.10.25

Brukskonto	12 175,00	Rente 0
Sparekonto	7 132,00	Rente 3 %
Sparekonto	94,00	Rente 3 %
Fastrentekonto	80 000,00	Rente 4,4% - bundet for 6 mnd. til vår 2026

Siste taksjekk var høst 2022 - skal det gjøres i høst eller i 2026

Til budsjettforslaget:
*Det foreslås satt opp en utebod for oppbevaring av gressklipper og snøfreser. Kostnad er kun anslått
*Det foreslås satt opp en utebod for oppbevaring av gressklipper og snøfreser. Kostnad er kun anslått.

Fellesutgifter
Kundeutbytte
Renter

Forsikring
Utebod*
Honorarer
Diverse
Taksjekk
Gressklipping
Snømåking*

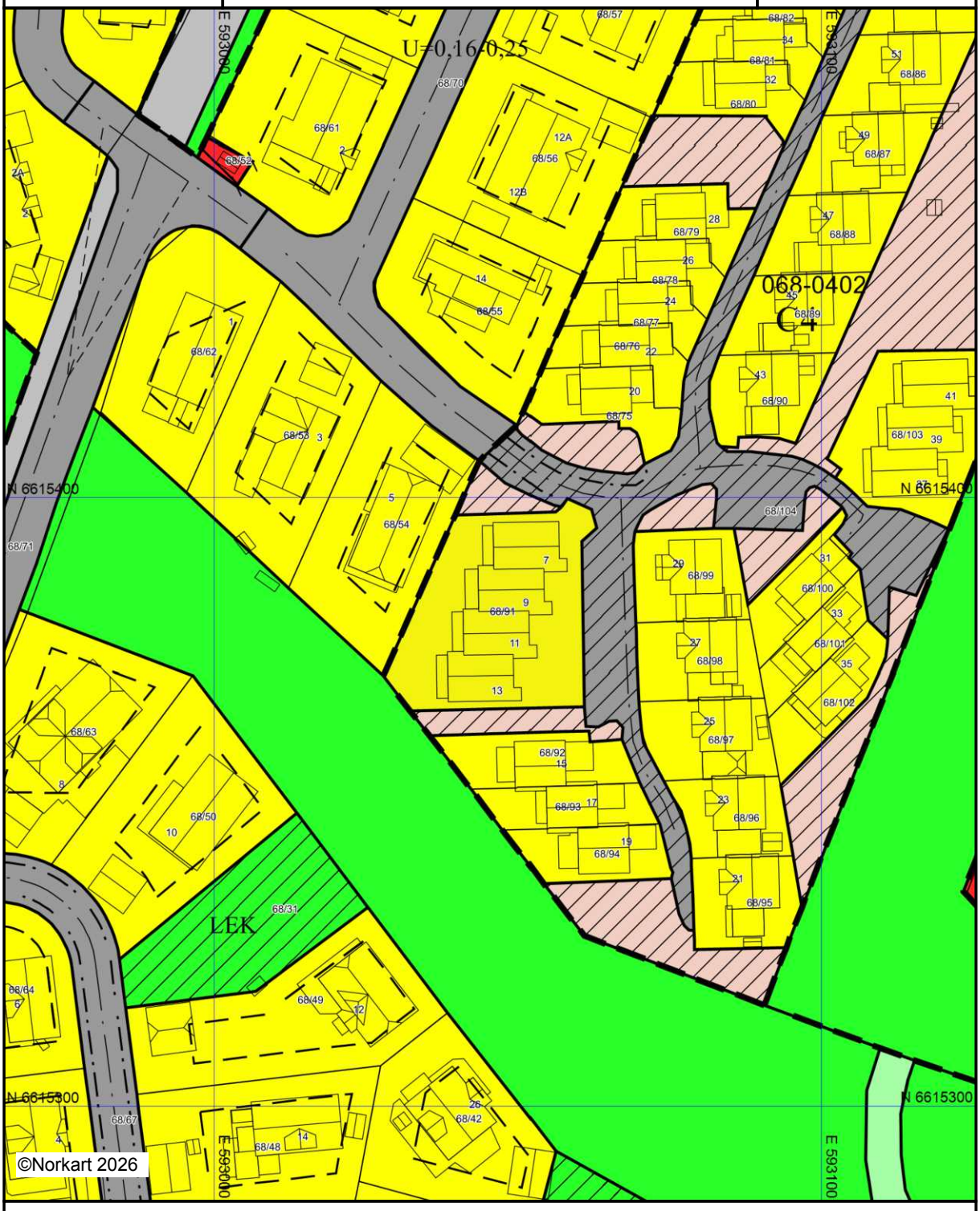
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 68/91/0/3
Adresse: Ullerudfaret 11
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

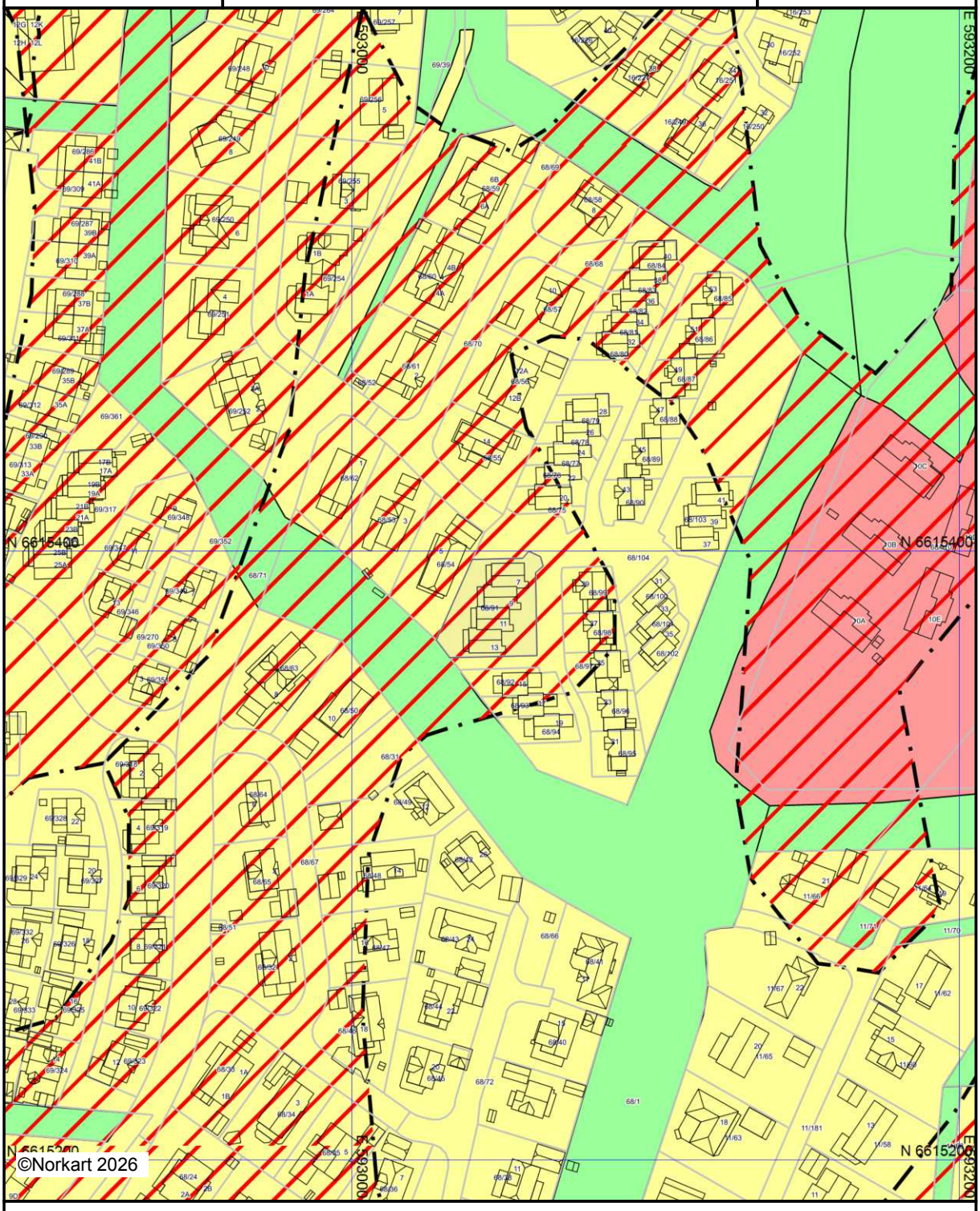
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 68/91/0/3
Adresse: Ullerudfaret 11
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

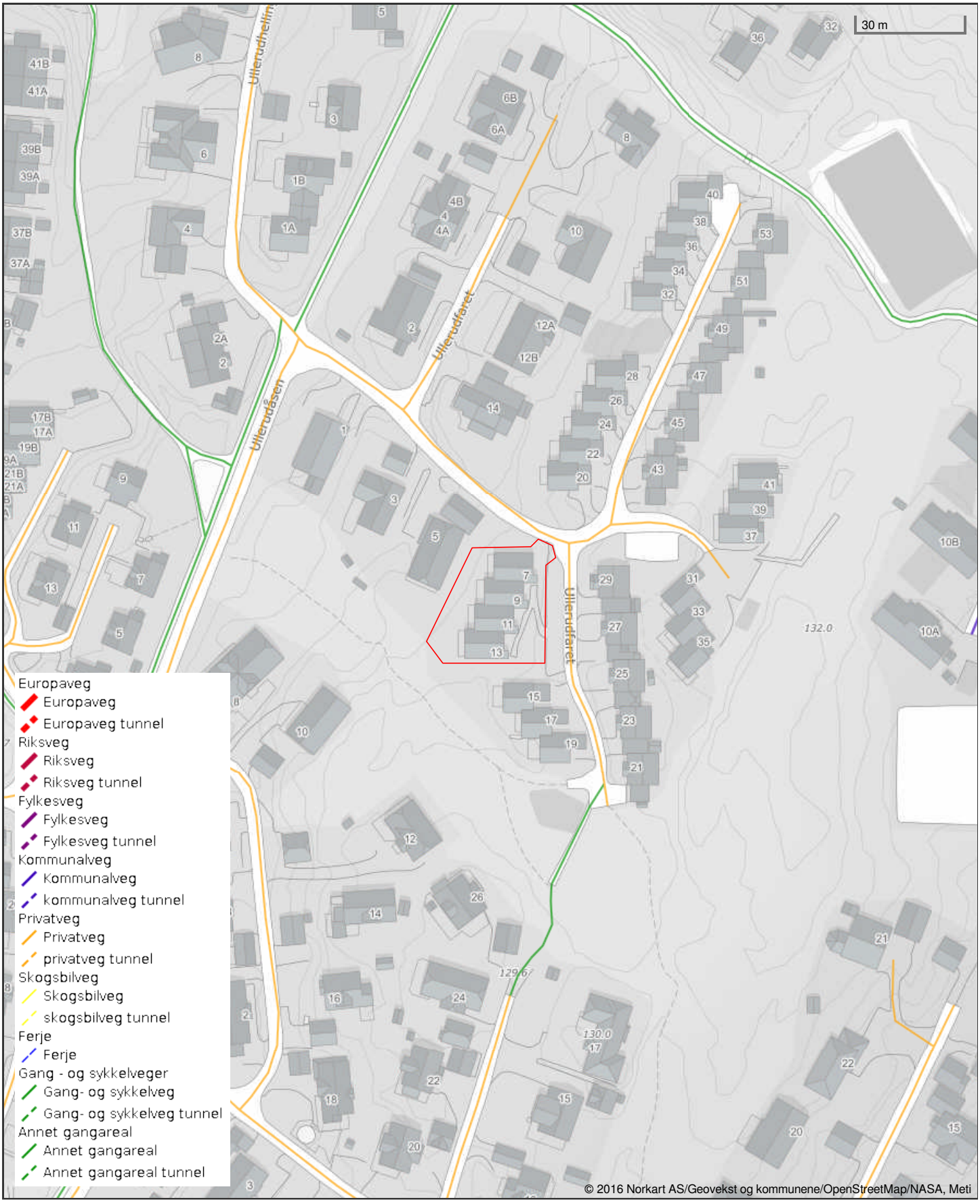
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Turdrag - eksisterende
- Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

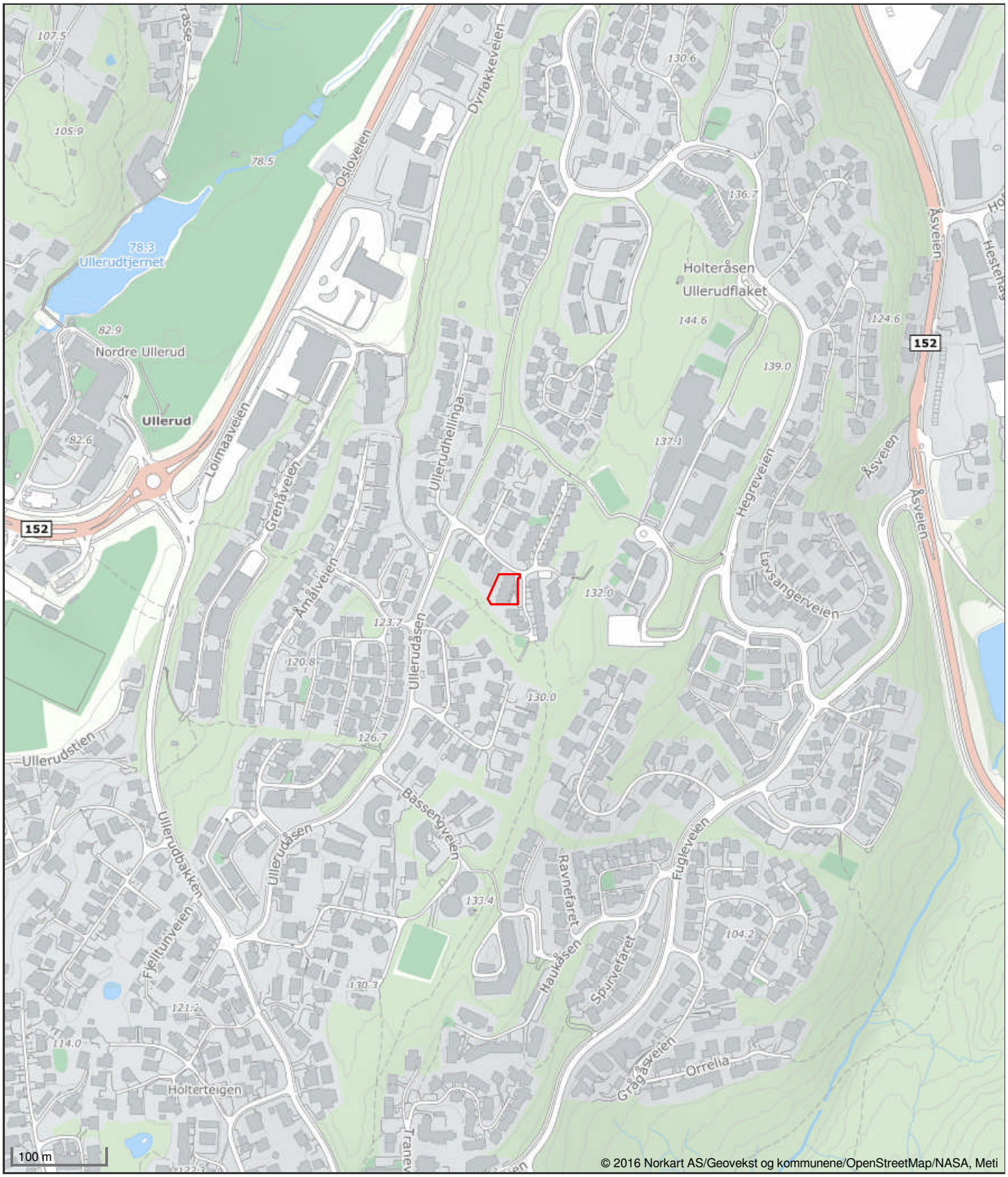
Vegstatuskart for eiendom 3214 - 68/91//



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: 02.02.2026

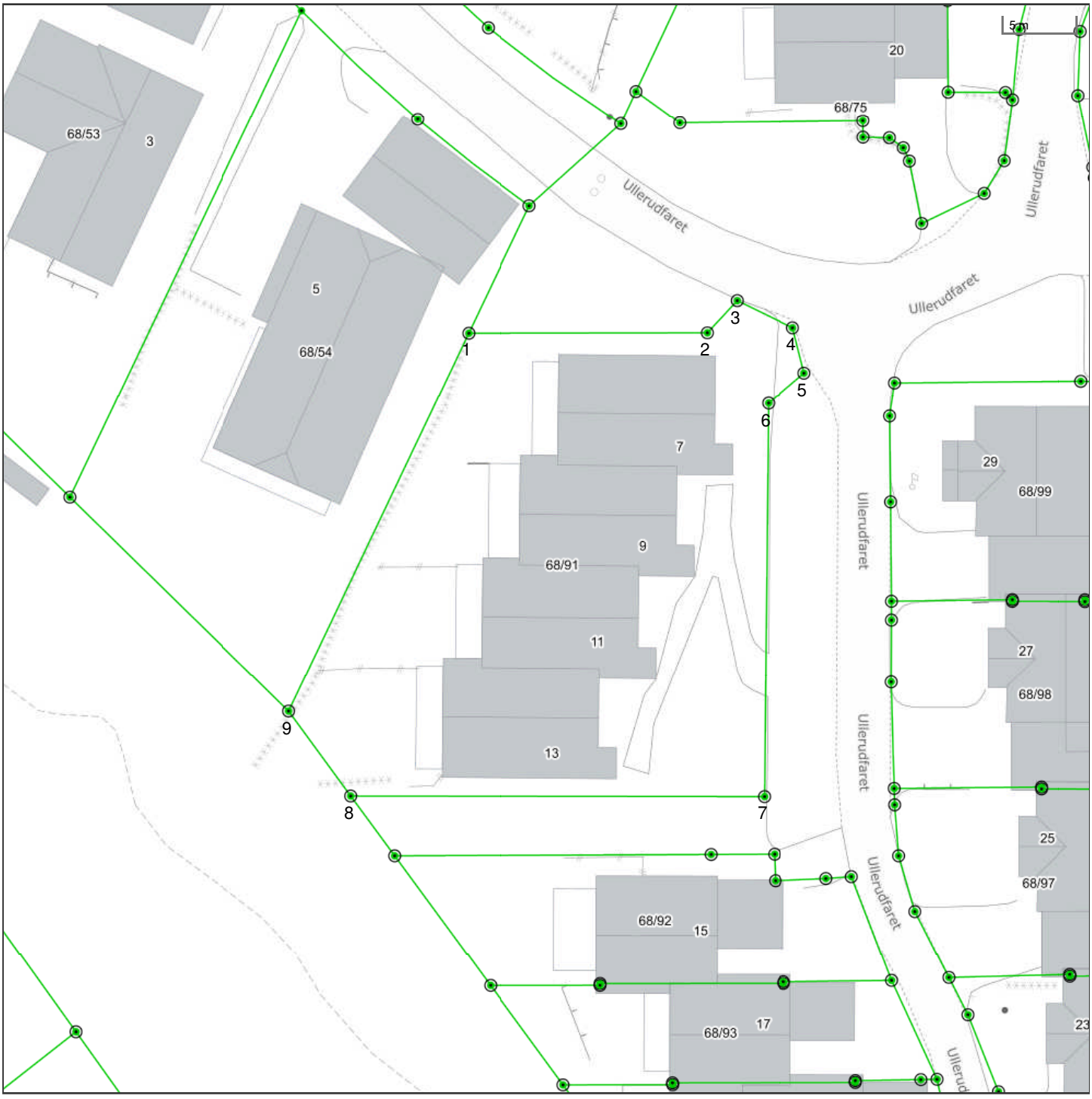
Oversiktskart for eiendom 3214 - 68/91//



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: 02.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 68/91//3



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	902,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6615382,45	**Øst**	593046,83	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6615397,2	593039,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,99	
2	6615397,64	593056,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,54	
3	6615399,91	593058,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,03	
4	6615398,13	593062,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,30	
5	6615395,02	593062,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,23	
6	6615392,86	593060,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,25	
7	6615365,66	593060,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,20	
8	6615364,99	593032,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,68	
9	6615370,74	593027,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,27	

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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	68	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Ullerudfaret 11, 1447 DRØBAK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/12486/FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_rev%20etter%20KDDs%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 902 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 902 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	068-0402

Navn	SKIPHELLE/DYRLØKKE FELT C4
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.11.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1075/068-0402_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 902 m^2 **Formål** Boliger

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra 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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.10.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.01.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/8	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	68/91, 68/91/0/1, 68/91/0/2, 68/91/0/3, 68/91/0/4, 68/91/0/5, 68/91/0/6, 68/91/0/7, 68/91/0/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	68/91, 68/91/0/1, 68/91/0/2, 68/91/0/3, 68/91/0/4, 68/91/0/5, 68/91/0/6, 68/91/0/7, 68/91/0/8
Seksjonering Seksjonering	25.10.1990			68/91, 68/91/0/3

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FROGN KOMMUNE S963999089	Fester (F) 1/1	Postboks 10 1441 DRØBAK	
SINGH GURSHARAN F201183*****	Framfester (F1) 1/1	Ullerudfaret 11 1447 DRØBAK	Bosatt (B)
JOHANSEN PER ERIK F121141*****	Hjemmelshaver (H) 8/10		Død (D)
JOHANSEN ANTON GUNNAR F190337*****	Hjemmelshaver (H) 2/10	D.BO V/BJØRG UNNI T JOHANSEN, CARLSEBAKKEN 3 1440 DRØBAK	Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ullerudfaret 11	H0101	68/91/0/3	67	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ullerudfaret 11

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6603092		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	18.10.1991

1: Bygning 6603092: Rekkehus (131), Ferdigattest 18.10.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	536
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	536
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	300
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.08.1990	01.08.1990	
Igangsettingstillatelse	27.09.1990	27.09.1990	
Tatt i bruk	13.05.1991	13.05.1991	
Ferdigattest	18.10.1991	04.05.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ullerudfaret 11	H0101	68/91/0/3	67	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	268	0	268	0	0	0
H01	4	268	0	268	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 68/91

Bruksnavn	"PARS.C1 FELT C4"	Beregnet areal	902.1
Etablert dato	23.03.1990	Historisk oppgitt areal	902,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6615382.45	593046.83	0	Ja	902.1

Utskriftsdato: 02.02.2026

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	68	**Bruksnr.**	91	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Ullerudfaret 11, 1447 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk avløp i år	3 143,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-5 990,90 kr
Festeavgift	879,00 kr
Adm. gebyr	55,00 kr
Gangtillegg restavfall FK	325,00 kr
Gangtillegg papir FK	162,48 kr
Vann fast del	928,00 kr
Forbruk vann i fjor	5 460,00 kr
A konto forbruk vann i år	2 870,00 kr
A konto forbruk vann i år	2 869,82 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-5 421,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
A konto forbruk avløp i år	3 142,72 kr
Helårsrenovasjon FK	4 237,52 kr

Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
Forbruk avløp i fjor	6 034,00 kr
Eiendomsskatt bolig	3 849,00 kr
Sum	**25 943,64 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Festeavgift	0%	879	1.00	1/1	0 %	879,00 kr	0,00 kr
Adm. gebyr	0%	55	1.00	1/1	0 %	55,00 kr	0,00 kr
Avløp fast del	15%	1	1752.00	1/1	0 %	1 752,00 kr	0,00 kr
Vann fast del	15%	1	1874.99	1/1	0 %	1 874,99 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor $M	15%	137	44.90	1/1	0 %	6 150,75 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor $M	15%	137	41.00	1/1	0 %	5 616,66 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-134.40573	44.90	1/1	0 %	-6 034,28 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-134.40393	41.00	1/1	0 %	-5 510,23 kr	0,00 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	137	40.40	1/1	0 %	5 534,73 kr	0,00 kr
A konto forbruk vann i år	15%	137	42.80	1/1	0 %	5 864,01 kr	0,00 kr
					Sum	**16 182,64 kr**	**0,00 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.

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.

Skatteetaten

Dato
11.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MORTEN WIKSTØL
BARNÅLVEIEN 10 H0101
4331 ÅLGÅRD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3214 FROGN

Gnr 68 Bnr 91 Fnr 0 Snr 3

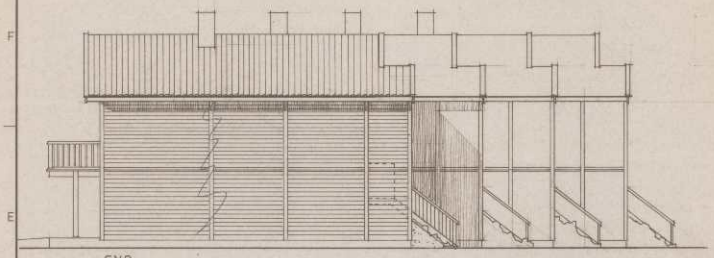
Eiendommens adresse:

Ullerudfaret 11, 1447 DRØBAK

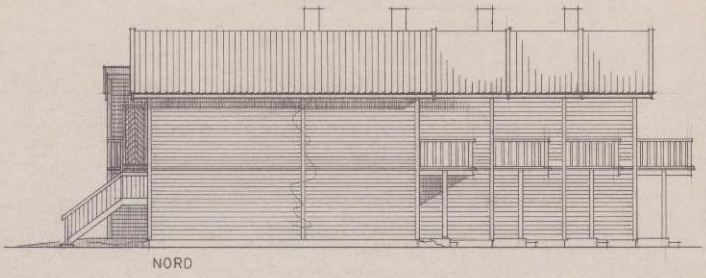
Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 079 703
Som sekundærbolig:	kr 4 318 813

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



SYD



NORD



ØST



VEST

Søkers godkjente tegning
Frogn Byggesak
Dato 27.11.90

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
18.4.90	SBH		1:100

FROGN TOMTESELSKAP
C4.- GRUPPE 3
HUSTYPE C FASADER

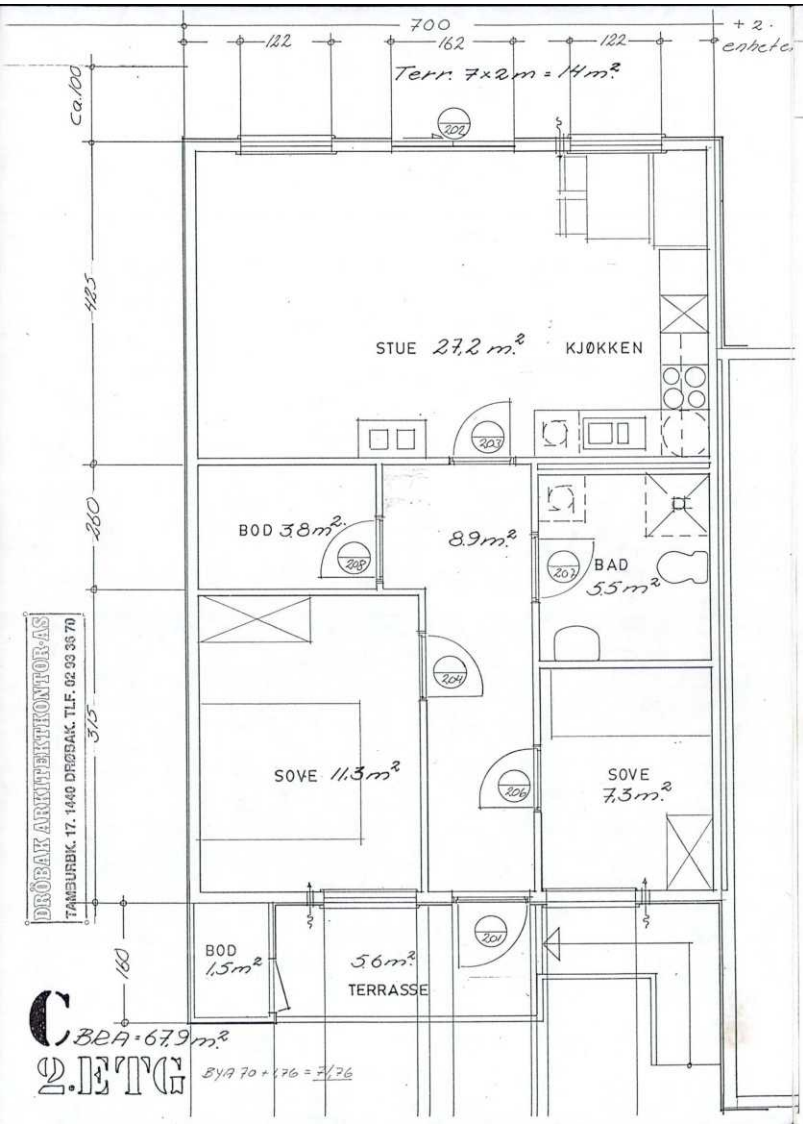
Erstatning for: | Erstattet av:

C gr. 3

DRØBAK ARKITEKTKONTOR AS

Henvisning: | Beregning:

A3 TEGNKOM HO 2 / NS 1400, NB 1417, NB 1418

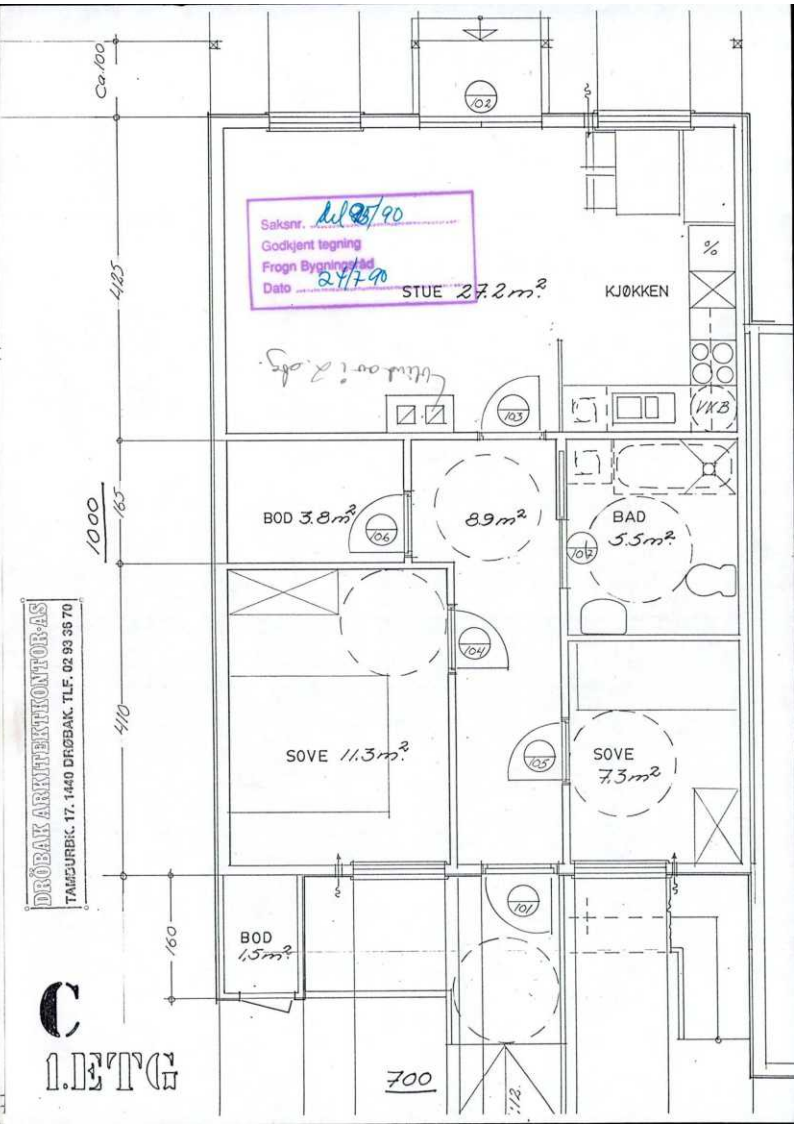


C

2. ETG

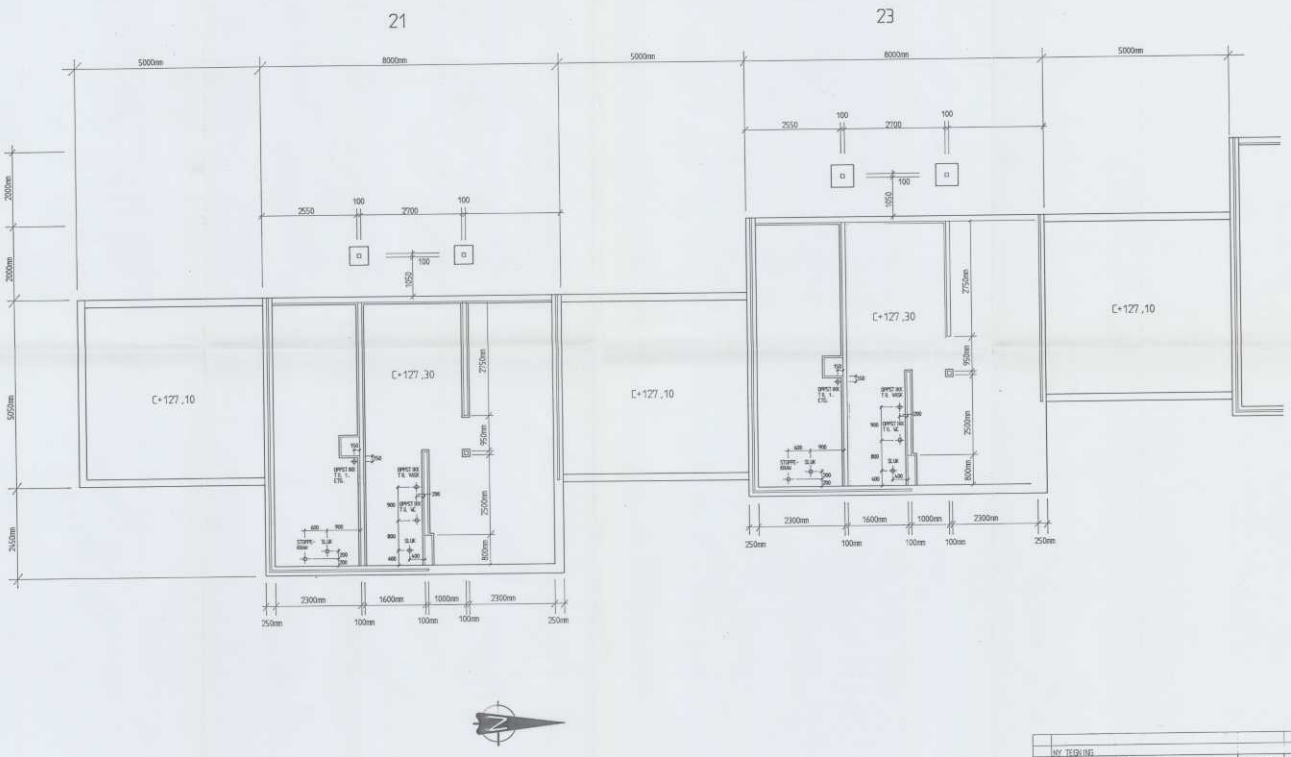
BRA = 67.9m²

BYA 70 + 1.76 = 71.76



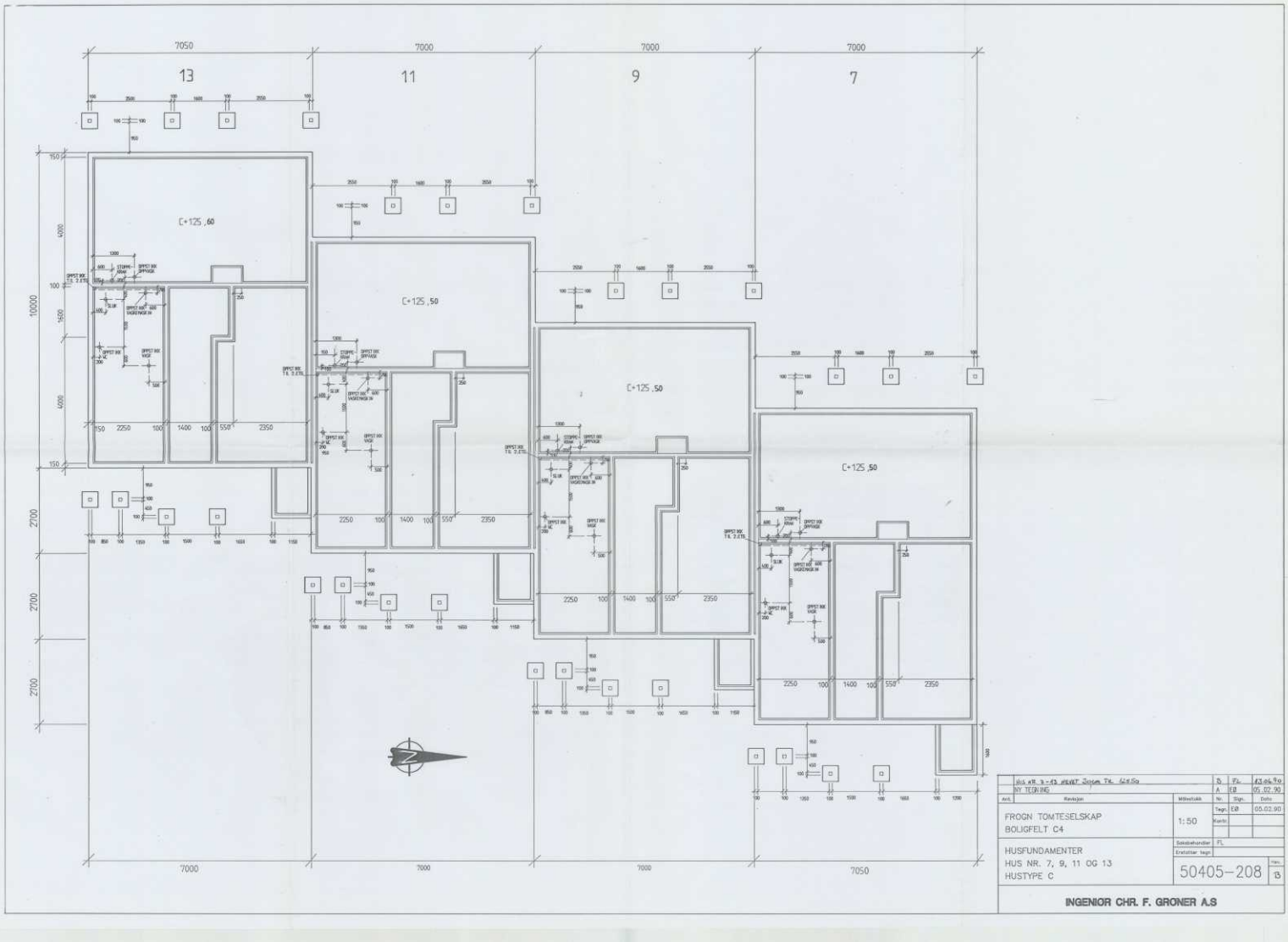
C

1. ETG



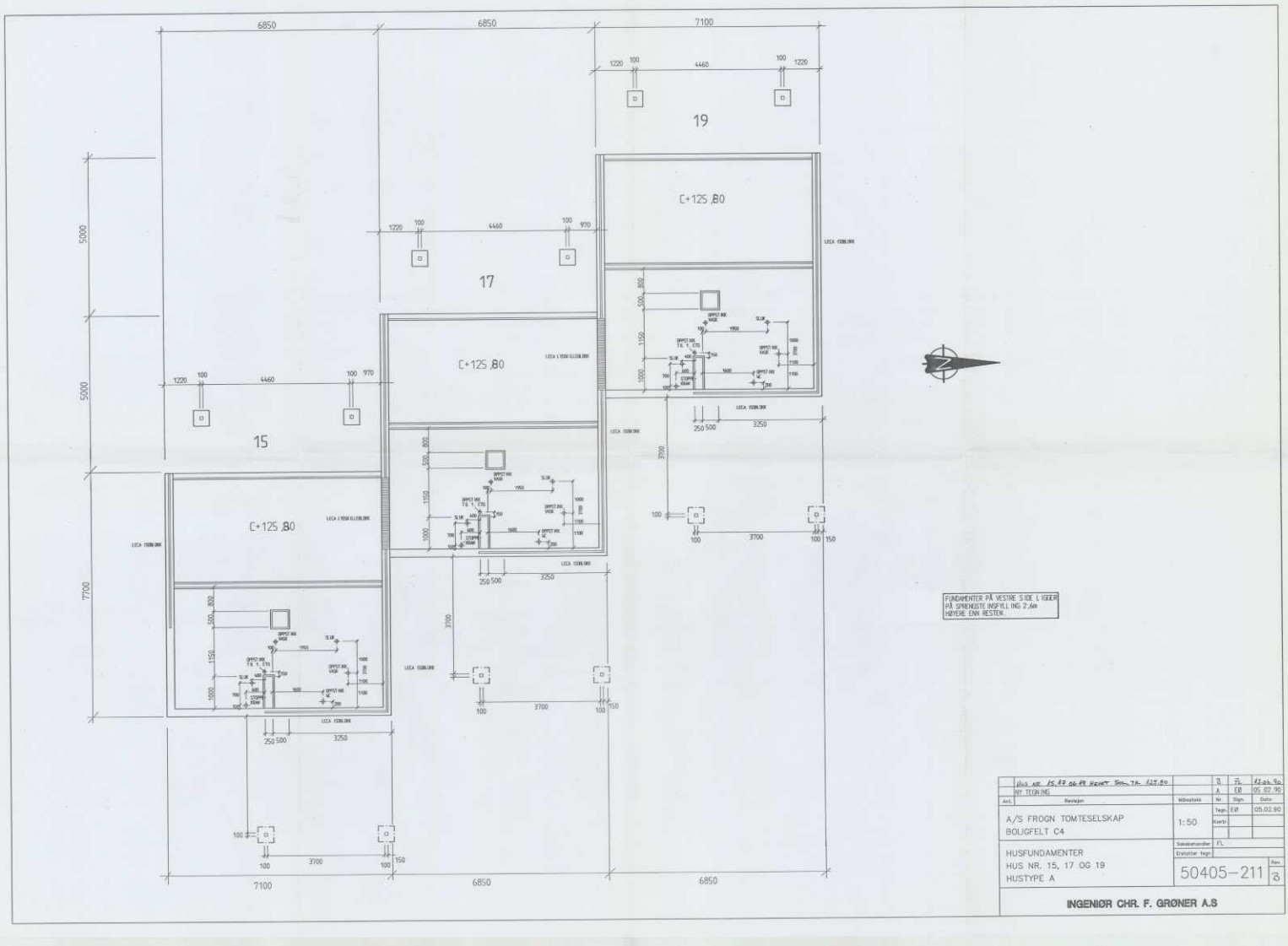
	NY TEGNING		ØØ	05.02.90
Ant.	Revisjon	Målestokk	Nr. Sign.	Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4		1:50	Tegn. ØØ	05.02.90
			Kontr.	
			Sakbehandler	SIGN.
FUNDAMENTPLAN HUS NR. 21 OG 23 HUSTYPE B			Enhetsfør tegn	T.NR.
		50405-206		Rev. A

INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S



Bla nr. 9-13 utgått pga TK 42.90		D	TK 42.90
NY TEGNING		A	EØ 05.02.90
Ant. Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign. Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:50	Tegn. EØ	05.02.90
		Kontr.	
		Saksbehandler	FL
HUSFUNDAMENTER HUS NR. 7, 9, 11 OG 13 HUSTYPE C		Erstatter tegn	
	50405-208		rev. D

INGENIOR CHR. F. GRONER A.S

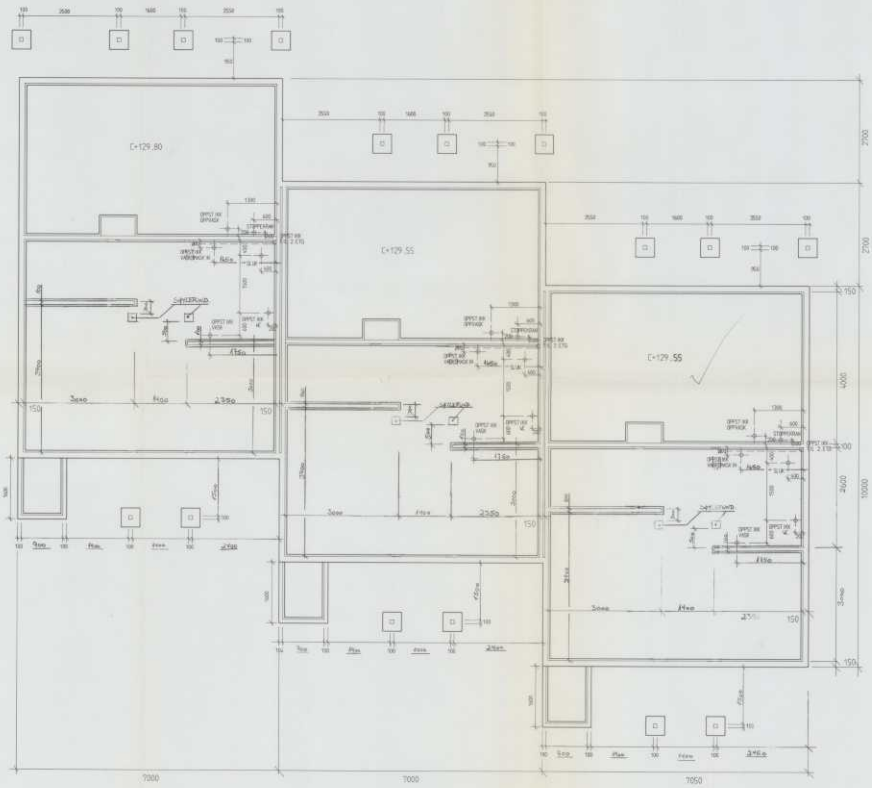


FUNDAMENTER PÅ VESTRE SIDE LIGGER PÅ SPRENGSTE INSFILLING 2.6M HØYERE ENN RESTEN.

	Bus NR. 15, 17 og 19 skrevet inn TK 12.90		B	TL	12.90
	NY TEGNING		A	EØ	05.02.90
Ant.	Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
	A/S FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:50	Tegn.	EØ	05.02.90
			Kontr.		
			Godkjent av	FL	
	HUSFUNDAMENTER HUS NR. 15, 17 OG 19 HUSTYPE A		Erstatter tegn		
		50405–211			Rev. B

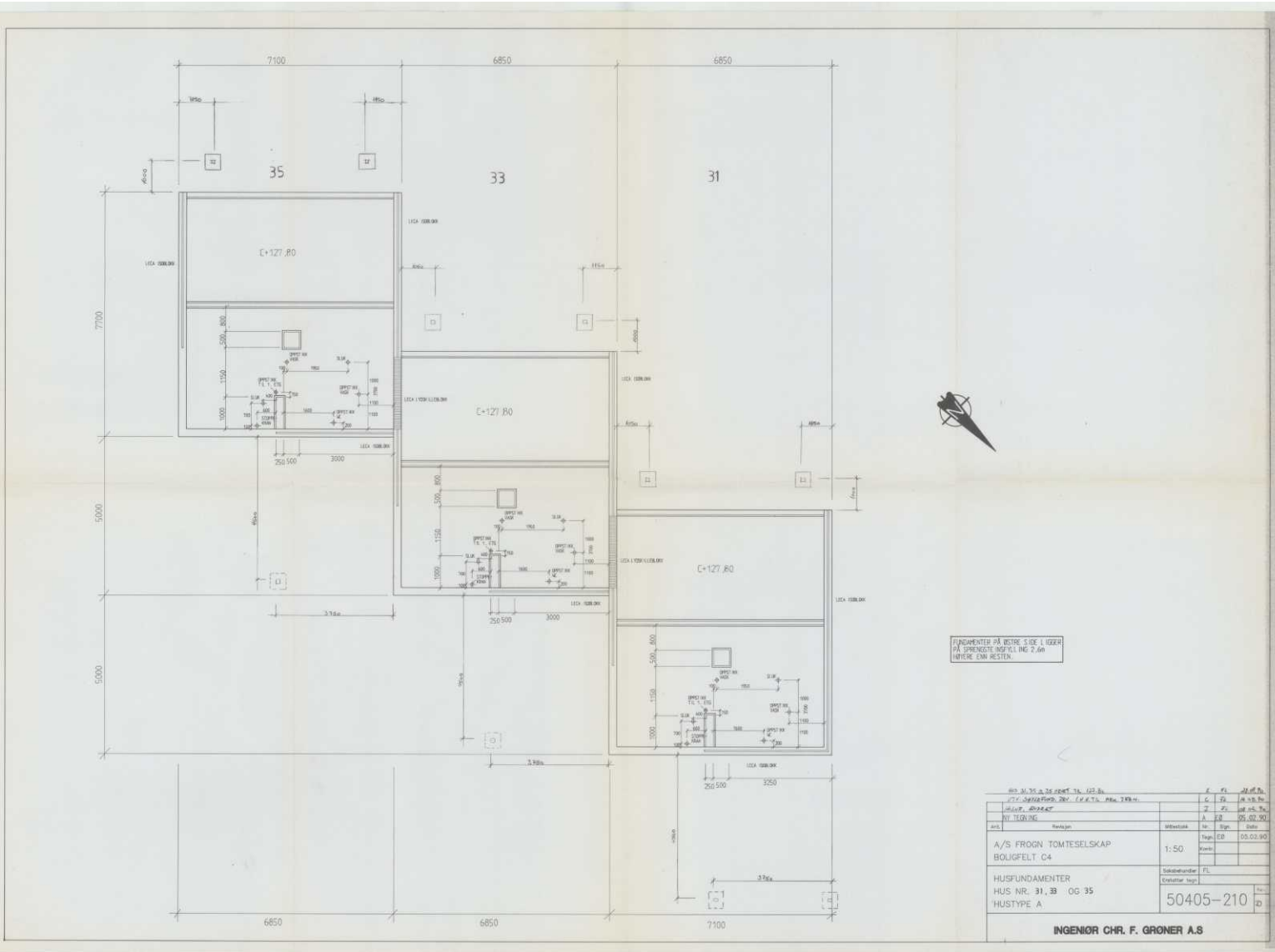
INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S

41 39 37



HUS 37 SENKT TIL 129.55			K. FL.	18.07.90
HUS 41 SAMT HUS 37 MED FORSK. PUNKTFUNDAMENT OG HUS 39 MED ISOLERTE SKRITTER			B. FL.	15.06.90
SPEILVENDT			C. EB.	25.06.90
HUSNR. ENDRET			B. FL.	08.06.90
NY TEGNING			A. EB.	05.02.90
Ant. | Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
FROGN TOMTESELSKAP SOLIGFELT C4	1:50	Tegn. EB Kontr.		05.02.90
		Saksbehandler	FL	
HUSFUNDAMENTER HUS NR. 37, 39 OG 41 HUSTYPE C		Erstatter tegn		
	50405–209			Rev. E

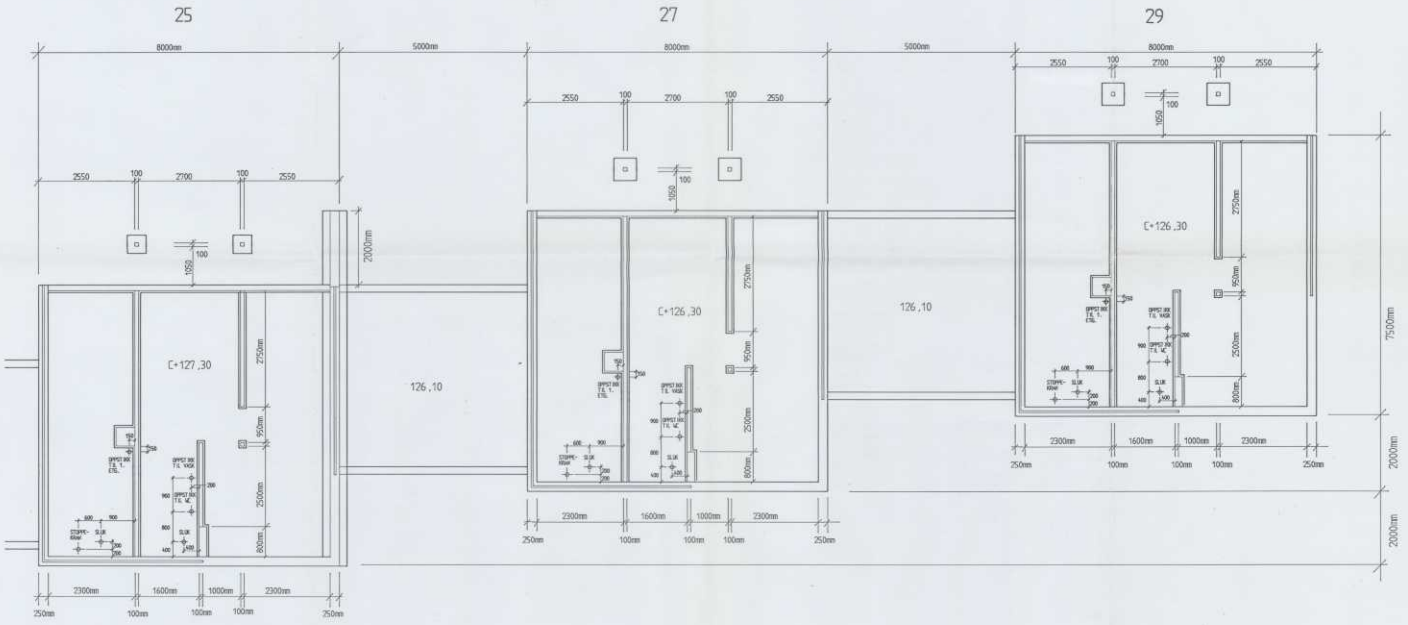
INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S



FUNDAMENTER PÅ ØSTRE SIDE LIGGER PÅ SPRENGSTE INGFOLLING 2.6m HØYERE ENN RESTEN.

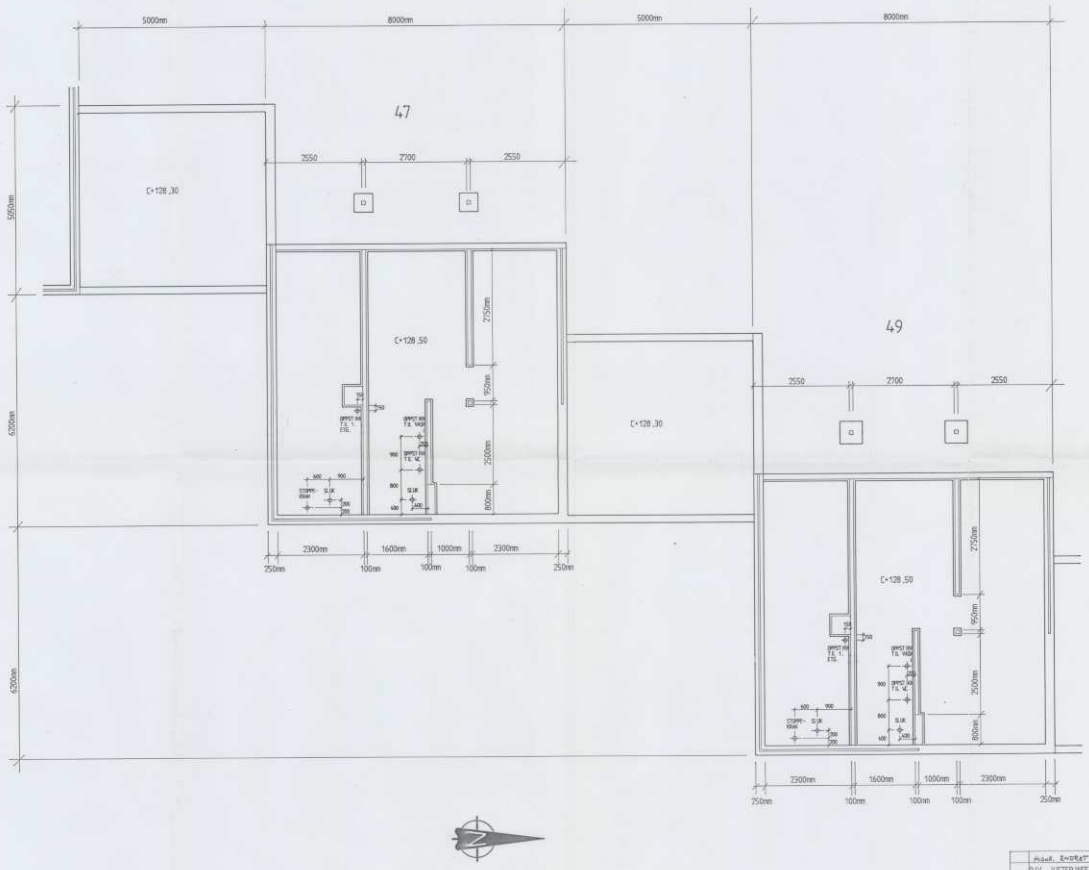
			C	FL	28.08.90
			B	FL	08.05.90
	NY TEGNING		A	EØ	05.02.90
Ant.	Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
A/S FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4		1:50	Tegn.	EØ	05.02.90
			Kontr.		
HUSFUNDAMENTER HUS NR. 31, 33 OG 35 HUSTYPE A		Saksbehandler	FL		
		Erstatter tegn			
		50405-210			

INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S



	NY TEGNING		A	EB 05.02.90
Ant.	Kvalitet	Målestokk	Rev.	Sign. Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4		1:50	Tegn.	EB 05.02.90
			Kontr.	
		Saksbehandler	FL	
HUSFUNDAMENTER HUS NR. 25, 27 OG 29 HUSTYPE B		Erstatter tegn		
		50405-207	rev. A	

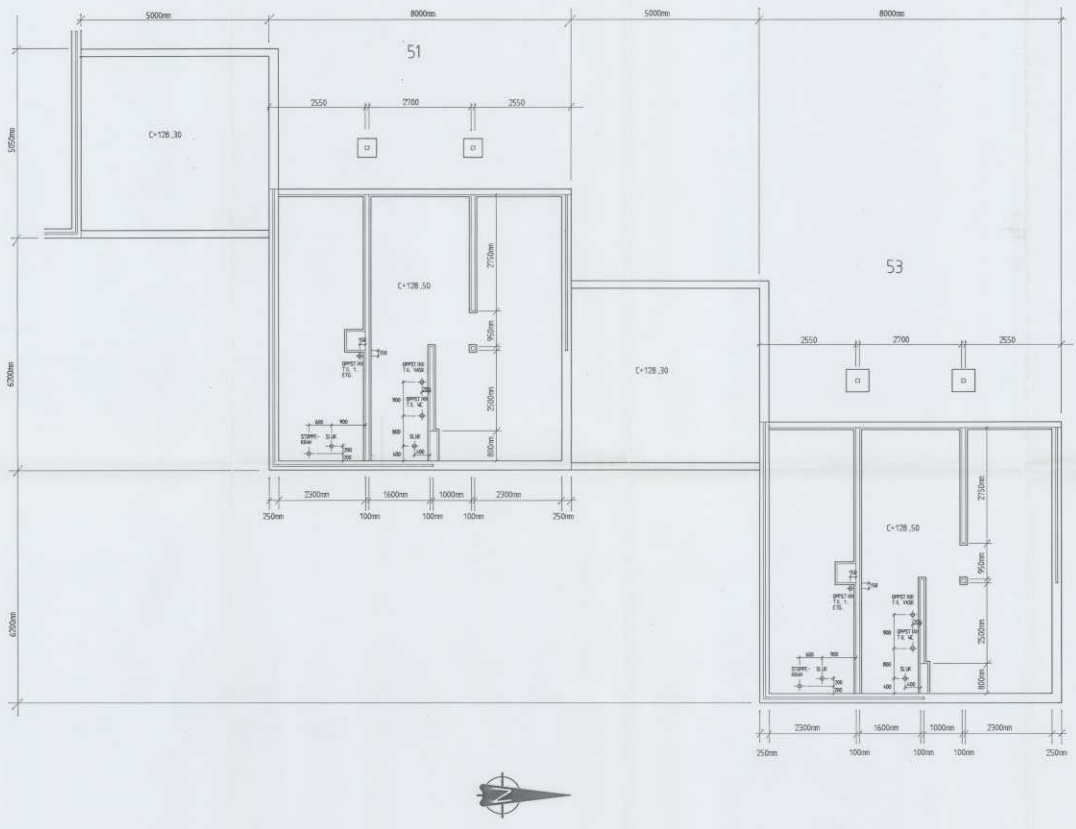
INGENIOR CHR. F. GRØNER A.S



FROGN KOMMUNE
Tekniisk etat
Mott.: 20 AUG.
Ark.nr.: 107 Bok.nr.:
Samtl.: Eig. Kont.

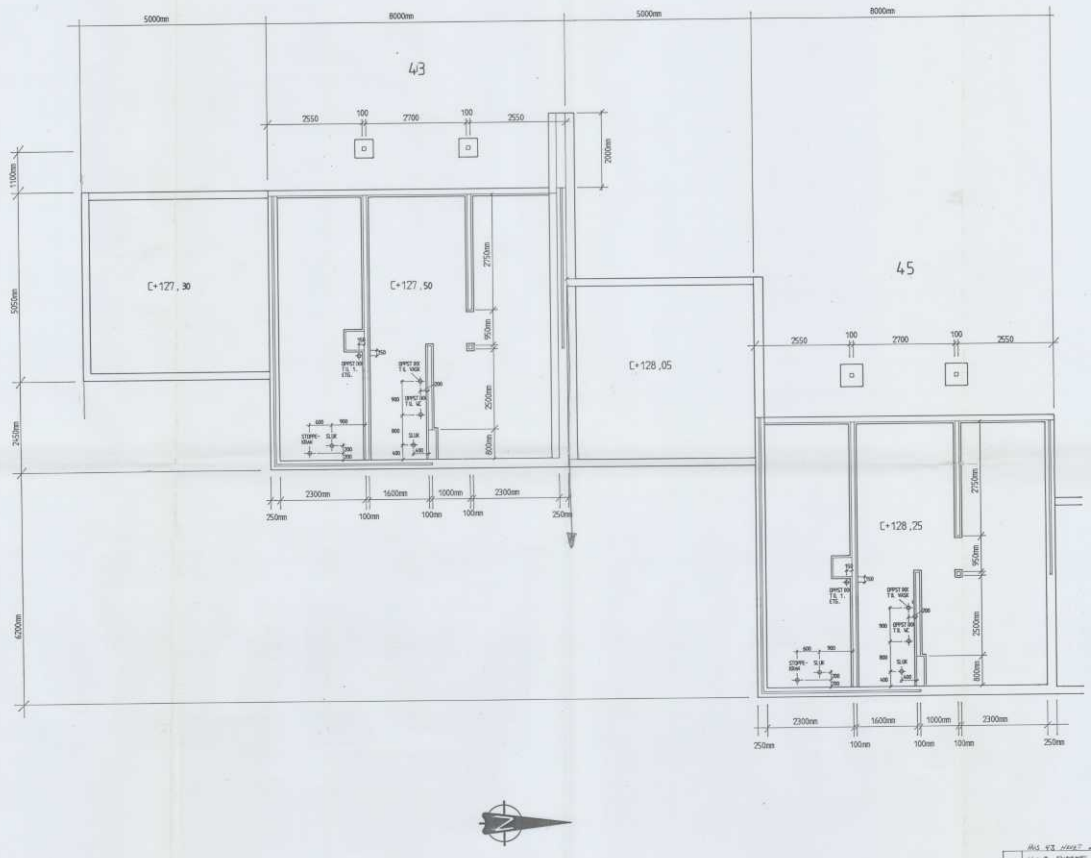
	Rivet. endret		TL 08.06.90
	DIV. JUSTERINGER		A EØ 05.02.90
Ant.	Revisjon	Målestokk	Nr. Sign. Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4		1:50	Tegn. EØ 19.05.89 Kontr.
			Saksbehandler FL
FUNDAMENTPLANER HUS NR. 47, OG 49 HUSTYPE B			Erstatter tegn
		50405–202	Rev. A

INGENIOR CHR. F. GRONER A.S



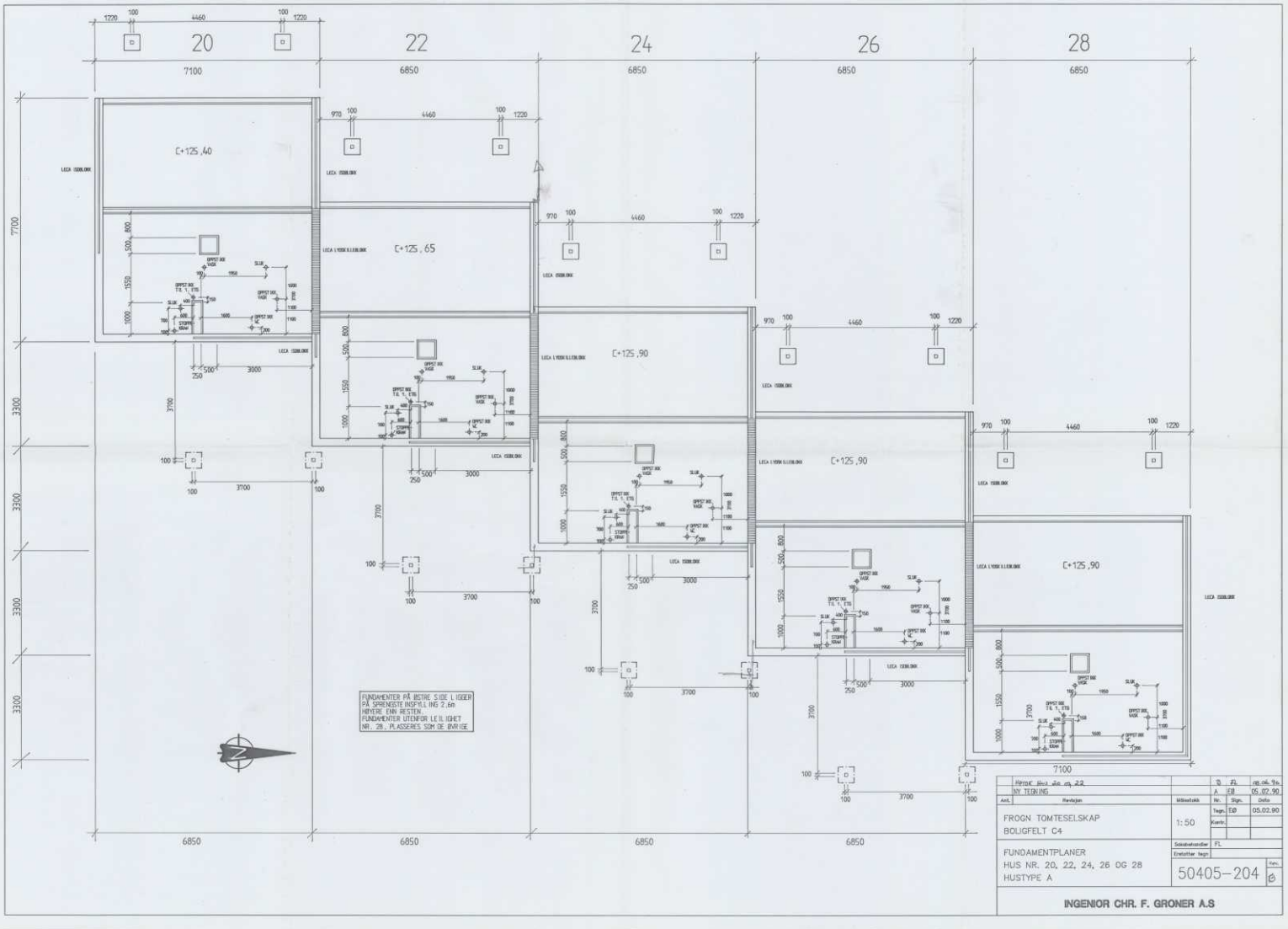
Rivet: GJORET		2	08.06.90
GJORET DIV. nr.		A	05.07.90
Anl. Revisjon	Målestokk	Nr. Sign.	Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:50	Tegn. EO Kontr.	19.05.89
FUNDAMENTPLANER HUS NR. 51 OG 53 HUSTYPE B	Saksbehandler FL Erstatter tegn 50405–203		rev. 03

INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S



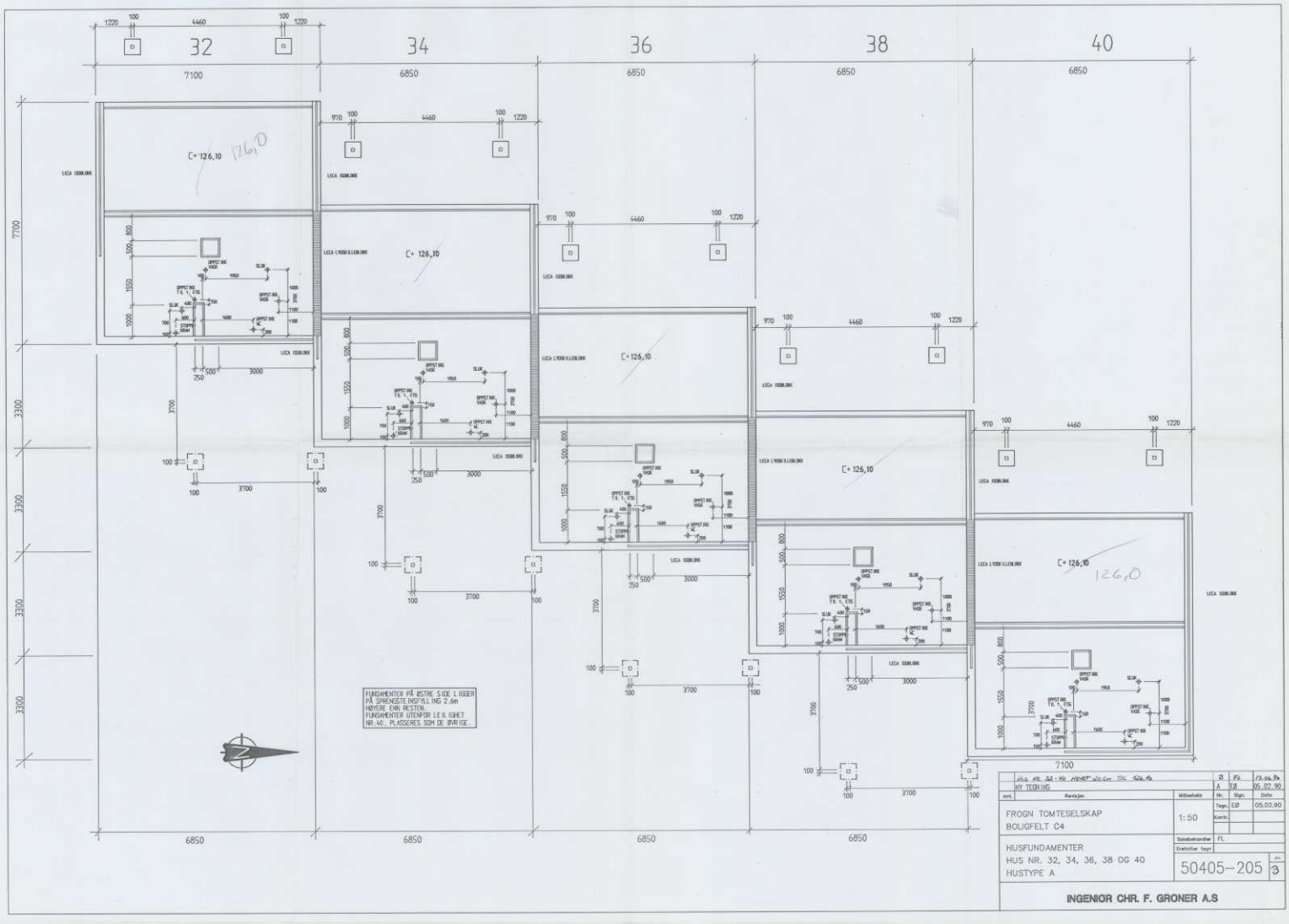
HUS 43 HØST 25cm TIL 127,50		C	FL	13.06.90
HUSET ENDRET		B	FL	08.06.90
DIV. JUSTERINGER		A	EB	05.02.90
Anm. Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
		Tegn.	EB	19.05.89
A/S FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:50	Kontr.		
		Sakbehandler	FL	
FUNDAMENTPLAN HUS NR. 43 OG 45 HUSTYPE B	Erstatter tegn	50405--201		Rev. C

INGENIØR CHR. F. GRONER A.S



	RETTET iht. de nye 22		D	FL 06.06.96
	NY TEGNING		A	EØ 05.02.90
Ant.	Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign. Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4		1:50	Tegn.	EØ 05.02.90
			Kontr.	
FUNDAMENTPLANER HUS NR. 20, 22, 24, 26 OG 28 HUSTYPE A		Saksbehandler	FL	
		Erstatter tegn		
		50405-204		Rev. D

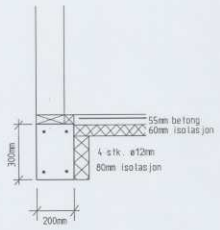
INGENIOR CHR. F. GRONER A.S



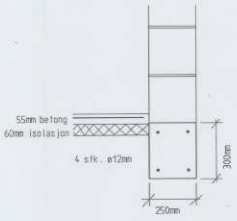
NY TEGNING — Ø — FK — 12.06.90
A — EØ — 05.02.90

Ant.	Endrejon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
	FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:50	Tegn.	EØ	05.02.90
			Kontr.		
		Godkjent/ordfør	FL		
	HUSFUNDAMENTER HUS NR. 32, 34, 36, 38 OG 40 HUSTYPE A	Erstatter tegn			
		50405–205			3

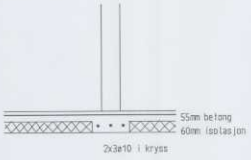
INGENIOR CHR. F. GRONER A.S



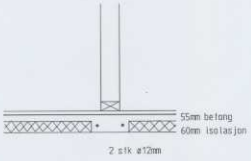
FUNDAMENT FOR UTVENDIG BÆREVEGG
I 6" BINDINGSVERK



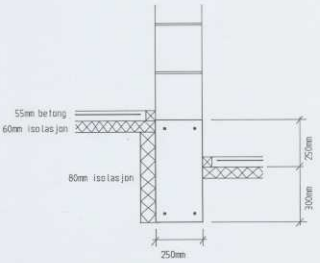
FUNDAMENT FOR UTVENDIG BÆREVEGG
I 25cm LECA ISOBLOKK/STANDARDBLOKK



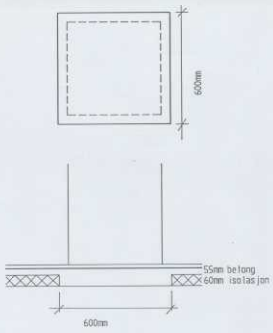
INNVENDIG SØYLEFUNDAMENT



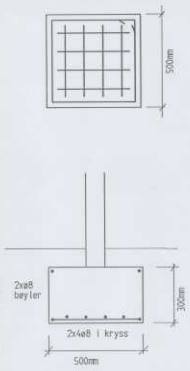
FUNDAMENT FOR INNVENDIG BÆREVEGG
I 4" BINDINGSVERK



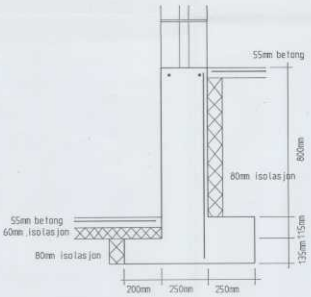
LEILIGHETSSKILLE MED 25cm SPRANG
VEGG I LECA LYDSKILLEBLOKK



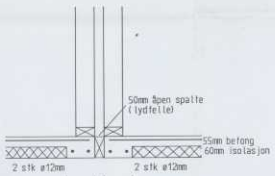
PIPEFUNDAMENT FOR ETTLØPS PIPE



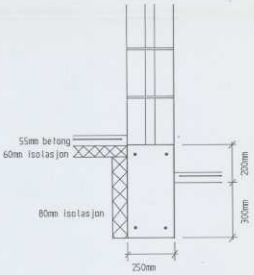
UTVENDIG SØYLEFUNDAMENT
PÅ SPRENGSTE INSFYLLING



STØTTEMUR MOT GARASJE OG UTVENDIG TERRENG



FUNDAMENT FOR LYDSKILLEVEGG
I 2x4" BINDINGSVERK/LECA LYDSKILLEBLOKK

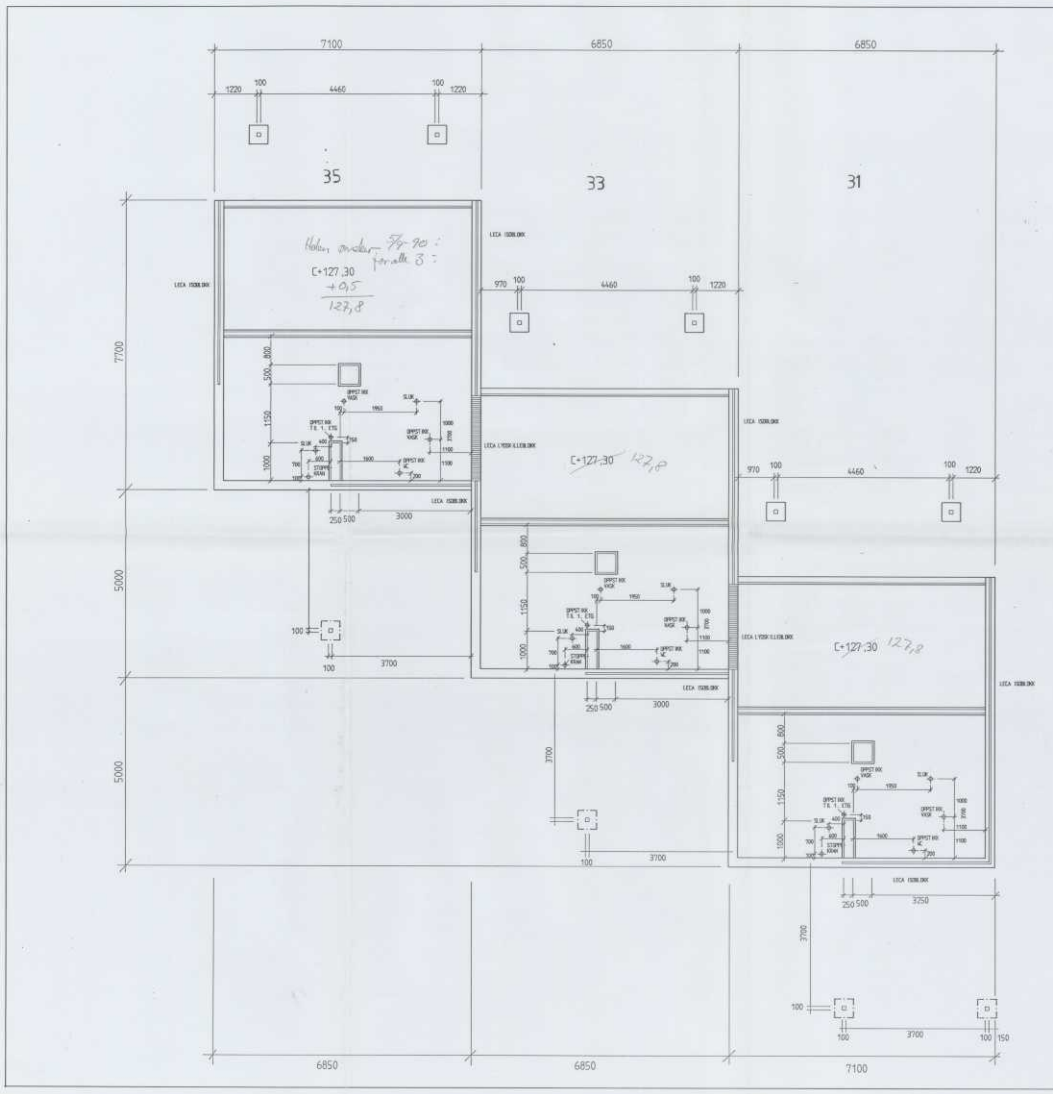


SPRANG MOT GARASJE
VEGG I LECA ISOBLOKK

ALL FUNDAMENTERING ER FORUTSATT UTFØRT PÅ FROSTSIKKER KVALITETSFYLLING AV SPRENGSTE IN

NYTT TEGNINGSNR.		TS	FS 08.44.96
ENDRINGER I TEKST		A KB	05.02.90
Art. Revisjon	Målestokk	Nr. Sign.	Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:10	Tegn. EB	10.05.89
		Kontr.	
		Saksbehandler	FL
		Erstatter tegn	
HUSFUNDAMENTER DETALJER		50405–212	Rev. B

INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S

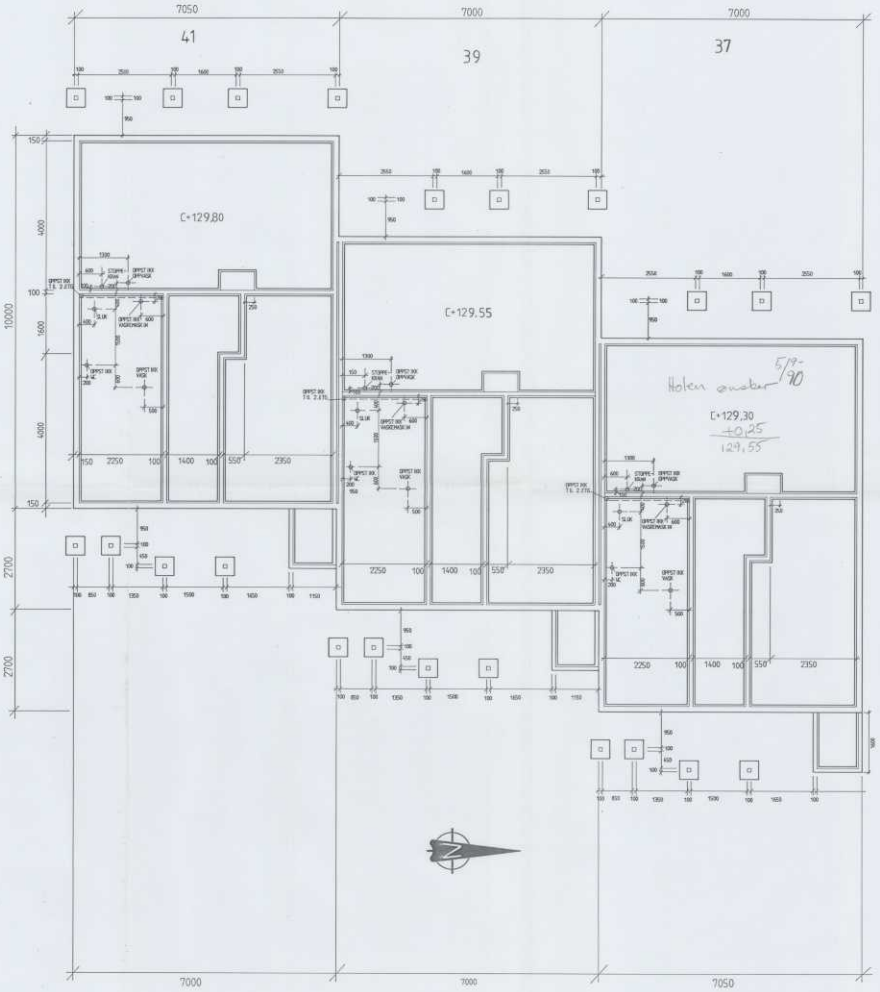


FUNDAMENTER PÅ VESTRE SIDE I VEGER PÅ SPRENGSTE INGFYLLING 2.66 HØYERE ENN RESTEN.

UTGÅR 1/10-90

HOVEDDEKKE NY TEGNING		2	FL	08.06.90
		A	EØ	05.02.90
Ant. Revisjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
A/S FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4	1:50	Tegn. EØ		05.02.90
		Kontr.		
		Saksbehandler	FL	
HUSFUNDAMENTER HUS NR. 31, 33 OG 35 HUSTYPE A		Enkeltfiler tegn		
	50405-210			Rev. 2

INGENIØR CHR. F. GRØNER A.S



VTG/PB
4.10-90

	Holen endret		FL	05.04.90
	NY TEGNING		EØ	05.02.90
Art.	Rendrjon	Målestokk	Nr.	Sign.	Dato
FROGN TOMTESELSKAP BOLIGFELT C4		1:50	Tegn. EØ	05.02.90
			Kontr.	
HUSFUNDAMENTER HUS NR. 37, 39 OG 41 HUSTYPE C		Saksbehandler: FL Erstatter tegn:		
		50405-209	Nr. 3	

INGENIOR CHR. F. GRØNER A.S

Kommune

Frogn

Ferdigattest

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

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Drøbak Arkitektkontor,
1440 Drøbak.

Byggherre (navn, adresse)

Frogn Tomteselskap,
1440 Drøbak.

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ullerudfaret XX 7, 9, 11, 13.	68	91		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
20.04.90.	nybygg	8 leiligheter i kjede

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	26.07.90.	del.95.90

Merknader

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

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

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

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Drøbak,	for TEKNISK SJEF
Dato: 18. oktober 1991.	Arne Hellum
	Arne Hellum
	avd.ing.

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
X ansvarshavende	Arne Kolberg	Slevik Allé 16, 1620 Gressvik.
andre		

(Kommune)

Frogn

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Anmelder (navn, adresse)

Drøbak Arkitektkontor A/S,
Tamburbakken 17,

1440 Drøbak.

Byggherre (navn, adresse)

Frogn Tomteselskap,
Ullerud,

1440 Drøbak.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ullerudfaret 7, 9, 11, 13.	68	91		

Deres søknad	Dato 20.04.90.		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	boliger 8leiligheter i kjede.		
Behandling/ vedtak	Frogn bygningsråd	Vedtak dato 26.07.90.	Saksnr. del.95/90.

Merknader

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

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Montert røykvarslere og brannslukningsutstyr.
2. Montert lukkemekanismerpå feielukene.
3. Montetr ferdig ventilasjonskanalerpå kryploftene.
4. Ferdigstiltuferdige bad.
5. Endre overgang balkondekke/yttervegg i henhold til byggedetaljblad A 526.411 fig 361, 363.
6. Ordne ventilasjon i bodene i 2. etasje.
7. Asfaltere ved inngangsparti.
8. Kjøperne må informeres om at ildsteder må meldes.
9. Innsendt teknisk beskrivelse og tegninger av løsning som kan brukes for å etablere uføreadkomst ved behov.

Dette arbeidet må være fullført innen: 1. juli 1991.

UNDERSKRIFT

for TEKNISK SJEF

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Drøbak,	13.mai 1991.	Arne Hellum avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Arne Kolberg,	Slevik Allé 16, 1620 Gressvik.
[ ] andre		

Plombert vannmålere: 1. et. i nr7: 1683079, 2.et.nr.7: 1683085, 1.et.leil. i nr. 9: 1683077, 2. et. leil. i nr. 9: 1683084, 1.et.leil. i nr. 11: 1683080, 2.et. leil. i nr. 11: 1683078, 1. et. leil. i nr. 13: 1683081, 2. et. leil. i nr. 13: 1683086.

OK-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2026

Dato: Tirsdag 24. februar 2026
Klokkeslett: 18.30
Sted: Dyrløkkeåsen Skole, Innerst i Storstua

ULLERUDFARET VEL
https://ullerudfaretvel.wordpress.com
E-post: styret@ullerudfaretvel.com
Trivelig bomiljø for alle medlemmene

Årsmøtet behandler:

1. Konstituering:
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
   b. Valg av møteleder.
   c. Valg av referent.
   d. Valg av 2 til å undertegne referatet + et styremedlem fra avtroppende styre til å undertegne protokollen.
2. Styrets årsmelding for 2025 (VEDLAGT)
3. Regnskap 2025 inklusive revisors beretning (VEDLAGT)
4. Forslag/saker til behandling – for å få en logisk behandling av sakene kommer sakene fra styret og medlemmer i kronologisk rekkefølge:

A	Styret:	Utredning om kantsteiner mellom eiendomsgrenser og det interne veinettet (VEDLAGT)
B	Medlemmer:	Ingen saker eller forslag innkommet innen tidsfristen

5. Behandle budsjett for 2026 (VEDLAGT)
6. Valg i hht. vedtektenes § 5 etter innstilling fra valgkomitéen.
   a. Styreleder (for 1 år)
   b. 1 styremedlemmer (for 2 år)
   c. 1 varamedlem til styret (for 2 år)
   d. Revisor (for 1 år)
   e. 1 medlem til valgkomitéen (for 2 år)
   – disse foreslåes og velges av årsmøte på årsmøte.

Merk (ref. vedtektene §4 om Årsmøtet):

- På årsmøtet/medlemsmøtet har hver huseier/beboer som **ikke har skyldig velavgift** 1 – en – stemme.
- Huseier/beboer kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en myndig person eller av et annet medlem av foreningen. Et medlem kan dog bare møte med **kun 1 – en – fullmakt.**

Alle sakspapirer og fullmakts dokument til årsmøte 2026 kan lastes ned fra vårt nettsted:
https://ullerudfaretvel.wordpress.com

Hvis du har problemer med nedlasting av dokumenter – send oss en e-post:
styret@ullerudfaretvel.com

Med vennlig hilsen
2025-Styret i Ullerudfaret Vel
Drøbak 10. feb. 2026

FULLMAKT

Årsmøte 24.02.2026

Merk (ref. vedtektene §4 om Årsmøtet):

- På årsmøtet/medlemsmøtet har hver huseier/beboer som **ikke har skyldig velavgift** 1 – en – stemme.
- Huseier/beboer kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en myndig person eller av et annet medlem av foreningen. Et medlem kan dog bare møte med **kun 1 – en – fullmakt.**

Jeg gir med dette:

_____i nr.:_____

fullmakt til å representere meg på Årsmøtet i Ullerudfaret Vel den 24. februar 2026.

Dato:_____Signatur:_____

i Ullerudfaret nr.: _____

SAK 2

Styrets årsmelding for 2025

Drøbak/Ullerudfaret, 4. februar 2026

ULLERUDFARET VEL
https://ullerudfaretvel.wordpress.com
E-post: styret@ullerudfaretvel.com
Trivelig bomiljø for alle medlemmene

Medlemmer i styret har vært:
Svein Q. (Styreleder/fung. regnskapsfører), UF 31
Finn (Nestleder), UF 24
Roy, UF 26
Håvar, UF 35
Tom Kristian, UF 33
Even (vara), UF 34

Revisjon:	Valgkomité:	IT-administrator for styret:
Håvard, UF 28	Frank, UF 39-1, Kristian, UF 15 og Brit (vara), UF 29	Håvard, UF 28

Utførte oppgaver i regi av styret:

- Det har vært avholdt 5 styremøter siden årsmøte 2025 og behandlet 23 saker.
- Årsmøte 2025 påla styret om å utrede felles grenselinjer mellom medlemmenes eiendomsgrense og vellets fellesareal i det interne anlegget/veinettet. Styrets utredning legges frem på årsmøte 2026.
- Årsmøte 2025 ba også om at styret skulle vurdere å øke godtgjørelsen til regnskapsfører da innkreving av utestående medlemsfakturaer krever mye ekstraarbeid pga. dårlige betalere. Styret vurderte det slik at å øke godtgjørelsen til regnskapsfører ikke løser problemet med de som ikke betaler i rett tid, men valgte heller å godgjøre revisoren med det foreslåtte beløpet.
- Det ble gjennomført en dugnad og alle oppgavene på vårdugnaden ble gjennomført med bra oppmøte og godt sosialt samvær og pølsespising.
- Alle fire trebenker som står på fellesarealene, ble pusset opp (slipt og oljet).
- Et par av medlemmene påtok seg oppgaven med å oppgradere sandkassen i syd med utskifting av sand, nye toppbord og ny spesialsydd presenning. Styret takker til de som bidro 😊.
- Gangbroen i øst (mot barnehagen) ble oppgradert med nye impregnerte bord, da de gamle bordene var i ferd med å råtne.
- Styret, sammen med Frogn Idretts- og Aktivitetsråd bidro gjennom 2025 med å tilrettelegge, deltok i planleggingen og dugnadene med å oppgradere ballbanen i nord til et all-aktivitetsanlegg med kunstgress på banen og 2 nye mål, samt platting med sittegrupper. Nye aktivitetsapparater planlegges installert i løpet av 2026.
- Styret deltok i dugnaden med å tette hullene i veien Ullerudåsen sammen med de andre vellene i området.
- Styret engasjerte seg i «skolesaken» med å sende inn høringssvar på vegne av medlemmer da det ble kjent at Dyrløkkeåsen 1-10 skole skal flyttes til Drøbak skole (Seiersten), og at 1-10 skolen skal bli en ren ungdomsskole.
- Styret valgte også å sende inn nok et høringssvar i fbm. forslag til nye forskrifter for skolekretser og et om trafikksikkerhet i fbm. utbedring av skoleveier, hvor vellet blir berørt av utfordrerne trafikksikkerhet både for skolebarna og ikke minst for oss selv som bor her.
- Styret mottok et par/tre henvendelser fra medlemmer om ny renovasjonsløsning fra Follo Ren, om styret kunne finne felles løsning for avfallshåndtering innen vellet. Styret ser det slik: at ut i fra gjeldene regler er det den enkelte husstands/sameies ansvar å finne egnede løsninger innenfor sine egne eiendommer som har egne gårds- og bruksnr. Dette er derfor ikke en sak for vellet.

Økonomi:

Det var ved årsavslutningen 31.12.2025 *én* utestående vel-faktura på **kr. 500,-** (0,-)
Årets overskudd etter finans ble på **kr. 7.197,-** (7.415,-)

Gjennom året utgjorde vel-fakturaer som ikke ble betalt til rett tid **ca. 27%** (41%), dvs.: 11 (24) purringer ble sendt til 6 medlemmer som gikk igjen en eller flere ganger av utfakturert i 2025. Av de 11 purringene ble 7 (7) saker videresendt til inkasso-oppfølging. En forbedring selv om antall inkassosaker er det samme som i fjor.
(tall i parentes er 2024)

Avtroppende styre takker for seg og ønsker påtroppende styre lykke til.

Ullerudfaret Vel v/2025-Styret

ULLERUDFARET VEL
Budsjett og Regnskap

SAK 3

DRIFTSREGNSKAP 2025

31.des.25 SO

Kontonr.	Navn:	Note:	Budsjett 2025	Regnskap 2025	Avvik i %	Regnskap 2024
100 - Inntekter:						
110	Vel-avgift (41 medl. Kr. 500,-/kv.)		kr -82 000	kr -82 000	0 %	kr -82 000
113	Avgift for P-plass/C-hus (14 medl.)		kr -1 792	kr -1 792	0 %	kr -1 792
115	Telia-avgift (32 abon.)		kr -224 800	kr -227 857	1 %	kr -221 688
120	Andre inntekter (purrergeb. o.l.)	1	kr -	kr -9 250	100 %	kr -212
190	MVA-kompensasjon fra VFO		kr -	kr -840	100 %	kr -1 766
100 - Sum Inntekter:			**kr -308 592**	**kr -321 739**	**4 %**	**kr -307 458**
200 - Kostnader:						
***210**	Feste-avgift (G/BNR 68/104)		kr 32 500	kr 32 464	0 %	kr 32 464
***220**	Brøyting/strøing/feiing		kr 33 500	kr 33 065	-1 %	kr 31 244
***225**	Bredbånd/TV med Telia (31-33 abon.)		kr 231 825	kr 233 888	1 %	kr 217 095
***230**	Velforbundet/VFO (inkl. forsikring)		kr 1 100	kr 1 051	-4 %	kr 1 051
240	Inkasso-oppfølging kostnader	2	kr 2 000	kr 65	-97 %	kr 39
241	Lekeplass vedlikehold		kr 5 000	kr 3 600	-28 %	kr 1 499
***250**	Styrearbeid kostnader(inkl. lisenser)		kr 3 000	kr 2 272	-24 %	kr 2 128
260	Sommerfest/Bevertning		kr 1 500	kr 540	-64 %	kr 764
270	Fellesarealer vedlikehold		kr 5 000	kr 2 985	-40 %	kr 9 621
***280**	Beholdere for hageavfall		kr 3 000	kr 2 970	-1 %	kr 2 880
281	Transport ifbm dugnad		kr 1 000	kr -	-100 %	kr -
290	Diverse kostnader	3	kr 2 000	kr 2 016	1 %	kr -
***295**	Godtgjørelser (tidl. Styrehonorar)	4	kr 9 000	kr 10 000	11 %	kr 9 000
400	Tap på fordringer/utestående vel-avg.		kr -	kr -	0 %	kr -
200 - Sum kostnader:			**kr 330 425**	**kr 324 916**	**-2 %**	**kr 307 785**
800 - Overskudd/underskudd før finans:			**kr 21 833**	**kr 3 177**	**-85 %**	**kr 326**
910	Finansinntekter/forsinkelsesrenter	5	kr -	kr -3 910	100 %	kr -3 901
***920**	Finanskostnader/gebyrer etc.		kr 1 000	kr 4 456	346 %	kr 7 080
930	Tilb.bet. for utlegg for P-plassene/C-hus	6	kr -10 920	kr -10 920	0 %	kr -10 920
900 - Overskudd/underskudd:			**kr 11 913**	**kr -7 197**	**40 %**	**kr -7 415**

- overskudd / + underskudd

*XXX Løpende faste/pliktige kostnader

BALANSE

Eiendeler:				
Utestående Velavgift pr 31.12		kr 500	kr	-
Driftskonto - DNB pr. 31.12.		kr 111 168	kr	104 472
Plasseringskonto - DNB pr. 31.12.	7	kr 118 212	kr	114 355
Sum eiendeler:		**kr 229 880**	**kr**	**218 826**
	SUM bank 31.12.	kr 229 380	kr	218 826
Egenkapital:				
EK pr. 01.01.:		kr -104 473	kr	-97 058
Årets resultat (-overskudd/+underskudd)		kr -7 197	kr	-7 415
EK pr 31.12.		**kr -111 670**	**kr**	**-104 473**
Avsatt på Disposisjonsfond	7	kr -118 212	kr	-114 355
Sum avsetninger		**kr -118 212**	**kr**	**-114 355**
Sum Egenkapital og gjeld		**kr -229 880**	**kr**	**-218 827**

NOTER

1	**Post 120:** Andre inntekter består i det vesentlige av kompensasjon fra Telia i fbm. bruddet i TV2-forhanlingene kr. 8.931,87. Det øvrige er 9 purregeb. fra medl. kr. 315,-	kr	9 249,87
2	**Post 240:** Er 7 inkasso-omkostninger i fbm. inndriving av vel-avg. via ECPay inkasso:	kr	63,19
3	**Post 290**: Vår andel av kostnadene i fbm. tetting av hull i veibanen i Ullerudåsen kr. 1.236,- + en bårebukett i fbm. tidl. medlems bortgang.	kr	2 016,00
4	**Post 295:** Budsjetterte godtgjørelser for styremedlemmer ble besluttet på årsmøte 2023: Imidlertid har styreleder også fungert som regnskapsfører også i 2024 + godj. til revisor	kr	10 000,00
5	**Post 910:** Godskrevet forsinkelsesrenter utbetalt fra ECPay Inkasso kr. 52,44 Internoverføring av renteinntekter fra plasseringskontoen godskrevet i 2025 kr. 3.857,51	kr	3 909,95
6	**Post 930:** Tilb.bet. for utlegg til P-plassene/C-hus for 14 medl. føres inn som finansinntekter. Utlegget kr 3.900,-/medl. tilbakebetales over 5 år pr. enhet i tillegg til ordinær vel-avg fram til og med Q4_2026.		
7	Innestående på plasseringskonto avsatt til disposisjonsfondet. Vedtatt opprettet på årsmøte 2022 med egne statutter for anvendelse av midlene. Statutter side 2. Kontoen er rentebærende - renter for 2025:	kr	3 857,51

Totaloversikt Vel-avgift/inntekter, busjettert for 2025

	Pris/mnd.	Pris/kv.	Avg.pr.enh/år	Antall	SUM
Ordinær Vel-avgift	166,67	500,00	2 000,00	41	82 000,00
Avgift for P-plass/C-hus	10,67	32,00	128,00	14	1 792,00
Tilb.bet. for utlegg for P-plassene/C-hus	65,00	195,00	780,00	14	10 920,00
Telia Kollektiv TV og/eller Bredbånd	585,42	1 756,25	7 025,00	32	224 800,00
SUM Velvagift 2025					**319 512,00**

Statutter for anvendelse av disposisjonsfondet, enstemmig vedtatt på årsmøte 2022 - sak 5.6:

- Alle midlene i fondet kan ikke disponeres uten godkjennelse fra et ordinært eller ekstraordinært årsmøte i Ullerudfaret Vel.
- Midlene fra Disposisjonsfondet skal kun anvendes/benyttes til tiltak innenfor eget fellesareal for Ullerudfaret Vel med Gnr. 68, Bnr. 104 i felt C4.
- Dersom et medlem eller et styre ønsker å anvende midler fra Disposisjonsfondet til et tiltak for felles formål i vellet, skal dette skje kun etter egen søknad/forslag som besluttes/vedtas på et årsmøte med et simpelt flertall blant de fremmøtte.
- Event. anvendelse av midlene i Disposisjonsfondet til andre formål enn til eget fellesareal (f.eks. dersom vellet kan bli pålagt å bidra økonomisk til kostnader i fbm. felles vei/infrastruktur e.l.), skal dette godkjennes av årsmøte med 2/3-flertall blant de fremmøtte.

Revisjonsberetning 2025

Undertegnede har gjennomgått regnskapet for **Ullerudfaret Vel** for regnskapsåret **2025**.

Revisjonen er utført ved overordnet gjennomgang av regnskapet, kontroll av bankbeholdning samt stikkprøver av bilag. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger pr 31. desember 2025.

Jeg finner at regnskapet gir et **korrekt bilde** av foreningens økonomiske stilling per **31.12.2025**, og av resultatet for regnskapsåret.

Jeg anbefaler at årsmøtet gir 2025 styret ansvarsfrihet og godkjenner årsregnskapet slik det er presentert.

Ullerudfaret, 25. januar 2026

Håvard Harstad

Håvard Harstad
Ullerudfaret 28

SAK 4A

Utredning om kantsteiner mellom eiendomsgrenser og det interne veinett

ULLERUDFARET VEL
https://ullerudfaretvel.wordpress.com
E-post: styret@ullerudfaretvel.com
Trivelig bomiljø for alle medlemmene

Innledning:

Styret fikk i oppgave fra årsmøte å utrede i hht. årsmøteprotokollen for 2025:
«Utredningen skal omfatte eierskap til kantsteiner og evt. andre elementer som er en del av fellesområdet, belyse grensesetting mellom privat eiendom og fellesområde i det interne anlegget **– om der hvor felles vei og privat eiendomsgrense deles,** samt kostnads-modell når noe skiftes/erstattes i dette grenseområde. I tillegg er det ønskelig å avklare erstatningsansvar for skader forvoldt i ulykker ved ferdsel på fellesområde

Forslaget ble enstemmig besluttet.»

Bakgrunn:

Det hadde blitt foretatt utskiftninger av kantstein i grenseområdet mellom privat eiendom og det interne veinettet i fellesarealet, uten at styret hadde fått noen varsel, informasjon eller blitt rådført *før* tiltaket ble igangsatt fra tiltakshavers sin side. Styret fremmet derfor en sak til årsmøte og ba om at årsmøte skulle ta stilling til pga. presidents. Under diskusjonen ble saken grundig belyst og flere forslag om vedtak ble fremmet. Forslaget som det ble besluttet å stemme over var at Styret skulle foreta en utredning av problemstillingen.

Utredningen:

Prosjekt med event. å bytte ut originale kantsteiner i det interne veinettet berører 2 problemstillinger:

1. **Grenselinjen mellom den private eiendomsgrensen og grensen til vellets interne vei/fellesareal.**
2. **Erstatningsansvar ved en event. skade som følge av tiltaket.**

1. Grenselinjen mellom den private eiendomsgrensen og grensen til vellets interne vei/fellesareal:

Styret har respekt for medlemmenes private eiendomsgrenser, på samme måte som det forventes at medlemmene respekterer de samme grensene mot vellets interne vei/fellesareal.

Ved gjennomgang av kart fra *Frogn-Innsyn publikum* hvor en kan zoome helt ned til ca. 0,5m, går det tydelig fram at originale kantsteinene flere steder krysser mellom det interne veinettet og de private eiendomsgrensene på flere steder i feltet. **Dette betyr at i grenseområdet mellom det interne veinettet/fellesarealet og de private eiendomsgrensene, ikke er ensbetydende med at det er kantsteiner som er fysisk grensedeler.**

Felt C-4 ble levert med originale kantsteiner langs den interne veien mot de private eiendommene, og er derfor en del av veilegemet/-banen som dermed tilhører vellets interne veinett/fellesareal. Det refereres her til målebrev og Frogn kommunes kart: ***Frogn-Innsyn publikum***. **Ut fra kommunens kart viser det en felles interesse i grense-linjene, hvilket betyr at i disse områdene må det samarbeides/bli enige når en av partene ønsker å gjøre tiltak som kan berøre den andre – og vica versa.**

2. Erstatningsansvar ved en event. skade som følge av tiltaket:

Styret ser det slik at om en skade, følgeskade eller senskade skulle oppstå på vellets interne vei/fellesareal med årsak i ulovlig utskifting av originale kantsteiner, vil et event. økonomisk erstatningsansvar rettes til tiltakshaver/medlem.

Ved annen årsak i ulykke, uhell o.l. vil det være den som har skyld i skaden som blir økonomisk erstatningsansvarlig, event. med skadevolders forsikring.

Konklusjon:

Originale kantsteinene er den del av veilegemet/-banen som ble levert for dette felt – C-4, kan ikke skiftes ut før det foreligger en plan som godkjennes av årsmøte, og som skal også inneholde en kostnadsplan fra tiltakshaver.
Hvis skadede kantsteiner som ikke skyldes tiltakshaver/medlem eller ved ulykke/uhell, skiftes disse ut på dugnad og bekostes av vellet. Ved utskifting skal tilsvarende original kantstein med samme profil og egenskaper benyttes.

2025-styret

SAK 5

BUDSJETT-FORUTSETNINGER 2026

Kontonr.	Navn:	Bud. 2025		Regnsk. 2025	Endr i %		Bud. 2026
100 - Inntekter:							
110	Vel-avgift (41 medl. Kr. 635,-/kv.)	kr	-82 000	kr -82 000	0 %	kr	-104 140
113	Avgift for P-plass/C-hus (14 medl.)	kr	-1 792	kr -1 792	0 %	kr	-1 792
115	Telia-avgift (32/33 abon.)	kr	-224 800	kr -227 857	1 %	kr	-255 360
120	Andre inntekter (purrergeb. o.l.)	kr	-	kr -9 250	100 %	kr	-
190	MVA-kompensasjon fra VFO	kr	-	kr -840	0 %	kr	-
100 - Sum Inntekter:			**-308 592**	**-321 739**	**4 %**		**-361 292**
200 - Utgifter:							
***210**	Feste-avgift (G/BNR 68/104)	kr	32 500	kr 32 464	0 %	kr	32 500
***220**	Brøyting/strøing/Ullerudåsen Veilag	kr	33 500	kr 33 065	-1 %	kr	50 000
***225**	Bredbånd/TV med Telia (32/33 abon.)	kr	231 825	kr 233 888	1 %	kr	255 360
***230**	Velforbundet/VFO (inkl. forsikring)	kr	1 100	kr 1 051	-4 %	kr	1 100
240	Utgift i fbm. Inkasso	kr	2 000	kr 65	-97 %	kr	2 000
241	Lekeplass vedlikehold	kr	5 000	kr 3 600	-28 %	kr	5 000
***250**	Utgifter ifm Styrearbeid (inkl. lisenser)	kr	3 000	kr 2 272	-24 %	kr	3 000
260	Sommerfest/Bevertning	kr	1 500	kr 540	-64 %	kr	1 500
270	Vedlikehold utearealer	kr	5 000	kr 2 985	-40 %	kr	5 000
***280**	Beholdere for hageavfall	kr	3 000	kr 2 970	-1 %	kr	3 000
281	Transport ifbm dugnad	kr	1 000	kr -	-100 %	kr	1 000
290	Diverse kostnader	kr	2 000	kr 2 016	1 %	kr	2 000
***295**	Godtgjørelser (tidl. Styrehonorar)	kr	9 000	kr 10 000	11 %	kr	10 000
400	Tap på fordringer/utestående vel-avg.	kr	-	kr -	0 %	kr	-
200 - Sum utgifter:			**330 425**	**324 916**	**-2 %**		**371 460**
800 - Overskudd/underskudd før finans:			**21 833**	**3 177**	**-85 %**		**10 168**
910	Finansinntekter	kr	-	kr -3 910	100 %	kr	-
***920**	Finanskostnader/gebyrer etc.	kr	1 000	kr 4 456	346 %	kr	1 000
930	Tilb.bet. for utlegg for P-plassene/C-hus	kr	-10 920	kr -10 920	0 %	kr	-10 920
900 - Overskudd/underskudd:			**11 913**	**-7 197**	**40 %**		**248**

- overskudd / + underskudd

*2XX Løpende faste/pliktige kostnader

SAK 6

Valgkomitéens innstilling til Årsmøte 2026

ULLERUDFARET VEL
https://ullerudfaretvel.wordpress.com
E-post: styret@ullerudfaretvel.com
Trivelig bomiljø for alle medlemmene

2025-Valgkomitéen har bestått av:
Frank, UF 39-1
Kristian, UF 15
Brit (Vara), UF 29

2025-Styret har bestått av:
Svein O. (Styreleder/fung. regnskapsfører), UF 31 – **på valg**
Finn (Nestleder), UF 24 - **ikke på valg**, har 1 år igjen
Håvar, UF 35 – **ikke på valg**, har 1 år igjen
Roy, UF 26 – **på valg**
Tom Kristian, UF 33 – **ikke på valg**, har 1 år igjen
Even (vara), UF 34 – **på valg**

Revisor for 2025:
Håvard, UF 28 – **på valg**

Valgkomitéens innstilling for 2026:

Styreleder: ?????? for 1 år
Styremedlem: Markus, UF 53 for 2 år
Varamedlem: Roy, UF 26, for 2 år

I hht. vedtektene velges leder særskilt og styremedlemmene velges samlet.
Styret konstituerer seg selv på første styremøte.

Revisor:
Håvard, UF 28 for 1 år

Valgkomité:
– medlemmer til valgkomitéen foreslås og velges av årsmøte på årsmøte.
Komitémedlem: for 2 år

Valgkomitéen konstituerer seg selv i hht. vedtektene.

Med vennlig hilsen
2025-Valgkomité
Drøbak 17. februar 2026

Vedtekter for Ullerudfaret Vel

§ 1 – Formål

Velforeningens formål er å ivareta gjennomføringen av felles forpliktelser og interesser av fellesarealet innen feltet (C-4), bl.a. vedlikehold og drift av interne anlegg og fellesareal.

For øvrige oppgaver av trivselsmessig karakter.

Foreningen behandlinger alle saker som kan tjene disse formål.

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 2 – Medlemskap

Enhver som eier bolig i Ullerudfaret – felt C-4, plikter gjennom sin tinglyste fremfestekontrakt pkt. 12 å være medlem i foreningen.

Foreningens medlemmer fester foreningens festearealer med Gnr 68, Bnr 104 gjennom sitt medlemskap.

Eier av en bolig kan gi fremleier fullmakt på eiers vegne å utøve medlemsretter etter nærmere avtale.

§ 3 – Kontingenter og andre inntekter

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten (velavgift), som innbetales forskuddsvis til velforeningen.

Det er huseier/beboer i Ullerudfaret Vel som er ansvarlig for at Velavgiften for hele året blir betalt på det forfallstidspunkt som Styret til enhver tid bestemmer. Festeavgiften for foreningens fellesareal skal betales av medlemmene i tillegg til den årlige velavgiften.

Velavgift som ikke er innbetalt etter mottatt krav og betalingspåminnelse kan sendes til inkasso. Purregebyr vil bli avkrevd etter de til enhver tid gjeldende offentlige satser, og i henhold til «forskrift til inkassoloven»

For å skaffe midler til foreningens virksomhet kan styret arrangere tilstelninger, så som lotteri, bingo og lignende.

§ 4 – Foreningens Ledelse

- STYRET

Foreningen skal ledes av et styre som skal bestå av 5 – fem – medlemmer og 1 – et – varamedlem, herunder leder, nestleder og 3 – tre – styremedlemmer. Styret har kollektivt ansvar. Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer av styret, deriblant leder eller nestleder er til stede.

Leder, eller nestleder i dennes fravær, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

Alle saker og korrespondanse skal legges frem på et styremøte.

Styrets vedtak skal protokolleres. Styret har disposisjonsrett over foreningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til foreningens formål (jf. § 1). Alle utbetalinger skal være anvist av foreningens styreleder og et medlem av styret i fellesskap.

Regnskapsåret er fra 01.01. – 31.12.

Styret er ansvarlig for at det løpende føres et regnskap og arkiv.

- MEDLEMSMØTER

Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 – åtte – dager forut. Lovlig bekjentgjort medlemsmøte har besluttende myndighet også i bevilgningsspørsmål. Beslutninger fattes ved alminnelig flertall – og hvis det forlanges – ved skriftlig avstemming.

- ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i foreningen utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen 2 – to – måneder etter utgangen av regnskapsåret.

Årsmøtet innkalles av styret. Bekjentgjøringen må skje med et varsel på minst 6 – seks – uker. Ekstraordinært årsmøte kan likevel avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 1/3-del av medlemmene kommer med skriftlig krav om dette.

Alle forslag/saker, så også forslag til endring av vedtektene, skal være skriftlig og styret i hende minst 4 – fire – uker før årsmøtet.

Styret setter opp saksliste og kunngjør denne for medlemmene minst 2 – to – uker før årsmøtet. Kunngjøringen skal inneholde styrets årsmelding, revidert regnskap og innkommende forslag som skal behandles på årsmøtet.

Årsmøtet behandler:

1. Konstituering
    A. Godkjenning av innkallingen og dagsorden
    B. Valg av møteleder
    C. Valg av referent
    D. Valg av 2 til å undertegne referatet + et styremedlem fra avtroppende styre til å undertegne referatet
2. Årsmelding
3. Regnskap
4. Innkommende forslag
    A. Forslag fra styret til .....
    B. Forslag fra medlem om .....
5. Behandle budsjett og fastsette velavgift
6. Valg i h.h.t. §5

Den som velges til referent kan ikke samtidig være forslagstiller til innkomne saker som behandles av årsmøtet.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall – og hvis det forlanges – skriftlig avstemming. Vedtektsendringer krever dog minst 2/3-dels flertall.

Årsmøtets beslutninger protokolleres i referatet og kunngjøres for medlemmene. Et referat er gyldig når alle som er valgt til å undertegne har signert. Det er sittende styre som har ansvar for å sikre et godkjent referat

På årsmøtet/medlemsmøtet har hver huseier/beboer som ikke har skyldig Velavgift 1 – en – stemme.

Huseier/beboer kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en myndig person eller av et annet medlem av foreningen. Et medlem kan dog bare møte med kun 1 – en – fullmakt.

§ 5 – Valg

Årsmøtet skal velge:

- Leder av Styret
- 4 – fire – representanter til Styret og 1 – en – vararepresentant
- 1 – en – revisor
- 2 – to – representanter og 1 – en – vararepresentant i valgkomiteen
- Eventuelt komiteer som det måtte være behov for
- Eventuelt representanter til andre foreninger, bedrifter, lag, eksterne komitéer, m.m.

Lederen av styret og revisor velges for 1 – ett – år av gangen, nye medlemmer og varamedlemmer i styret og valgkomiteen for 2 – to – år, hvor medlemmene velges vekselsvis annet hvert år. Styret og valgkomiteen konstituerer seg selv.

Samtlige kan gjenvelges. Et hvert medlem er pliktig til å motta valg, men kan frasi seg valg i like lang tid som vedkommende har fungert i forrige tillitsverv.

Tillitsverv skal gå på rundgang mellom medlemmene og styret bør være representert med medlemmer fra alle hustyper.

Årsmøte fastsetter godtgjørelsen til medlemmene av styret. Det utbetales ikke godtgjørelse til medlemmer av styret som møter mindre enn ½-parten av årets styremøter. Godtgjørelsen utbetales i desember.

§ 6 – Internkontroll (IK)

Styret er ansvarlig for at det føres internkontroll av vellets lekeplasser i hht. gjeldende lover og forskrifter (produktkontroll-loven og internkontroll-forskriften). Det skal foretas jevnlige inspeksjoner av leke-apparatene og sikkerheten på lekeplassene. Styret har en egen logg/mappe med kontroll-skjemaer som skal fylles ut etter foretatte inspeksjoner. Loggen/mappen bør være lett tilgjengelig, da kontrollskjemaene kan bli gjenstand for ettersyn av myndighetene.

§ 7 – Annet

Trampoline(r) på fellesarealet tillates ikke.

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:
Ullerudfaret 11, 1447 Drøbak
Gnr. 68, Bnr. 91, Snr. 3, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
309260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. 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.
