PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

EKEVEIEN 20

Vedlegg

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Diverse kart

Info fra kommunen

Diverse tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

enova

Energiattest



Adresse **Ekeveien 20, 1446 DRØBAK**	
Dato for energimerking **28.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251893**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6598153**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **239**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **164,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **257,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **268,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 499 kWh**



Ekeveien 20, 1446 DRØBAK

Detaljering

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

Ekeveien 20, 1446 DRØBAK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 22: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251176

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Baard Gagnum	Virginie G M-F Delaffond

Gateadresse
Ekeveien 20

Poststed	Postnr
DRØBAK	1446

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 84072858

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251176

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering i 2012 og 2022
Arbeid utført av	Bademiljø 2012 g Follo Bygg og Eiendom AS 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	utført av Follo Bygg og Eiendom AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen fuktmerker i kjeller før tiltak - montert ekstra ventilasjon i veggen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjehus, kan det forekomme at vann siger inn ved nedsmelting av større mengde snø, men ikke ellers.

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

Beskrivelse	Lite overflatesprekk i murvegg bak peisoven - er utbedret, Det er et sprekk i veggen mellom stue og kjøkken, som er gammelt fra før kjøkkenet ble bygget ut, men dette er kosmetisk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringskap og arbeider ifm tilbygg (kjøkken)
Arbeid utført av	Elektro Idé Drøbak

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec montert i garasje

Document reference: 309251176

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt tak i 2014 på hus og garasje/uthus
Arbeid utført av	Follo Tak og Vedlikehold AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251176

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: 309251176

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Baard Gagnum	ff9c1dac84adb0380d4521 68ece913744edfa3b7	22.01.2026 17:53:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Virginie Delaffond	e7a261b8a69a08a9d2f93 cf627407b6465a47347	22.01.2026 10:56:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251176

→ 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Ekeveien 20, 1446 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 71, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 15.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15882-2175 **Referansenummer:** VO4254

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan **Vår ref:** Haugan

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

Norsk takst

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan
Uavhengig Takstingeniør
takst@thomashaugan.no
970 83 083

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

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

Eier opplyser om følgende arbeider utført på bygningen;

Bad/vaskeom i underetasje/kjeller rehabilitert i 2021.
Bad i 1. etasje rehabilitert/oppusset i 2012.
Utskiftet taktekking på bolig og garasje i 2014.
Utskiftet vinduer i stue, i 2012.
Etablert omkledningsrom i 2012.
Tilbygg kjøkkenidel og ny kjøkkeninnredning i 2016.
Forsterket gulv i del av 1. etasje, avrettet gulv i 1. etasje og lagt ny 1-stav eikeparkett, i 2016 i stue/spisestue og mellomplatå..
Også lagt 1-stavs ny eikeparkett (Kährs) i loftsetasje og soverom, gang og omkledningsrom i 2025.
Etablert uteplass/terrasse utenfor kjøkken, i 2022.
Lagt skiferstein i inngangsparti og steinterrasse med granittkant i 2022.
Utskiftet vinduer i underetasje, 1. etasje og loftsetasje i 2022.
Utskiftet ytterdør og terrassedør i 2022.
Utskiftet panelkledning med lekter, vindsperre, muselist og etterfylt isolasjon på sør/sør-øst fasade, i 2022.
Oppgradert el-anlegg i 2022.
Utskiftet garasjeport.
Etablert el-billader.
Lagt 1-stavs eikeparkett i del av 1. etasje og i loftsetasje.
Ny varmepumpe i 2024.
Utskiftet kledning ved inngangspart og utskiftet ytterdør.

Alle arbeider utført på bygningen er utført av godkjente/eksterne håndverkere.

Bygningene fremstår med normal standard samt med diverse utførte oppgraderinger/moderniseringer. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess. Kostnader knyttet til vedlikehold/rehabilitering/oppussing for deler av bygningsmassen er påregnelig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, membraner i våtrom, vann - og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i stål/metall.
Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel.
Adkomst til loft via luke i vegg, i loftsetasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu.
Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
Malte terrassedører med glassfelt.

Treplatting utenfor kjøkken. Størrelse på ca 14 kvm.
Uteplass med utgang fra repos i trappeløp. Hellebelagt. Størrelse på ca 16 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med fliser, malte flater og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malt panel, tapet og malte flater.
Innvendige takflater med malt panel og malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Contura peisovn i stue.
Murt pipeløp.
Feieluke i kjeller.
Innvendige malte tretrapper.
Bratt tretrapp fra kjøkken, til kjeller.
Innvendige malte dører

VÅTROM Gå til side

Bad rehabilitert i 2012.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
To servanter, badekar og vegghengt-toalett.
Speil med belysning og servantskap.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom rehabilitert i 2021.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Speil med belysning, servantskap, benkeskap og laminat benkeplate.
To servanter, vegghengt-toalett, dusj med glassdører og opplegg til vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Hvit kjøkkeninnredning fra Strømstad Køk med int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/micro. Kjøkkenøy. El. motor på overskap.
Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og vegghengt-toalett.
Speil og servantskap.
Fliselagte gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør.
Fordelerstokk plassert i råkjeller.
Vannmåler og stoppekran i råkjeller.
Det er avløpsrør av plast og noe støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Toshiba varmepumpe.
Eldre varmtvannsbereder plassert i råkjeller.
Sikringsskap i gang i 1. etasje. Automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret.
Varierende terrengforhold.
Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annen planløsning.

Garasje

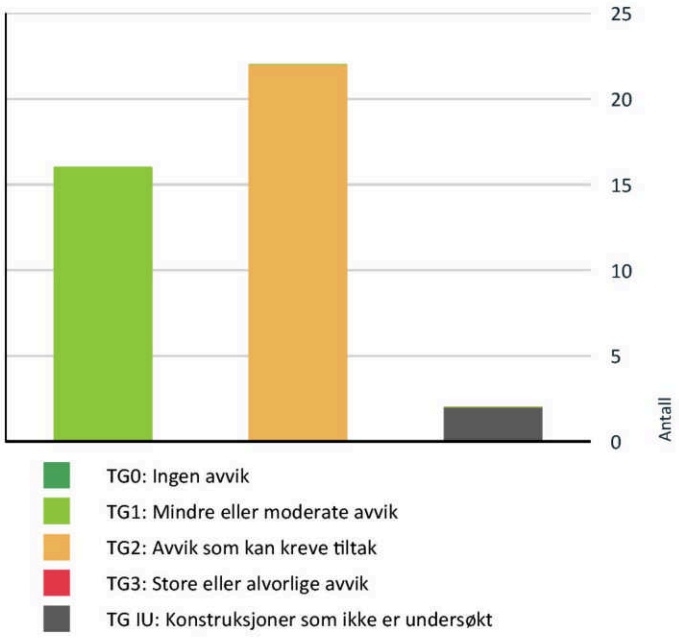
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke godkjente tegninger på garasje.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporter erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.
Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller/underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller/underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1963	Iflg. EDR

Tilbygg / modernisering	
1989	Tilbygg
2016	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og
vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket
skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En
undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold, og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på renner, nedløp og beslag.
Det er ikke snøfangere på hele taket. Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger dersom takvinkelen er 27 grader eller mer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med trepanel.

Utskiftet panelkledning med lekter, vindsperre, museliist og etterfylt isolasjon på sør/sør-øst fasade, i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er eldre og nyere panelkledning på bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst til loft via luke i vegg, i loftsetasje.

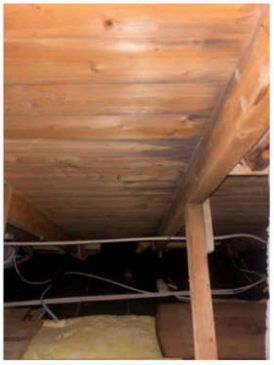
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Eldre isolasjon. Rørføringer bør isoleres.

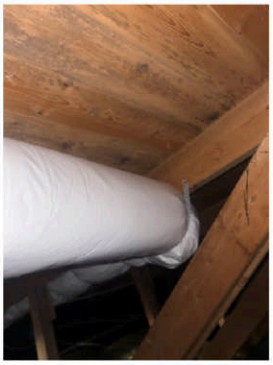
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

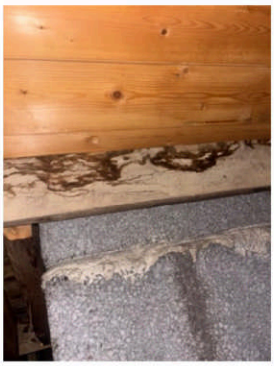
Påregnelig med kontroll av tak/loftsareal, samt tiltak.





Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu.
Vinduer av varierende alder. Flesteparten av vinduer i boligen er utskiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder de eldste vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
Malte terrassedører med glassfelt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplatting utenfor kjøkken. Størrelse på ca 14 kvm.
Uteplass med utgang fra repos i trappeløp. Hellebelagt. Størrelse på ca 16 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med fliser, malte flater og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malt panel, tapet og malte flater.
Innvendige takflater med malt panel og malte flater. Stedvis synlie malte tredragere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe sår/riper/hakk/riss i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Contura peisovn i stue.
Murt pipeløp.
Feieluke i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er underetasje/råkjeller med rom under terreng. Ingen mulighet for hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng avhenger av 100% fungerende drenssystem. Det kan ikke garanteres mot skjulte skader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig på grunn av eksponert grunnmur

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll med konstruksjonen og nærmere undersøkelser hvis den emdres. Tegn på symptomer kan være skjolder og lukt.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige malte tretrapper.
Bratt tretrapp fra kjøkken, til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

Generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løpende vedlikehold. Håndløper bør monteres.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte dører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad rehabilitert i 2012.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

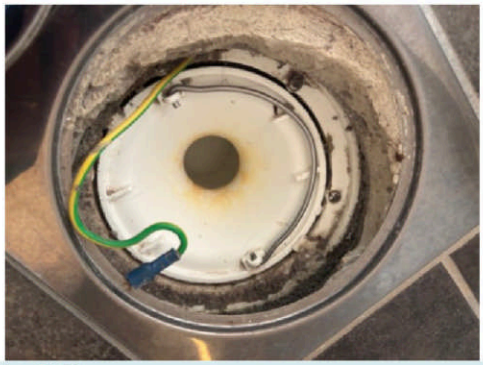
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

Tilstandsrapport

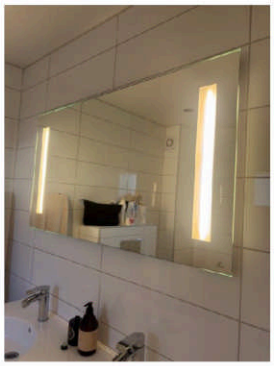


1. ETASJE > BAD

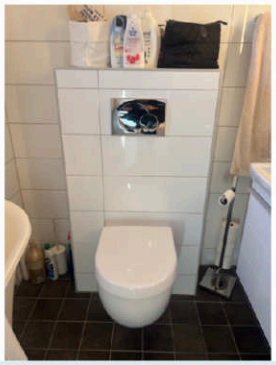
TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

to servanter, badekar og vegghengt-toalett.
Speil med belysning og servantskap.









1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom rehabilitert i 2021.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

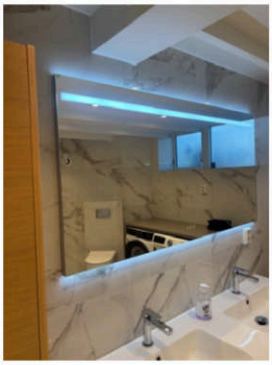


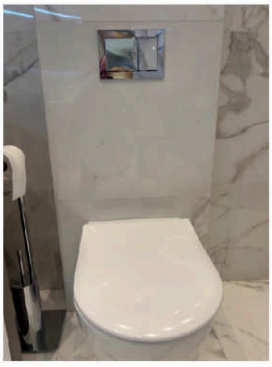
KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

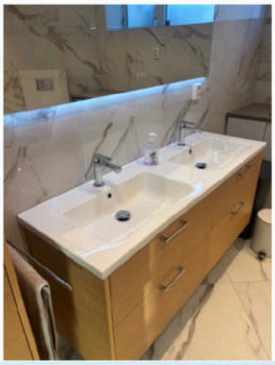
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil med belysning, servantskap, benkeskap og laminat benkeplate. To servanter, vegghengt-toalett, dusj med glassdører, utslagskum og opplegg til vaskemaskin.





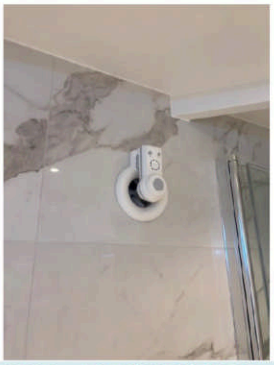




KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



KJELLER/UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

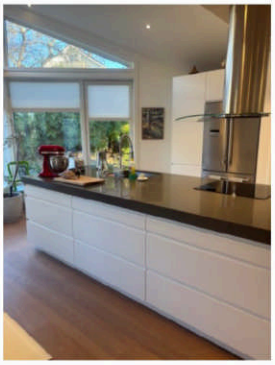
TG 2 Overflater og innredning

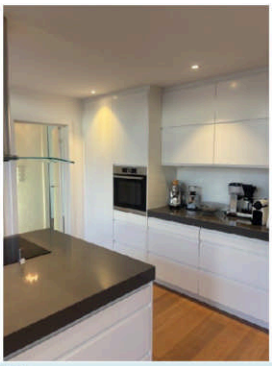
Hvit kjøkkeninnredning fra Strømstad Køk med int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/micro. Kjøkkenøy. El. motor på overskap.

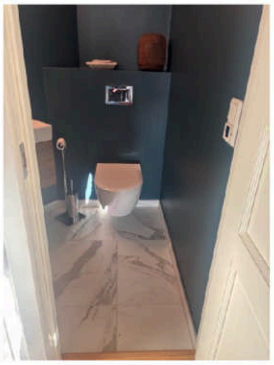
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

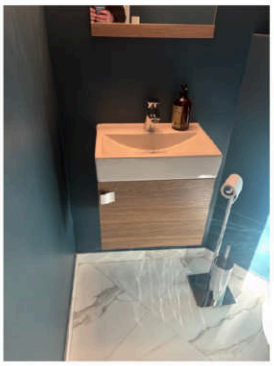
Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport





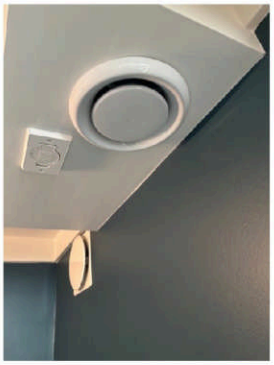




1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.



SPESIALROM

KJELLER/UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

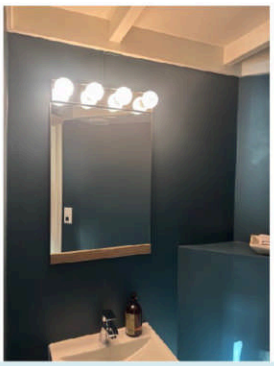
Toalettrom med servant og vegghengt-toalett.
Speil og servantskap.
Fliselagte gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales styrt/mekanisk avtrekk fra toalettrom.
Anbefales etablering av lekkasjesikring til innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt tiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør.
Fordelerstokk plassert i råkjeller.
Vannmåler og stoppekran i råkjeller.

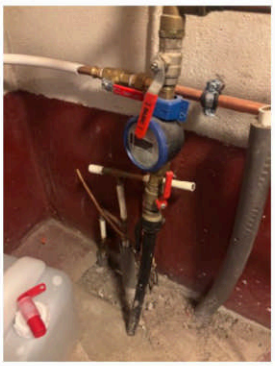
Tilstandsrapport

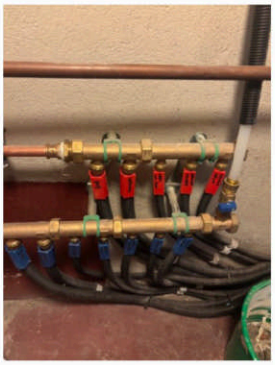
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder de eldste kobberrørene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.







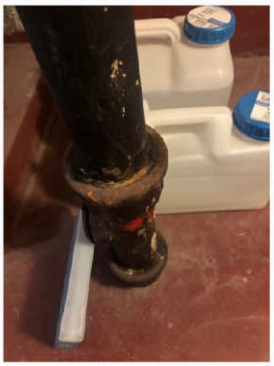
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder eldste avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og noe støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



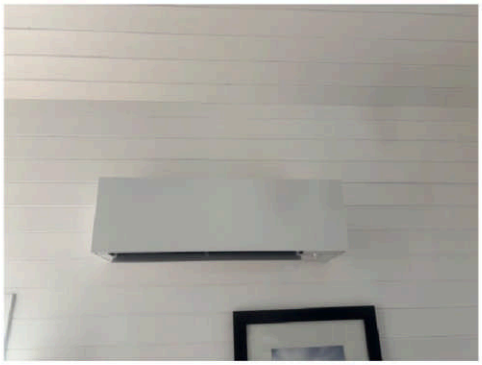


TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Toshiba varmepumpe.



TG 2 Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder plassert i råkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oversteget 50 % av påregnelig levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnelig med utskiftning etterhvert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang i 1. etasje. Automatsikringer.

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.
   2022 Deler av el-anlegget i bygningen er utskiftet, samt at det ble etablert nytt sikringsskap.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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 generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget i hele boligen.

Generell kommentar

Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid.
Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert støpt grunnmur på antatt fast byggegrunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.
TG for byggegrunn vurderes ikke.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmuren på bygningen er av av støpte konstruksjoner fra byggeåret. Begrenset inspeksjonsmulighet. Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

TG 2 Terrengforhold

Varierende terrengforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokale terrengtilpasninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt.
Kommunalt avløp. Privat stikkledning antatt fra byggeåret. Eier er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt
Det bemerkes at bunnledninger og deres plasseringer av den årsak er følgelig ikke kontrollert. TG vurderes ut ifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll og evt. lokale tiltak

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Iflg. eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Oppført med støpt dekke og yttervegger i treverk med utvendig panelkledning. Takstein på tak. Uisolert konstruksjon. Leca-ringmur. El. leddport. Eldre malt bidør.
Eldre konstruksjon. Generell aldersrelatert slitasje. Synlige fuktmerker i treverk. Sprukket vindusglass.
Påregnelig med vedlikehold og generell oppussing/modernisering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

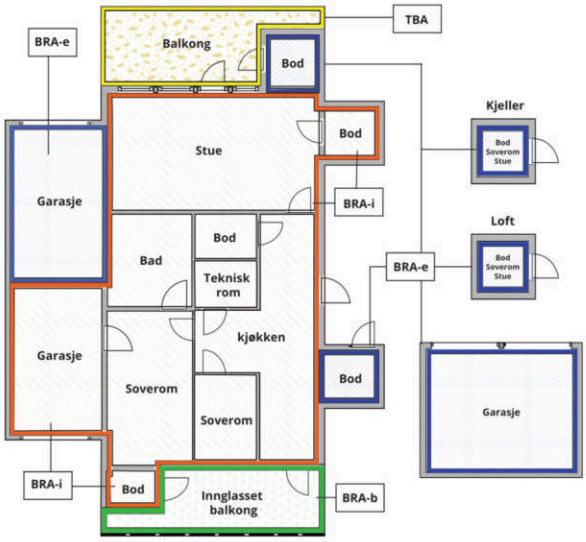
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	12			12	
1. etasje	98			98	30
Kjeller/underetasje	54			54	
Råkjeller					
SUM	**164**				**30**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Soverom		
1. etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, omkledningsrom, soverom		
Kjeller/underetasje	Entré, trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, gang, soverom, kjellerstue		
Råkjeller			

Kommentar

Takhøyder i kjeller/underetasje er på ca 1,93 - 2,27 m.
Råkjeller er ikke målbart areal grunnet takhøyder på ca 1,56 - 1,74 m.
Del av 1. etasje i stue er ikke målbart areal.
Det er nivåforskjeller i hver enkelt etasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet bygningens utforming og planløsninger med skråvegger, er det noe vanskelig å måle opp nøyaktige arealer. Avvik kan forekomme. For nøyaktige oppmålinger anbefales 3D Laser-scanning av bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Annen planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er avvik ift. dagens gjeldende krav.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		33		33	

SUM		**33**
SUM BRA	**33**	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Garasje og bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger på garasje.

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	164	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Thomas A. Haugan	Takstingeniør
	Virginie Gabrielle Marie-France Delaffond	Kunde
	Baard Gagnum	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	71	239		0	927.7 m²	Iflg. EDR	Eiet

Adresse
Ekeveien 20

Hjemmelshaver
Gagnum Baard, Delaffond Virginie Gabrielle Marie -France

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert boligområde på Sogsti i Frogn kommune. Gangavstand til Sogsti skole, samt barnehager. Kort avstand til ridesenter og flere badestrender. Fint turterreng i området. Ungomdsskole og idrettsanlegg på Seiersten. Videregående på Måna. Ca. 2,5 km. til Drøbak sentrum med mange fasiliteter som: Kafér, restauranter, små forretninger, gallerier, kino, båthavn og badeparkern m.m. 18- hullsgolfbane på Belsjø. God korrespondanse til Oslo, Ski og Ås med buss.

Adkomstvei

Privat velveg.

Tilknytning vann

Offentlig via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig via privat stikkledning.

Regulering

Uregulert område. Avsatt i kommuneplan til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, trær og bærtrær. Singlet innkjørsel. Skiferbelagt parti foran ytterdør.
Parkering på gårdsplass og i garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84072858			13 462

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

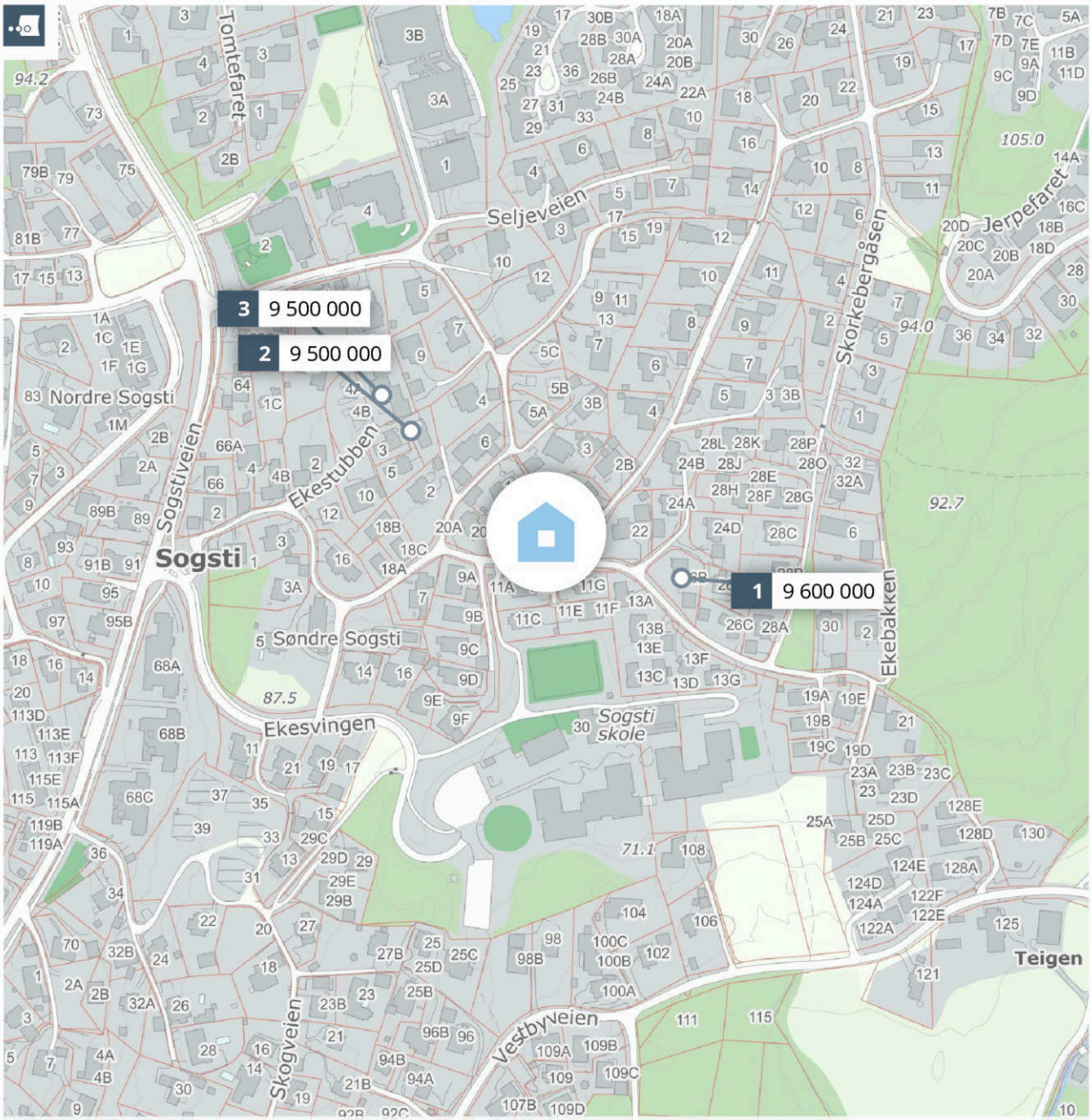
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VO4254

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

EKEVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 28.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekeveien 20, 1446 DRØBAK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 71 BNR 239 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS SOGSTI SYD

Verdivurdert til

10 000 000

-	10 000 000	60 976
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					928 m²	
Byggeår					1963	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ekeveien 26 B 184 m² 2007 961 m² 4 sov				23.08.2024	10 400 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**52 174**
2	Ekestubben 7 177 m² 2020 530 m² 3 sov				04.11.2020	9 650 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**53 672**
3	Ekestubben 6 195 m² 1965 1 309 m² 4 sov				09.05.2022	10 000 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**48 718**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en E-takst av eiendommen i dagens marked. 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.

Ekeveien 20 er en fantastisk og unik eiendom. Det er gjort flere påkostninger de senere år. Vi anser objektet som attraktivt i et fungerende marked.

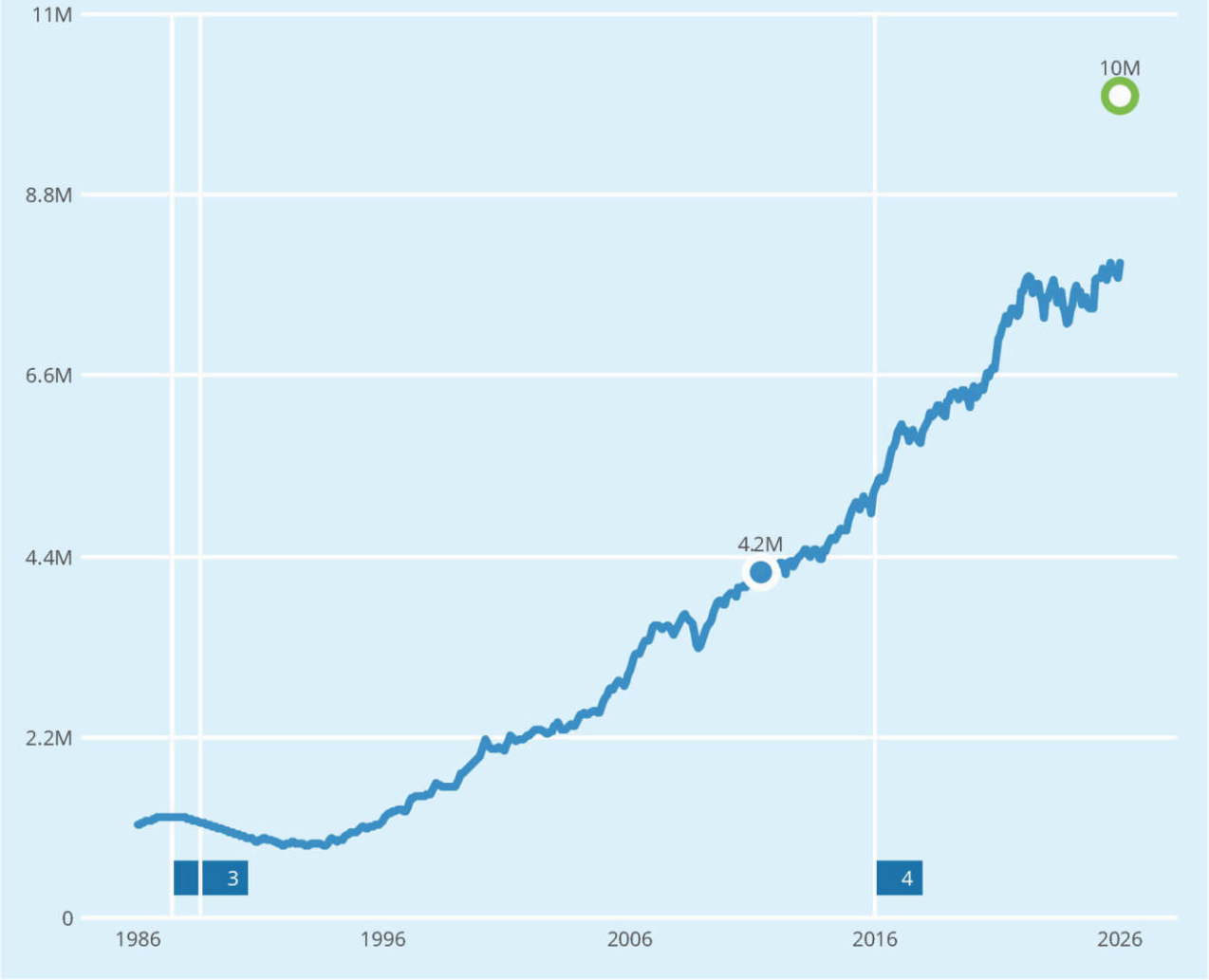
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig
4 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.05.2011	07.07.2011	19.09.2011	4 290 000	4 200 000	0	4 200 000	5
09.02.1987		09.02.1987	-	300 000	-	300 000	6

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Det er pusset opp og fint tilvalg

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

Eneboliger til salgs i 1446 DRØBAK nå

9
eneboliger til salgs

11.9M
11.6M
11.3M
10 988 000 Prisantydning i snitt
10.7M
10.4M
10.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
160
dager

Eneboliger solgt i 1446 DRØBAK siste 6 mnd

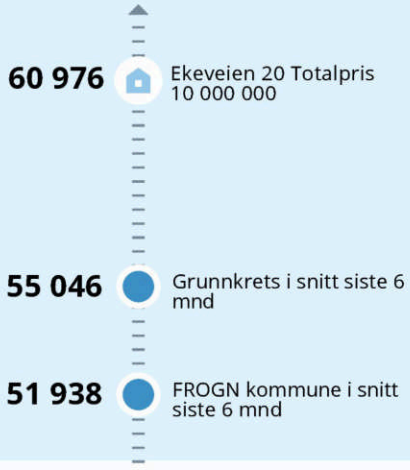
10
eneboliger solgt

11.6M
11.1M
10.6M
10 133 000 Prisantydning i snitt
9 643 000 Salgspris i snitt
9.1M
8.6M

Solgt i snitt i løpet av
139
dager

for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Frogn kommune

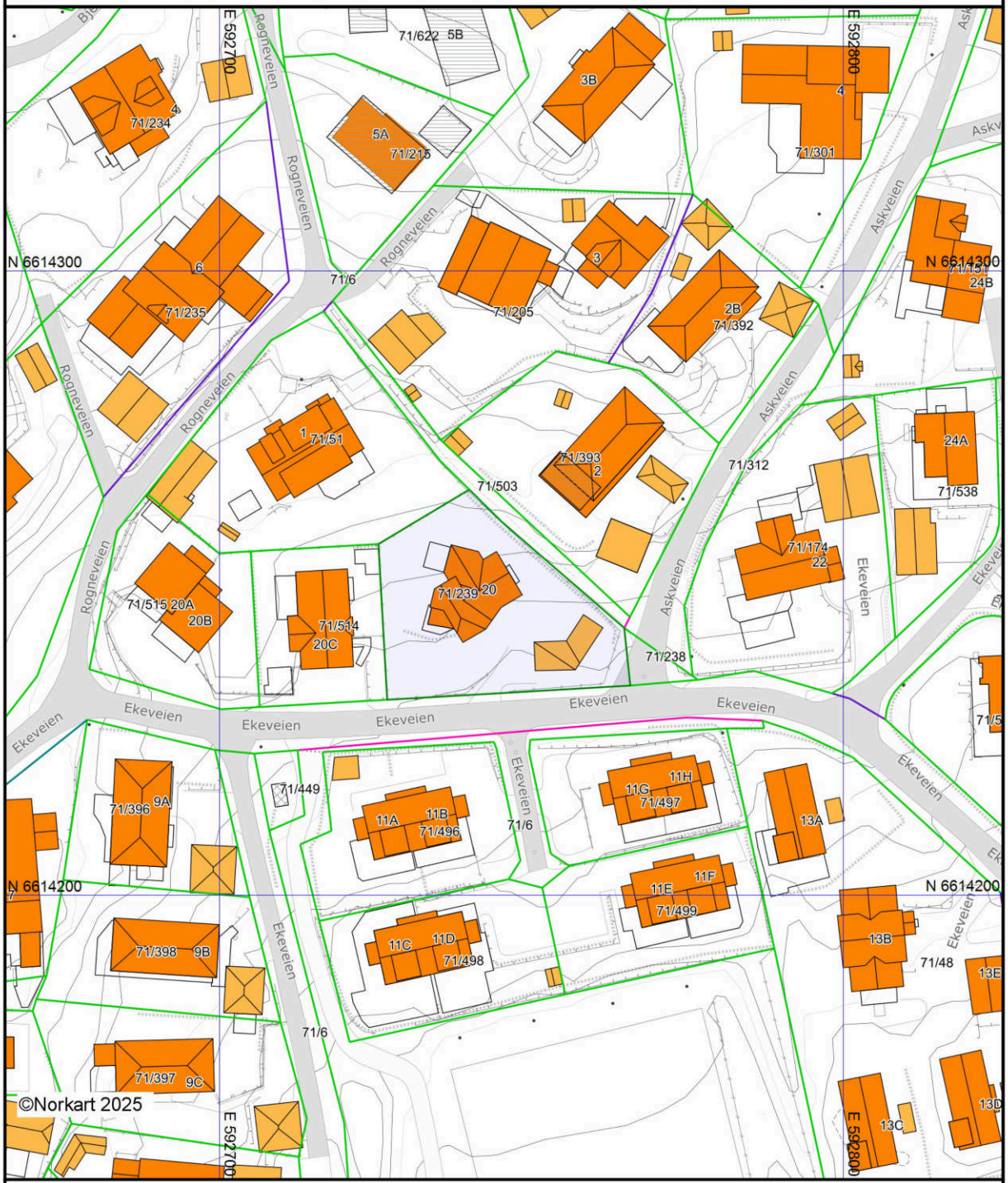
Grunnkart

Eiendom: 71/239
Adresse: Ekeveien 20
Dato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

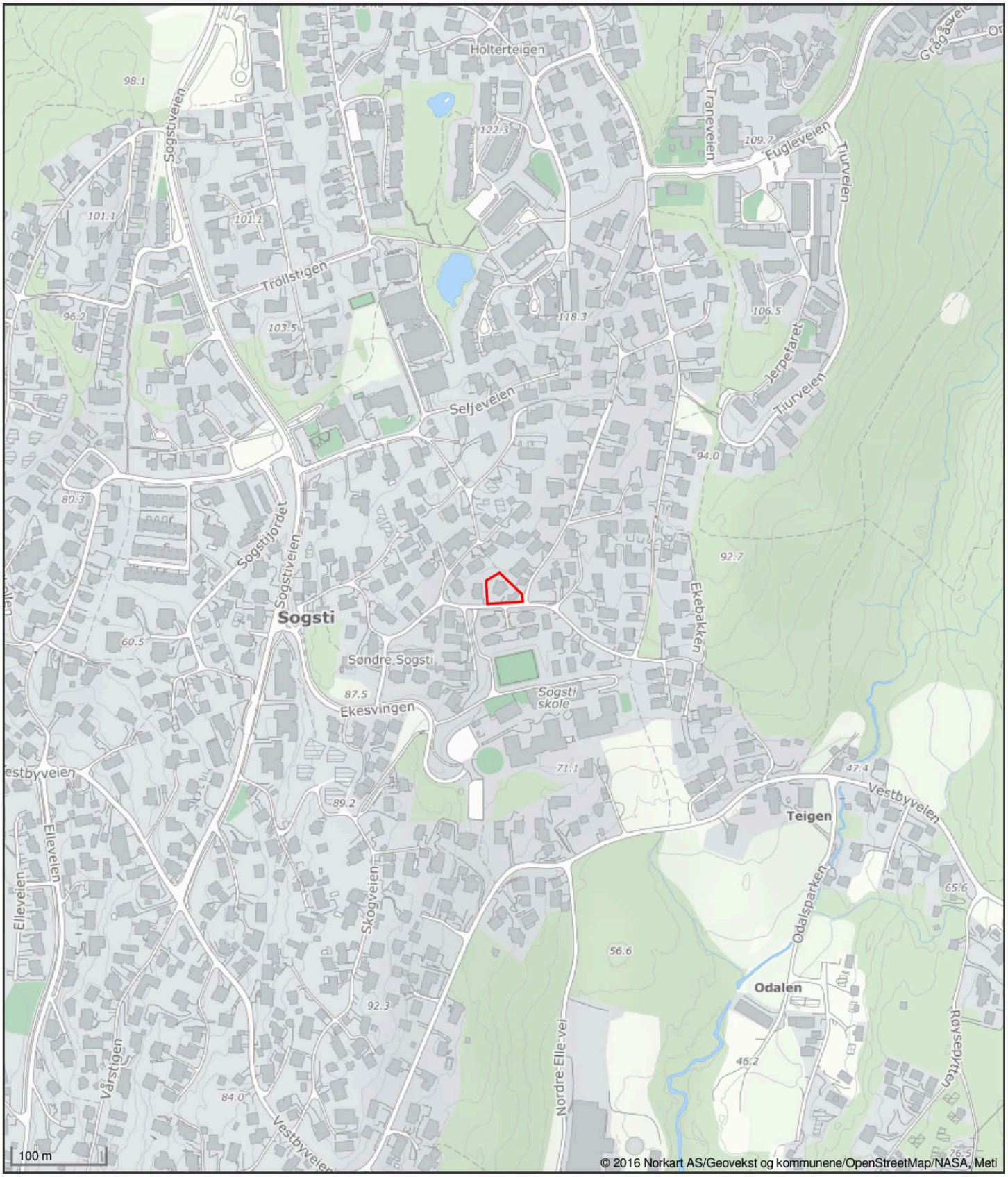
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 30.12.2025

Oversiktskart for eiendom 3214 - 71/239//



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

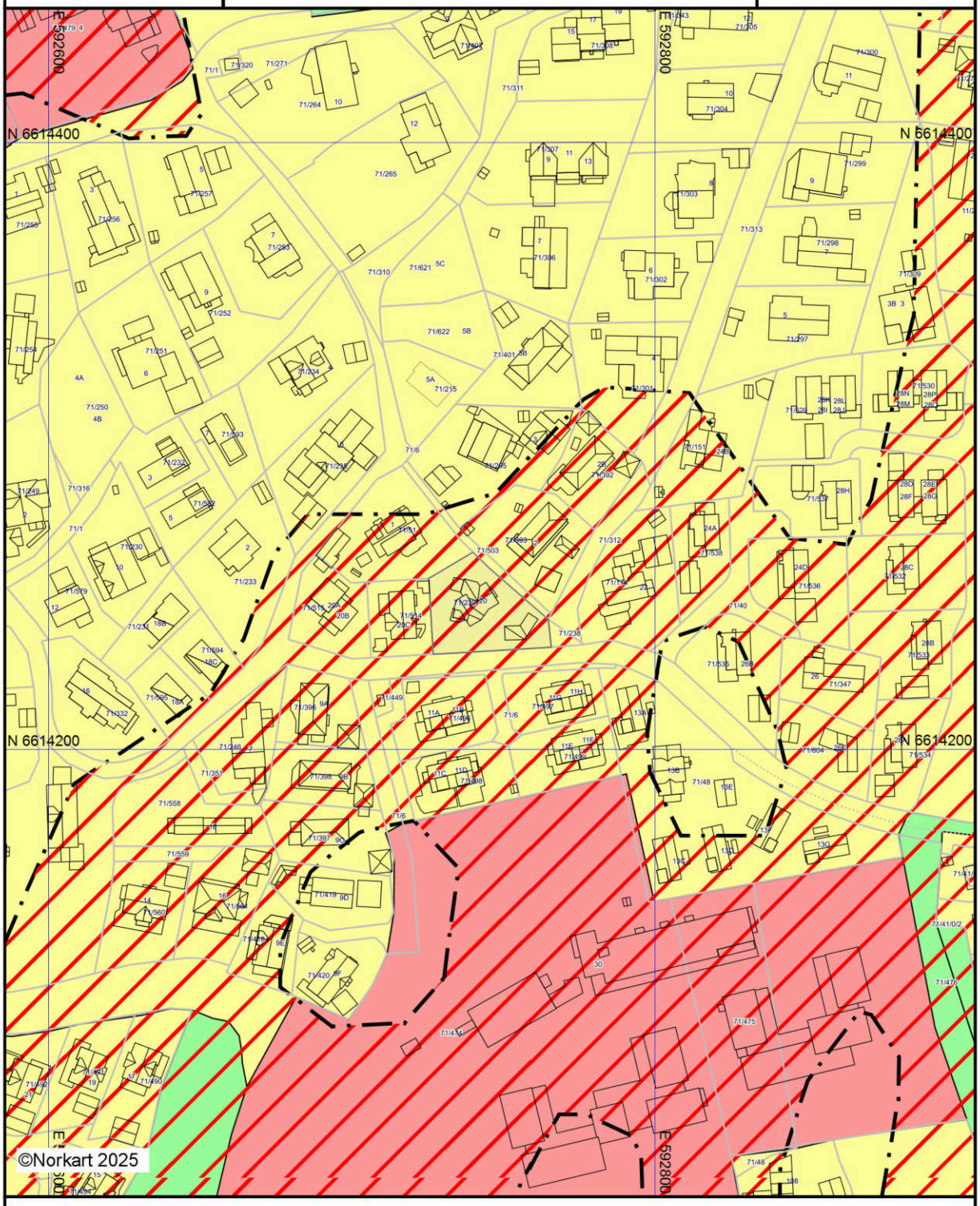
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 71/239
Adresse: Ekeveien 20
Utskriftsdato: 30.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Ras- og skredfare
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

Utskriftsdato: 30.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 71/239//



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

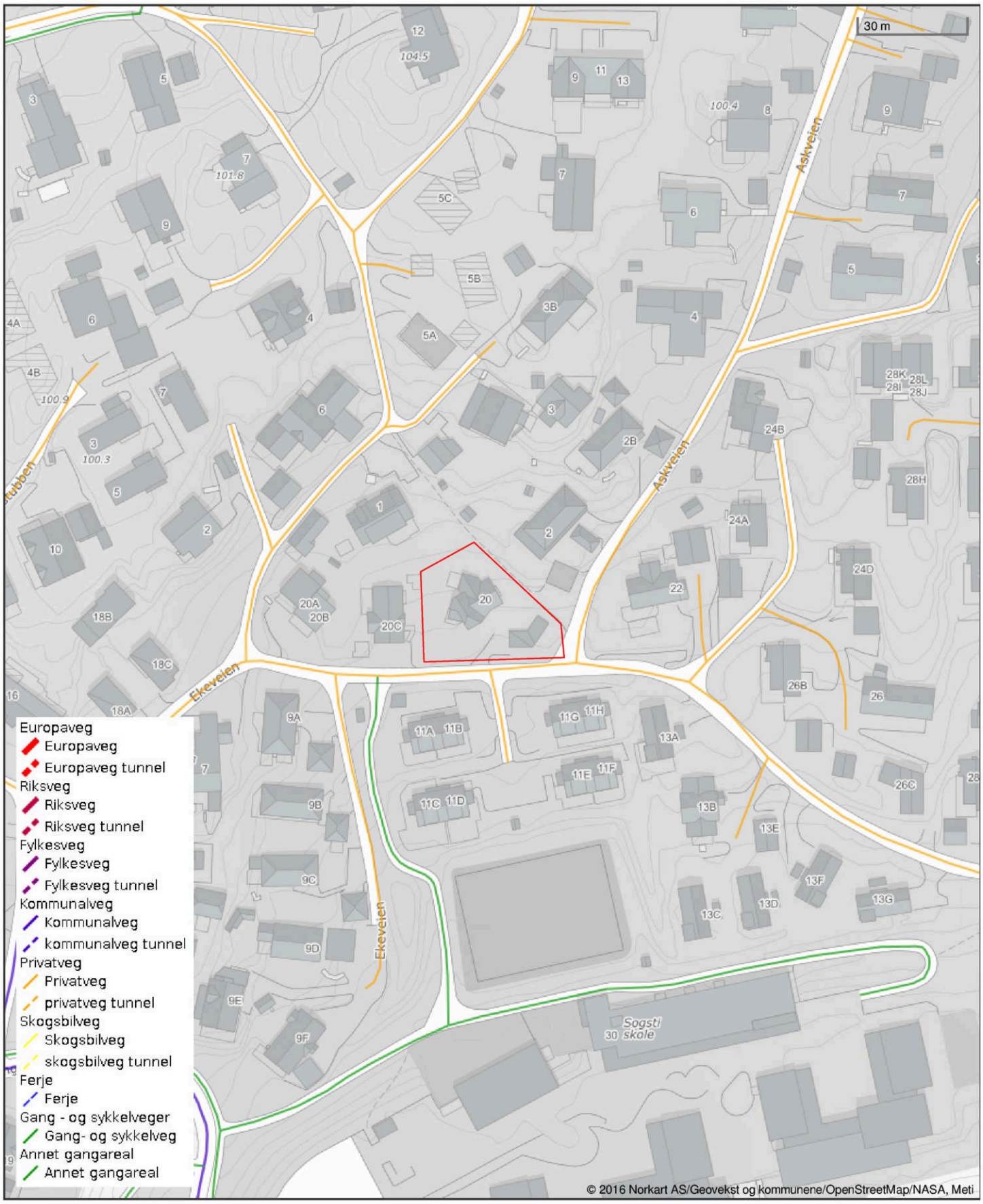
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	927,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614243,55	**Øst**	592747,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614259,85	592745,19	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	7,30	
2	6614242,79	592764,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,04	
3	6614233,56	592765,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,28	
4	6614231,81	592735,86	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	30,00	
5	6614231,29	592726,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,02	
6	6614256,25	592725,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,00	
7	6614264,98	592740	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,99	

Utskriftsdato: 30.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 71/239//



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

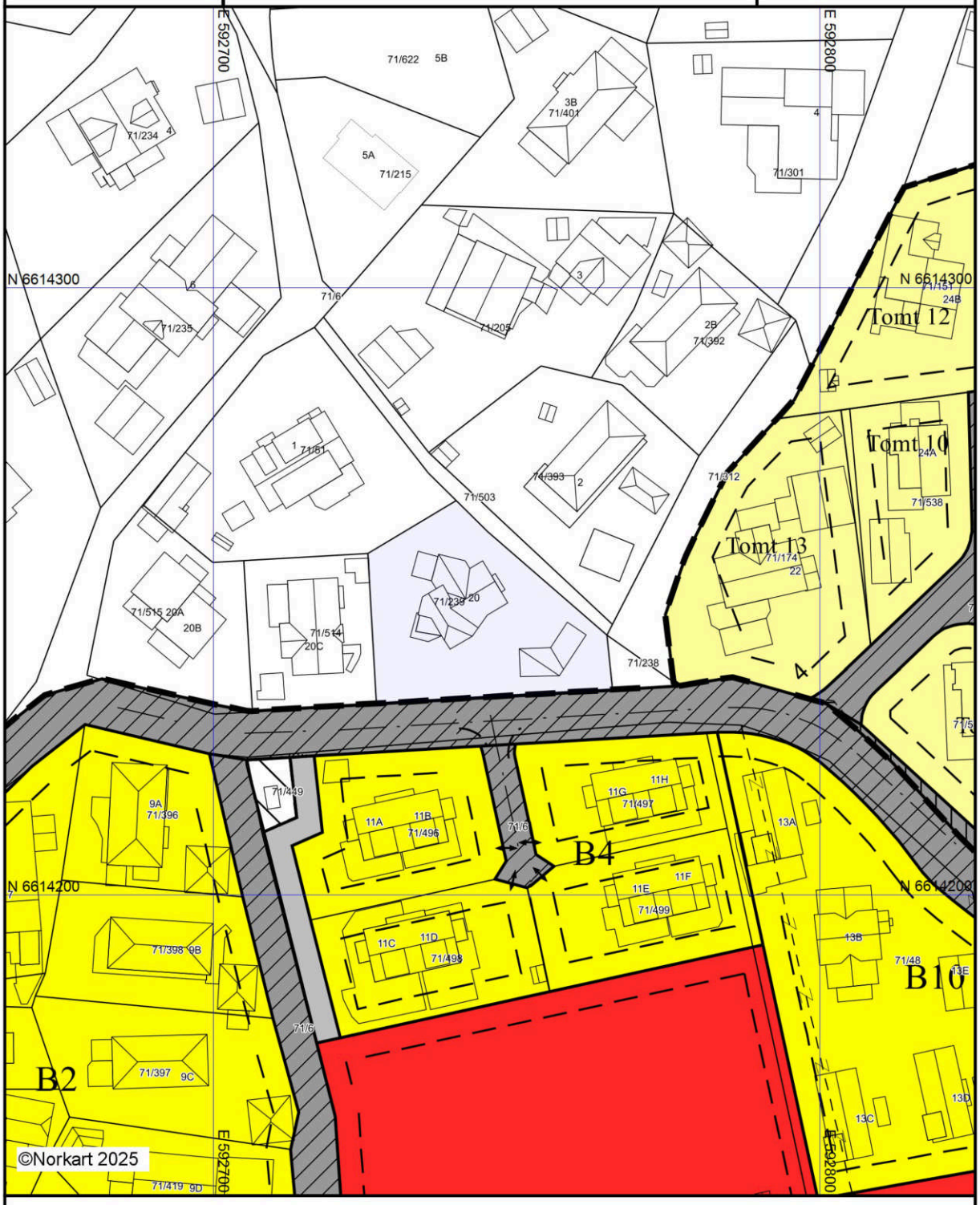
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/239
Adresse: Ekeveien 20
Utskriftsdato: 30.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **« NY SOGSTI SKOLE»** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **071-0600**	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
MVE-Endring av formål i forb. med tilleggsareal	95/04	25.08.2004	KB
MVE-Justert Ekeveien	Pu-sak 18/07	31.01.2007	KB
MVE-justert adkomstvei mellom 71/154, 84 og 274	Pu-sak 38/07	07.03.2007	KB
MVE-justert grense mellom Ekeveien og 71/332	97/10	30.08.2010	KB
Kommunestyrets vedtak:	**KS-0049/02**	**16.09.02**	**KB**
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	PL-0084/02	17.06.02	KB
Offentlig ettersyn fra 24.04.02 til 20.05.02			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	PL-0034/02	10.04.02	KB
Offentlig ettersyn fra 17.10.01 til 23.11.01			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	PL-0082/01	29.08.01	KB
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		15.09.99	JØ

Datert: 20.05.01 ah.
Revidert: Adkomst fra Vestbyveien, jfr. pu-vedtak 0082/01 i møte 29.08.01
Revidert: 19.03.2002 jfr. pu-vedtak 10.04.02, sak 0034/02
Revidert: 17.06.2002 i samsvar med pu-vedtak av samme dato, sak 0084/02, og stadfestet av kommunestyret 16.09.2002, sak 0049/02

Reguleringsbestemmelser for ny Sogsti skole mm.

gnr./bnr. 71/6 m.m.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Området er regulert til :
- Byggeområde for offentlige bygninger, skole.
- Byggeområde for boliger.
- Byggeområde for bolig/kontor/almennyttig.
- Byggeområde for bolig/spesialområde depot.

1.2 Område regulert til byggeområde for offentlige bygninger, skole, har betegnelse O på plankartet. For området gjelder følgende bestemmelser:

a) Bebyggelsens takutforming er fri. Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

b) Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=20%.

c) Maksimal byggehøyde er 8 m over opprinnelig terreng. Mindre bygningsdel som heis- eller trappehus kan overstige dette.

d) I tillegg til bygninger kan det på området opparbeides anlegg og konstruksjoner for benyttelse i utendørs lek, idrett og opphold.

e) Det skal opparbeides 50 parkeringsplasser for skolens vanlige drift, og dessuten være reserve parkeringsareal for arrangementer.

f) Før bebyggelse av området må det utarbeides og godkjennes egen situasjonsplan som viser bebyggelsen med plassering og høyder. For utomhusanleggene skal det

utarbeides egen utomhusplan som beskriver anleggene med overflatetype, høyder, avrenning og drenering. Videre skal det vises beplantning med angivelse av type og høyde.

g) Bygningsmyndighetene kan stille krav om at utomhusanleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

h) I område merket for bevaring av vegetasjon skal det ikke foretas hugst.

1.3 Område regulert til byggeområde for boliger har betegnelse B1 – B10 på plankartet. For områdene gjelder følgende bestemmelser:

a) Før tomt kan fraskilles eller det kan foretas grensejusteringer skal det innsendes og godkjennes tomtedelingsplan for delfeltet.

b) Maksimal tillatt mønehøyde er 9 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.

c) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 23% av netto tomteareal.

d) For enebolig skal det avsettes et tilfredstillende uteoppholdsareale på minst 300 m².

e) For andre boligtyper kreves minst 200 m² oppholdsareal pr. bolig.

f) For 1-romsleilighet (hybelleilighet) kreves minst 50 m² uteoppholdsareal. Arealkravet skal dekkes på tomten bygningen ligger på (jfr. §69 i plan- og bygningsloven).

g) For eiendom som bygges ut med mer enn 10 boenheter skal det avsettes nærlekeplasser (50-100 m²) i tilknytning til boligene.

h) Fellesarealer skal beskyttes mot trafikk og ferdigstilles sammen med boligene.

i) Bebyggelsens takutforming er fri. Bebyggelse med mønet tak skal ha takvinkel på min. 22 grader. Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

j) Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende bebyggelse, og samspille med omgivelsene.

k) Ved ny bebyggelse skal det dokumenteres at utendørs støynivå fra veitrafikk ikke overstiger kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Evt. må det etableres støyskjermingstiltak for å tilfredstille kravene.

l) I område merket for bevaring av vegetasjon skal det ikke foretas hugst.

m) Området B4 skal nyttes til depotplass under skoleanlegget. Det skal etter anleggets avslutning gå over til boligområde.

1.4 Område regulert til byggeområde for bolig/kontor/almennyttig har betegnelsen K på plankartet. For området gjelder følgende bestemmelser:

a) Før eksisterende bebyggelse kan rives og ny bebyggelse oppføres skal det fremmes og godkjennes bebyggelsesplan for området. Bebyggelsesplanen skal vise utomhusanlegg, beplantning, overflater, drenering etc.

b) Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

c) Maksimal tillatt mønehøyde er kt. 90.

d) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30% av netto tomteareal.

e) Bebyggelsens takutforming er fri. Bebyggelse med mønet tak skal ha takvinkel på min. 22 grader. Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

f) Det skal anordnes biloppstillingsplass på egen tomt tilsvarende 2 plasser pr. 100 m² gulvflate.

2 FELLESOMRÅDER

a) Området er regulert til:
- Felles avkjørsel.

b) Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som bruker veien som sin lovlige atkomst.

3 FRIOMRÅDE

a) Areal som er regulert til friområde er betegnet F1, F2 og F3. På områdene skal vegetasjonen bevares og det tillates ikke oppført byggverk eller andre konstruksjoner og anlegg.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Trafikkområdene er regulert til:
   a) offentlig vei
   b) gang- og sykkelvei

b) Innenfor areal for offentlig vei kan det anlegges kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei.

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

Utskriftsdato: 30.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekeveien 20, 1446 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** 928 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 928 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	071-0600

Navn	NY SOGSTI SKOLE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/888/071-0600_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

Utskriftsdato: 30.12.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekeveien 20, 1446 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
74758981	539	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	89

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 30.12.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	239	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ekeveien 20, 1446 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Helårsrenovasjon FK	4 237,52 kr
Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
A konto forbruk avløp i år	3 922,08 kr
Vann fast del	1 802,00 kr
Forbruk vann i fjor	2 301,16 kr
Forbruk avløp i fjor	1 876,88 kr
Eiendomsskatt bolig	3 956,00 kr
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
A konto forbruk vann i år	3 549,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-2 149,45 kr
Avløp fast del	1 975,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-1 753,10 kr
Sum	**20 143,09 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann fast del	15%	1	1856.00	1/1	0 %	1 856,00 kr
					Sum	**3 902,00 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Frogn kommune: Grunneiendom 3214-71/239

Norkart
Utskriftsdato: 30.12.2025 17:59

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DAGLIA	Beregnet areal	927.7
Etablert dato	14.06.1963	Historisk oppgitt areal	927,5
Oppdatert dato	09.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] 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	71/239
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	71/239
Grensejustering Grensejustering	23.06.2006	06/178		71/51 (-216,3), 71/239 (216,3)
Skylddeling Skylddeling	14.06.1963			71/51 (-112), 71/239 (112)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614243.55	592747.74	0	Ja	927.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DELAFFOND VIRGINIE GABRIELLE MARIE-FRANCE F270772*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EKEVEIEN 20 1446 DRØBAK	Bosatt (B)
GAGNUM BAARD F290868*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EKEVEIEN 20 1446 DRØBAK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ekeveien 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1446 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	203 Sogsti syd	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	8 Drøbak		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	6598153		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	16.02.1965
2	6598153	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	30.09.1993
3	6598153	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	04.10.2016
4	6598161		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	30.09.1993

1: Bygning 6598153: Enebolig (111), Ferdigattest 16.02.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	138
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	138
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	146
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.08.1963	01.11.2021	1963/30226
Igangsettingstillatelse	28.08.1963	01.11.2021	1963/30226
Ferdigattest	16.02.1965	01.11.2021	1963/30226

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekeveien 20	H0101	71/239	138	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	13	0	13	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0
U01	0	46	0	46	0	0	0

2: Bygningsendring 6598153-1: Tilbygg, Tatt i bruk 30.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	97
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.05.1987	26.05.1987	
Igangsettingstillatelse	12.10.1988	12.10.1988	
Tatt i bruk	30.09.1993	06.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ekeveien 20	-	71/239	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	13	0	13	0	0	0
H01	0	38	0	38	0	0	0
U01	0	46	0	46	0	0	0

3: Bygningsendring 6598153-2: Tilbygg, Ferdigattest 04.10.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15,9
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.02.2016	25.02.2016	
Igangsettingstillatelse	22.02.2016	25.02.2016	
Ferdigattest	04.10.2016	11.10.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	71/239	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	12,4	0	12,4	0	0	0

4: Bygning 6598161: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 30.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.05.1987	26.05.1987	
Igangsettingstillatelse	30.09.1987	30.09.1987	
Tatt i bruk	30.09.1993	15.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ekeveien 20	-	71/239	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

Frogn kommune

Enhet for samfunnsutvikling - Bygg

Virrginie Delaffond

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	16/00435-5	Saera Ali	04.10.2016

Ferdigattest - Gnr 71 bnr 239 - Ekeveien 20 - Tilbygg

Det vises til anmodning og ferdigattest mottatt 01.10.2016.

Tiltakets art: Tilbygg
Tiltakets adresse: Ekeveien 20
Gnr./bnr./fnr./snr.: 71/239/0/0

Tiltakshaver: Virrginie Delaffond

Søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt 01.10.2016. Med dokumentasjonen har tiltakshaver bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Søknadsdato: 15.02.2016 **Vedtak:** 24.02.2016 **Del. sak nr:** 16/00435-2

VEDTAK

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

Med hilsen

Line Gulbrandsen
Fungerende avdelingsleder

Saera Ali
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

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

Gebyr (iht. Frogn kommunes gebyrregulativ):

Gebyrnr.	Beskrivelse av gebyr	Grunnbeløp	Antall	Sum
	Ferdigattest	1 500	1	1 500
Total sum:				**1 500**

Kopi:
Enhet for samfunnsutvikling - Oppmåling, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK

Mottakere:
Virrginie Delaffond

SLIK KAN DU KLAGE PÅ VEDTAKET

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er klageorgan i denne saken. En klage skal sendes til kommunen. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK.

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra du mottok brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Ditt navn og adresse
- Klagen må undertegnes

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid anmode om utsatt iverksetting av vedtaket, altså søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort. Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, Pb. 10, 1441 Drøbak eller pr epost postmottak@frogn.kommune.no , og må begrunnes. Avgjørelsen om utsettelse kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet videre inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt arkiv på epost postmottak@frogn.kommune.no eller servicetorget tlf 64 90 60 00

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst (fordel) for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket

endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

71/239.

16. feb. 65.

/HG

Herr Dagfinn Norem,
Sogsti,
pr. Drøbak

Byggesak nr. 303/63.
Enebolig på gnr. 71, bnr. 239 i Frogn.

Etter anmodning fra bygningskontrollen gis med dette ferdigattest for ovennevnte bygg.

FROGN BYGNINGSRÅD

H. Nesvoll
Bygn.sjef

Steinar Vold
Ekeveien 20

1440 DRØBAK

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
97/01347/AMB 98/006298			06.05.98

FERDIGATTEST

GNR 71 BNR 239, EKEVEIEN 20

Arbeidets art: nybygg Byggets art: garasje
Søknadsdato: 07.04.87 Vedtak: 26.05.87 Saksnr: del. 53/87

Arbeidet er besiktiget i samsvar med pbl. §99.

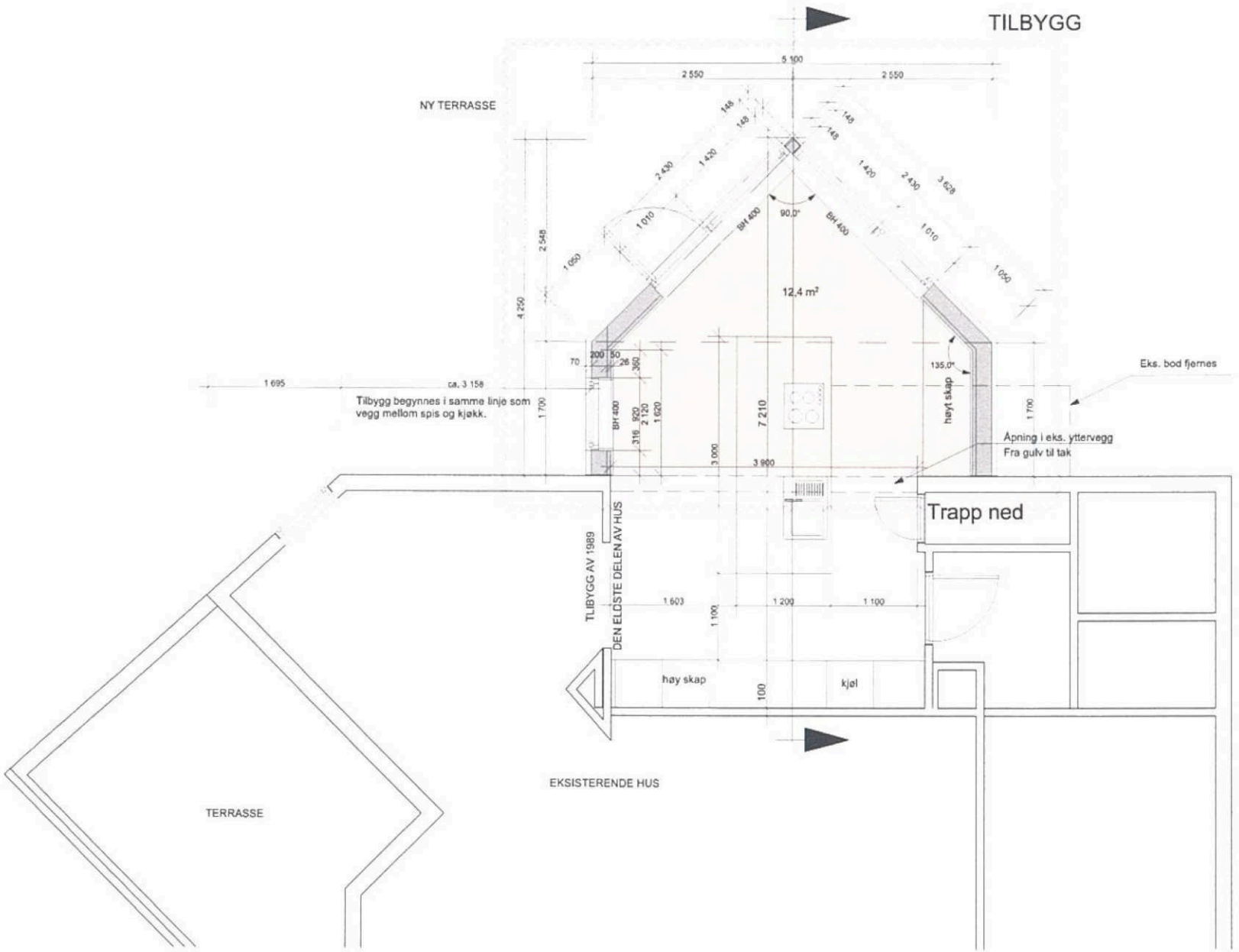
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

Merknader:

for TEKNISK ETAT

Arve Bekkevard
avd.ing. I
direktenummer 64906163

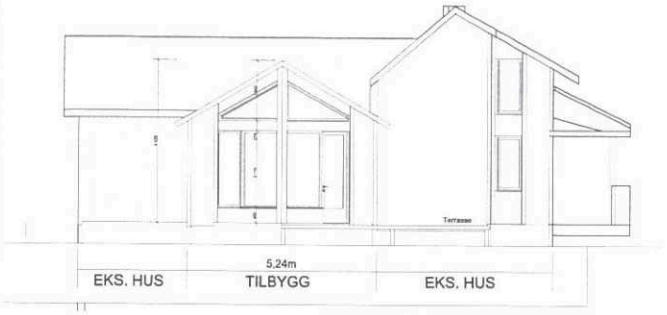


BYA tilbygg =15,9kvm

BRA tilbygg =12,4kvm

NB. Alle mål MÅ sjekkes på byggeplassen.

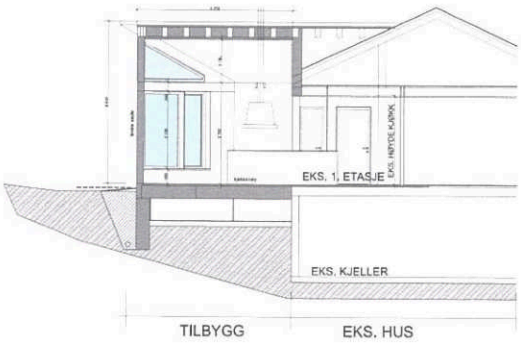
Tiltakshaver: Virginie Delaffond Baard Gagnum	Kjøkken- tilbygg til enebolig	Ekeveien 20,	GNR/BNR 71/239	Plan 1. etasje	1:100	101



FASADE NORDVEST



FASADE VEST



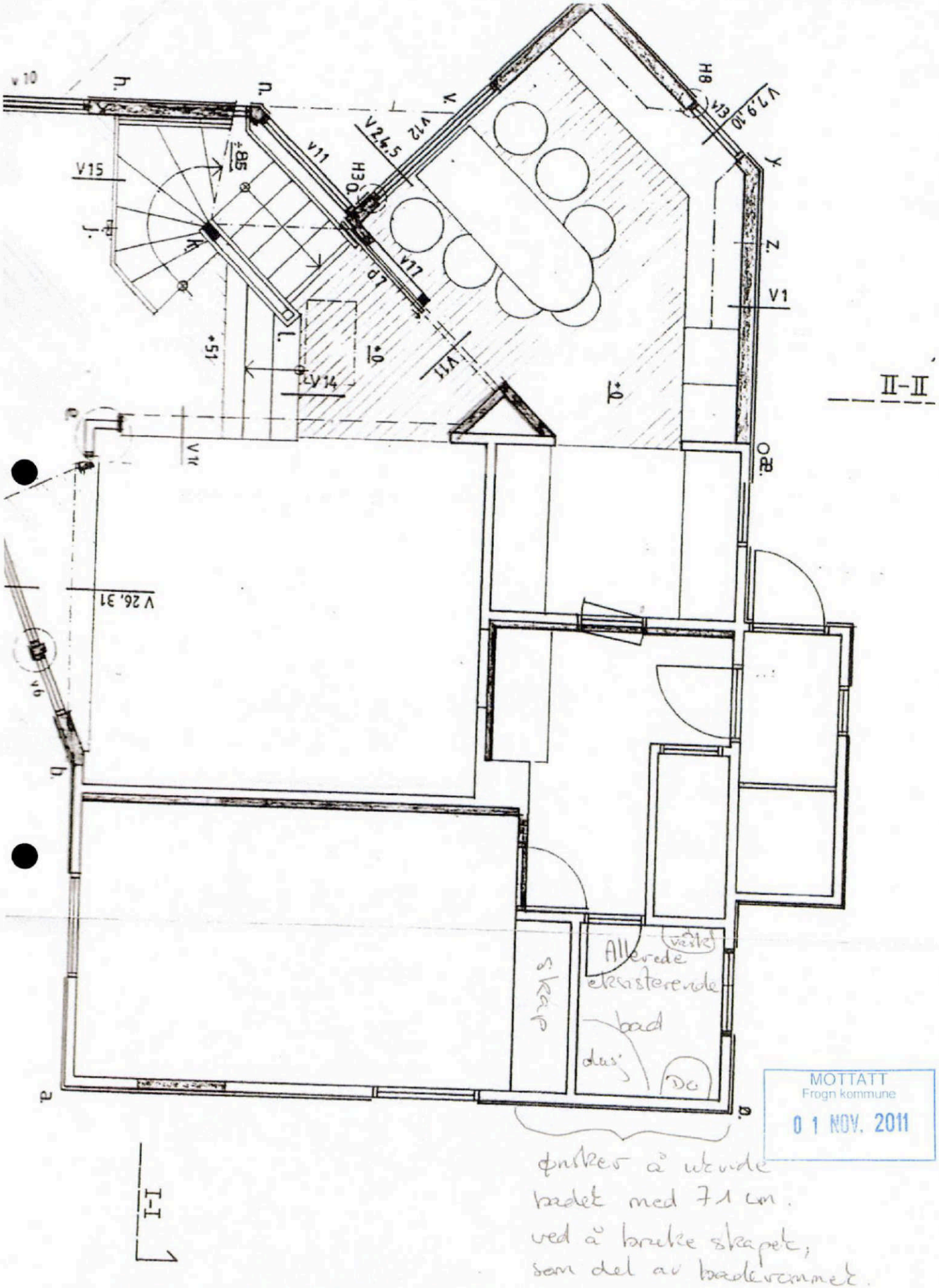
SNITT

NB. Gulvnivå i tilbygg tilpasses gulvnivå i eks. hus



FASADE ØST

Tiltakshaver: Virginie Delaffond Baard Gagnum	Kjøkken- tilbygg til enebolig	Ekeveien 20,	GNR/BNR 71/239	Plan 1. etasje	1:100	201



ønsker å utvide badet med 71 cm. ved å bruke skapet, som del av badeværelset.

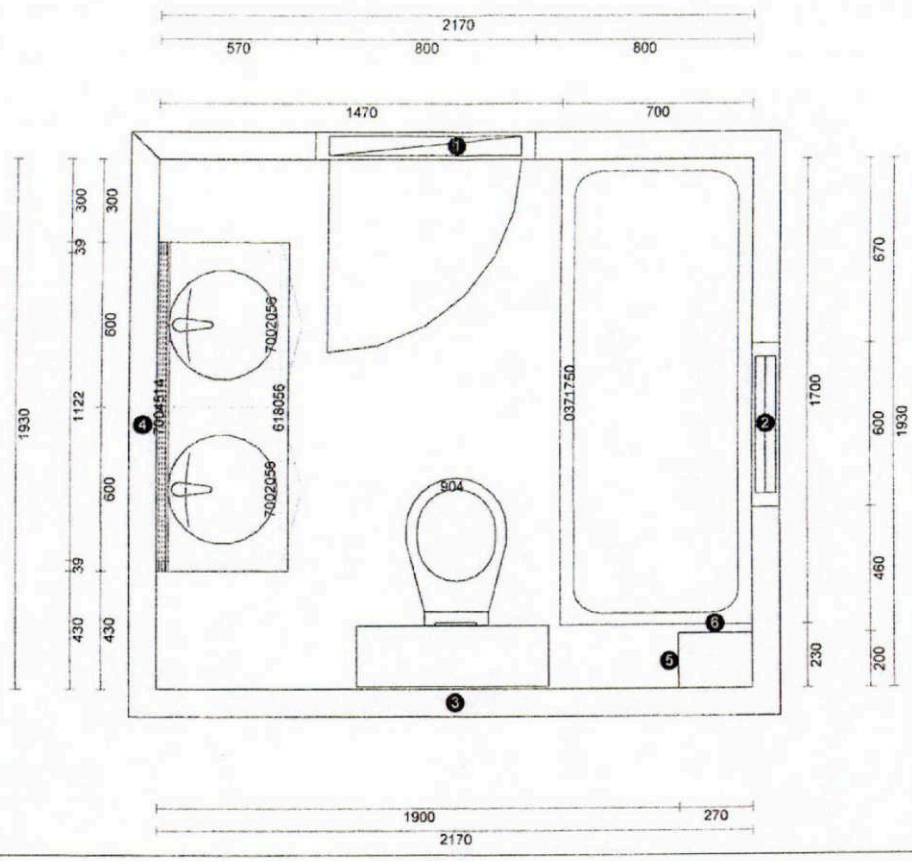
MOTTATT
Frogn kommune
01 NOV. 2011

u og Steinar Vold **HOVEDETASJE**

STEIN H. [illegible]

Plantegning: 21/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Delaffon

Skrevet ut: 31.10.2011



MOTTATT
Frogn kommune
01 NOV. 2011

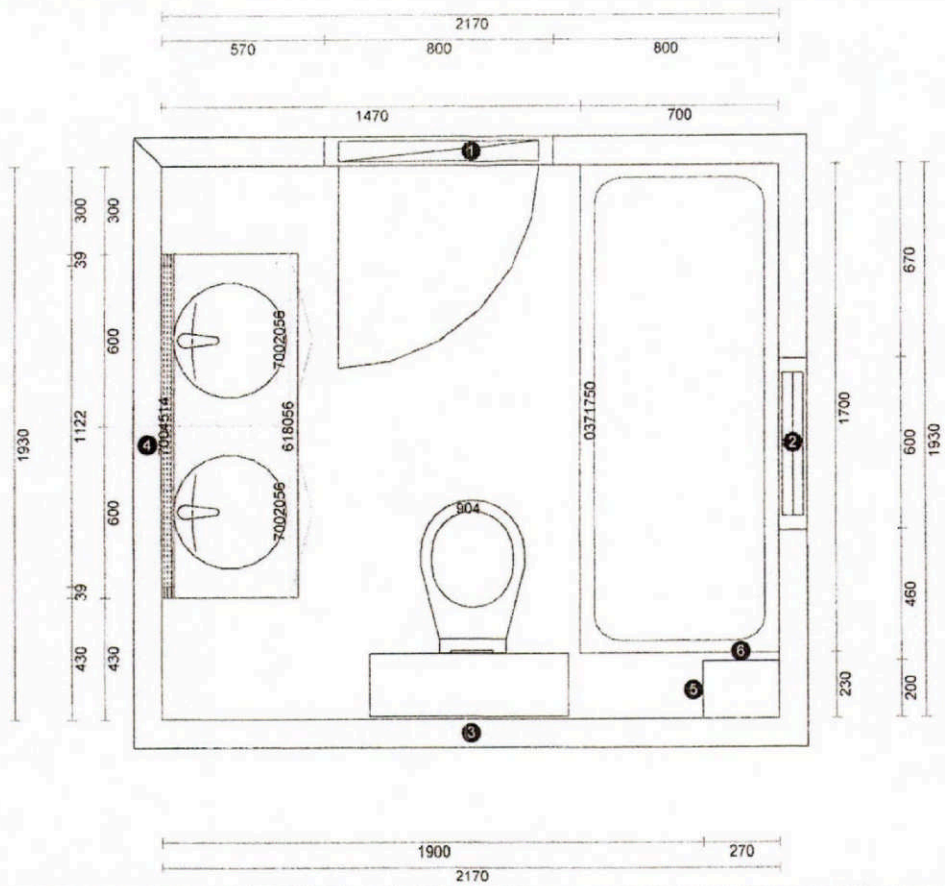
Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. [illegible]pdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref.

Plantegning: 21/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Delaffon

Skrevet ut: 31.10.2011



Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref.

16/11/2011 15:22 64943740 AS RØRLEGGERBEDRIFT 64943740 SIDE 02/02

MOTTATT
17 NOV 2011
FROGN KOMMUNE

De la stand

V 28.30

V 26.31

SKAP

EKSISTERENDE LØSNING BAD pr. 16/11-11

Innhold:
- DUSJ ①
- SERVANT ②
- WC ③

I-I

tilbygg

Elin Furru og Stein Arvid Vold

HOVEDETASJE

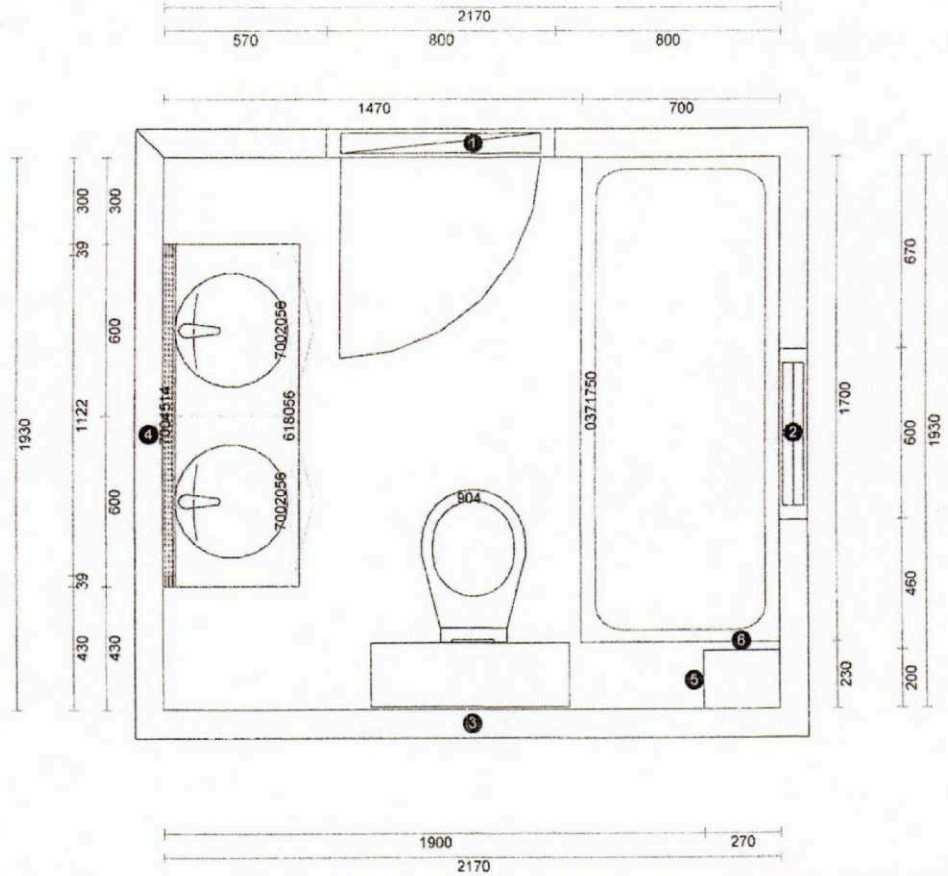
STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bønn Meyersv 12 - Tlf. (046) 82 12 08

812

Plantegning: 21/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Delaffon

Skrevet ut: 31.10.2011

MOTTATT
17 NOV 2011
FROGN KOMMUNE

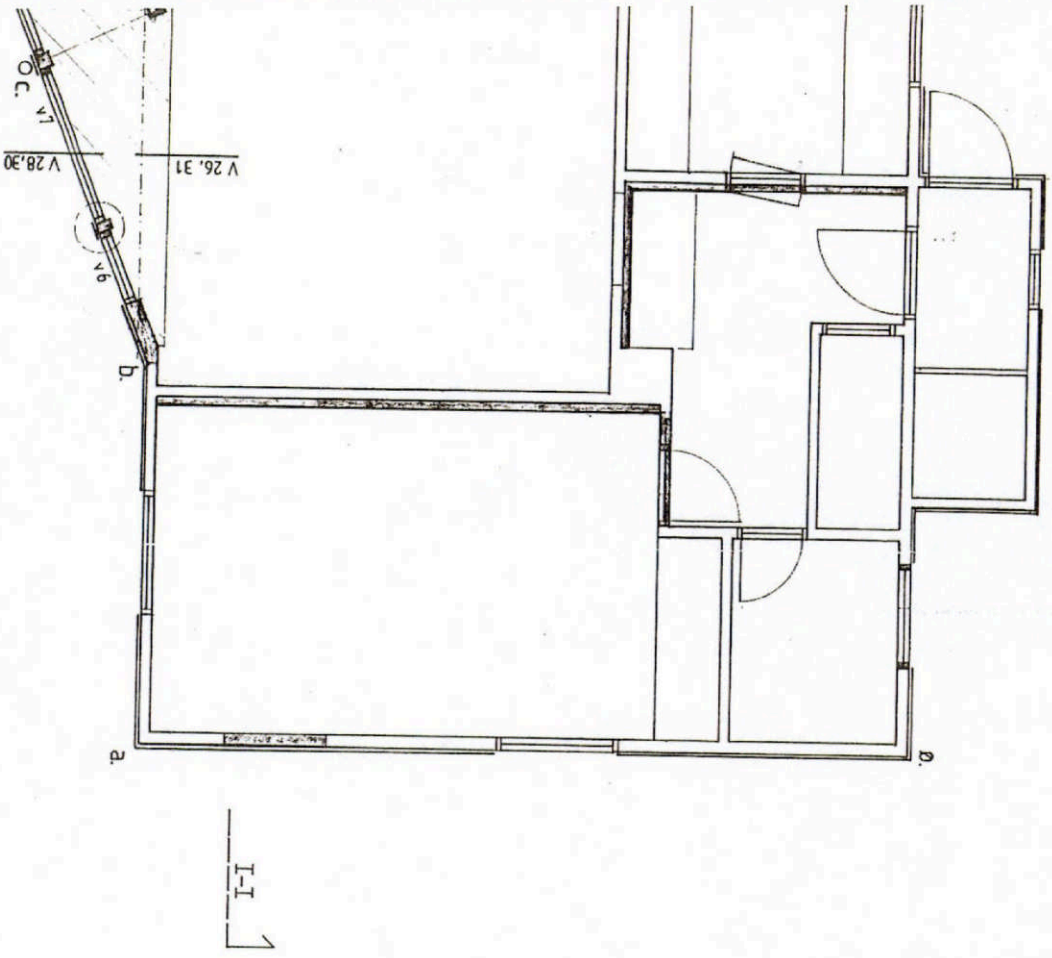


Skala: Tilpasset ramme

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. [illegible]dører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref.

MOTTATT
17 NOV 2011
FROGN KOMMUNE



tilbygg
DAGLIA

Elin Furru og Steinar Vold

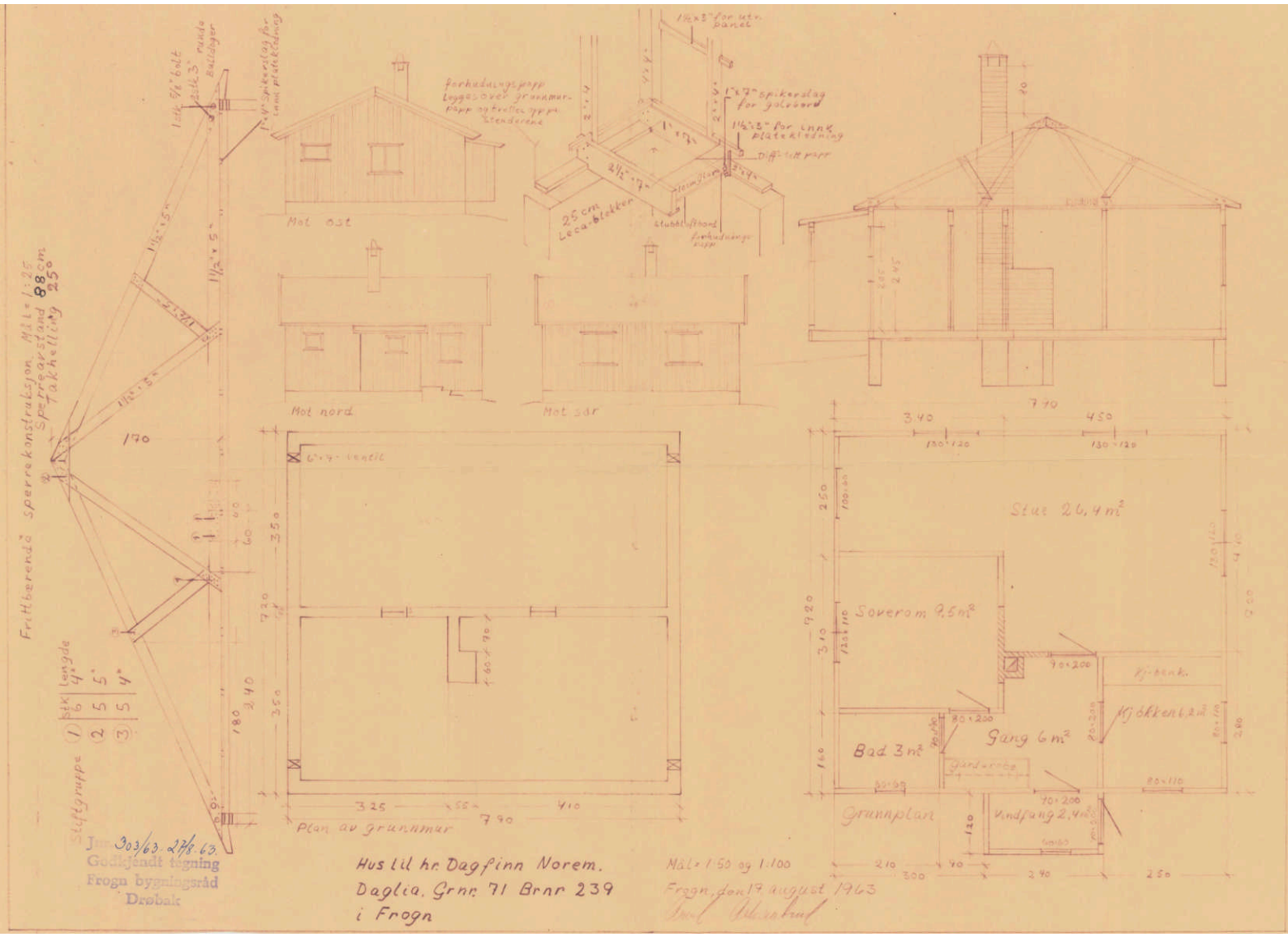
HOVEDETASJE

MÅL 1:50

Bergen 28.8.69

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bernh. Meyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 02
5000 Bergen

812



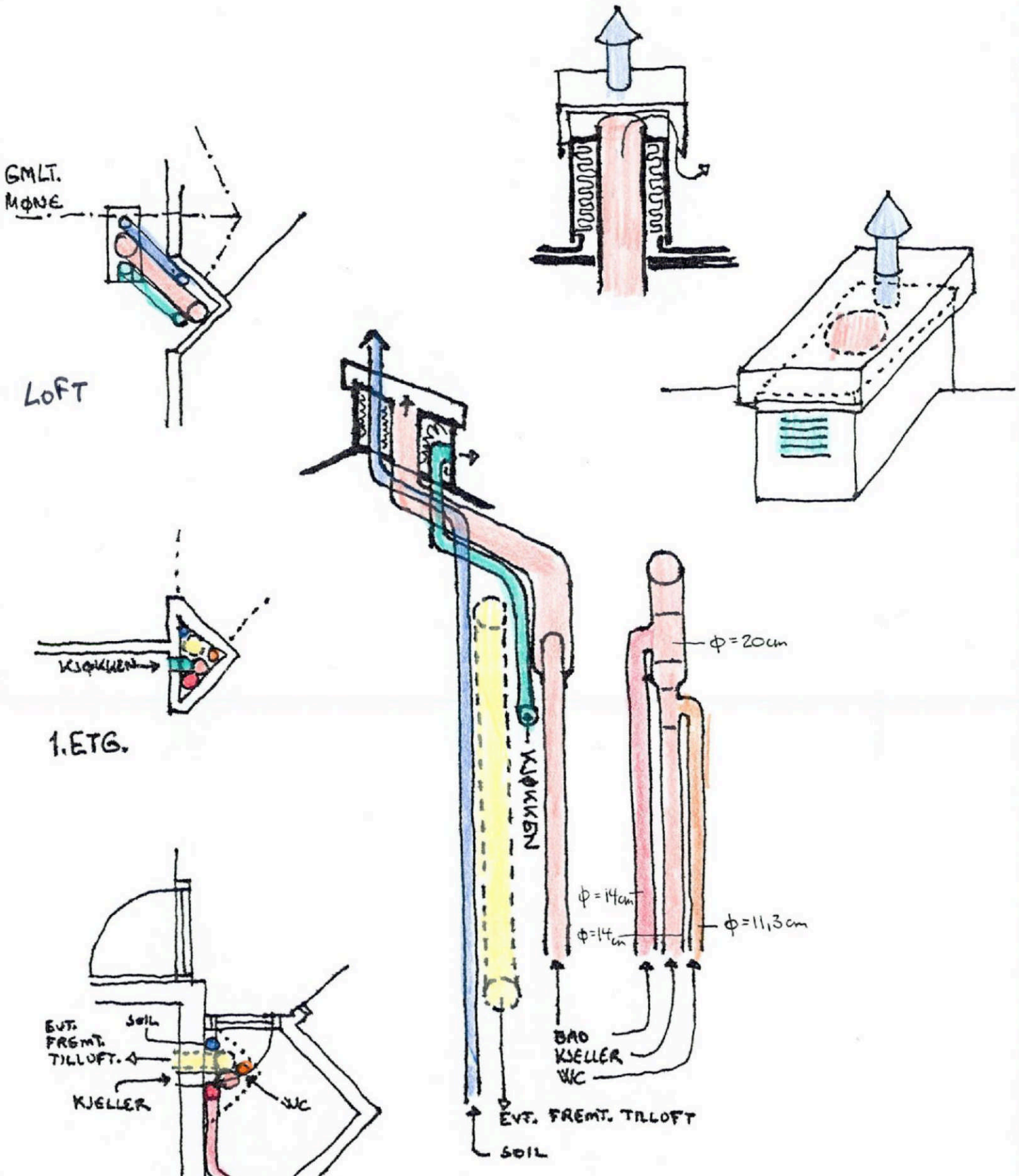
Skiftgruppe

	stk	lengde
①	6	4,5'
②	5	5'
③	5	4'

Jun 303/63 - 278 63
Godkjendt tegning
Frogn byggningsråd
Drøbak

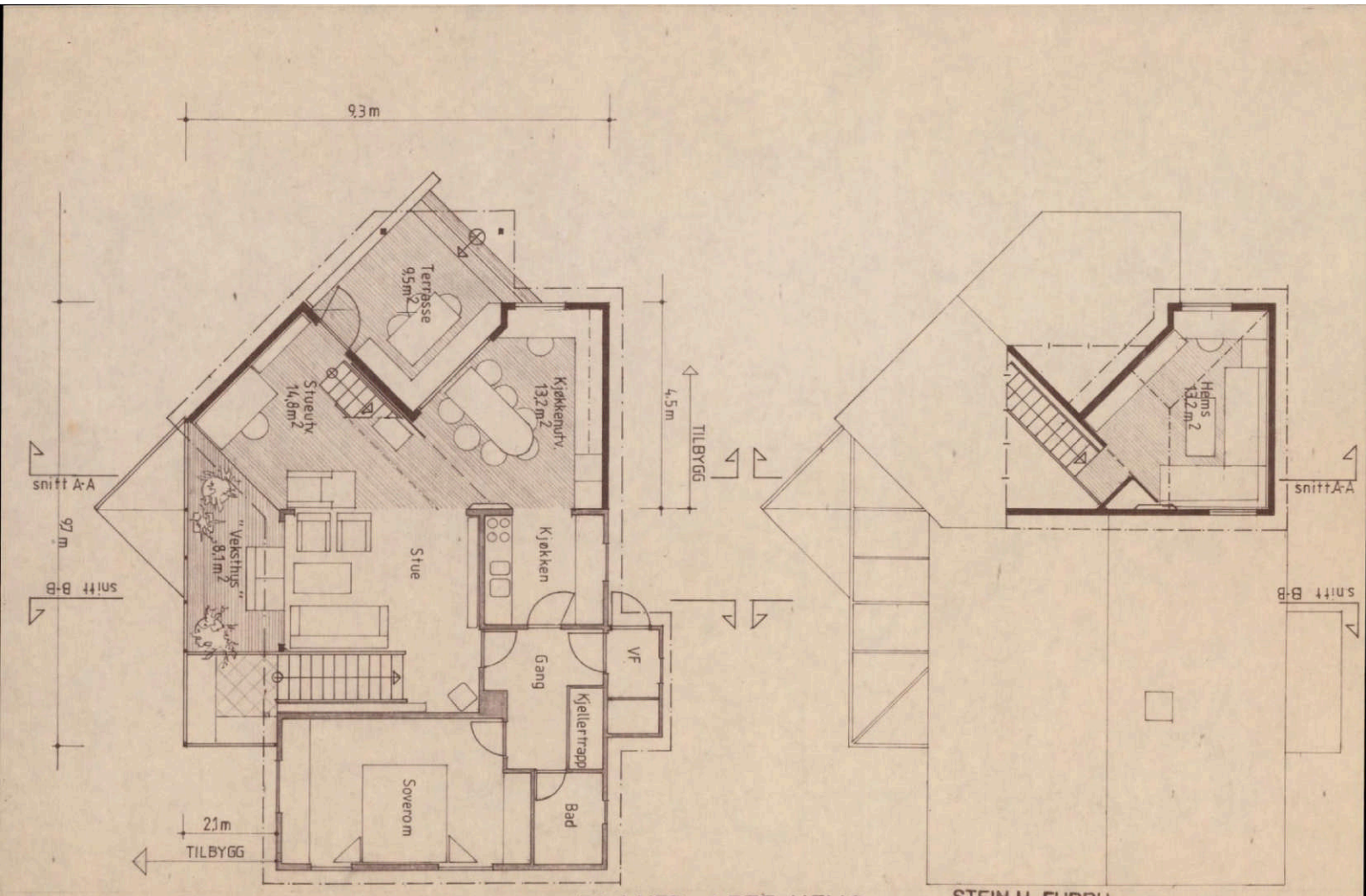
Hus til hr. Dagfinn Norem.
Daglia. Grnr. 71 Brnr 239
i Frogn

Mål: 1:50 og 1:100
Frogn, den 17 august 1963



DAGLIA.
SKISSEUTKAST
TIL VENTILASJON
SJAKT.

26.8.90. SHF.



tilbygg og uthus

DAGLIA g.nr.71 b.nr.239

ELIN FURRU og STEINAR VOLD

EKEVN. 20 1440 DRØBAK

tlf 02 93 39 10

PLANER 1.ETG, HEMS

MÅL: 1:100

bergen 15.3.87 stein h. furru.

STEIN H. FURRU

Arkitekt M.N.A.L

Bernh. Møyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 06

5000 Bergen

803

Bruttoareal tilbygg underetasje : 33 m2

STEIN H. FURU
Arkitekt M.N.A.L.

8021

PLANER KJELLERETG. UTHUS

tilbygg og uthus

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20
1440 DRØBAK
TLF 09 93 39 10

MÅL 1:100

Bruttoareal tilbygg underetasje: 33 m²

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.

8021

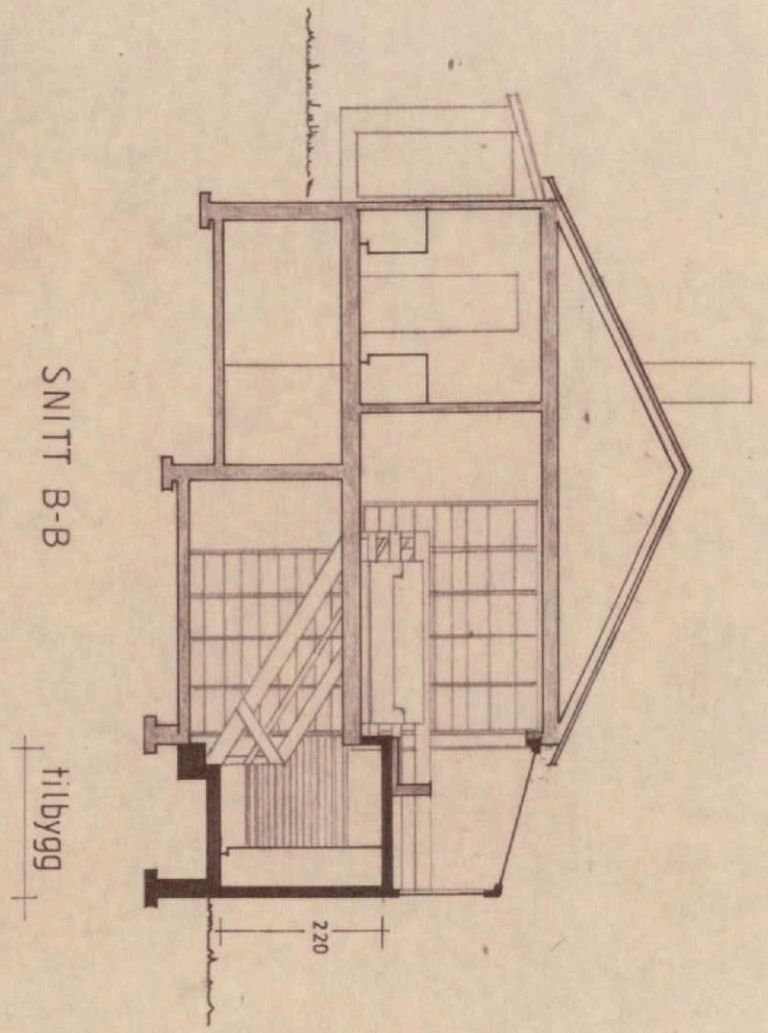
PLANER KJELLERETG. UTHUS

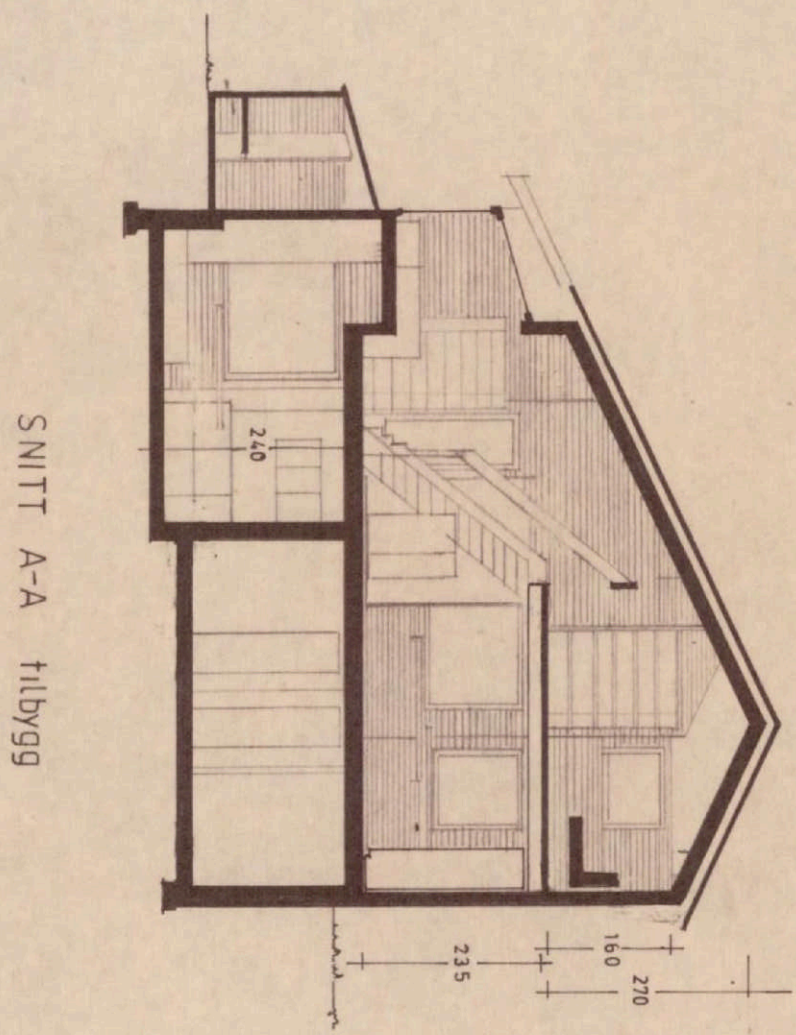
MÅL 1:100

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN 20 1440 DRØBAK

tilbygg og uthus

DAGLIA





tilbygg og uthus
DAGLIA g.nr.71 b.nr. 239

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20, 1440 DRØBAK
tlf 02 93 39 10

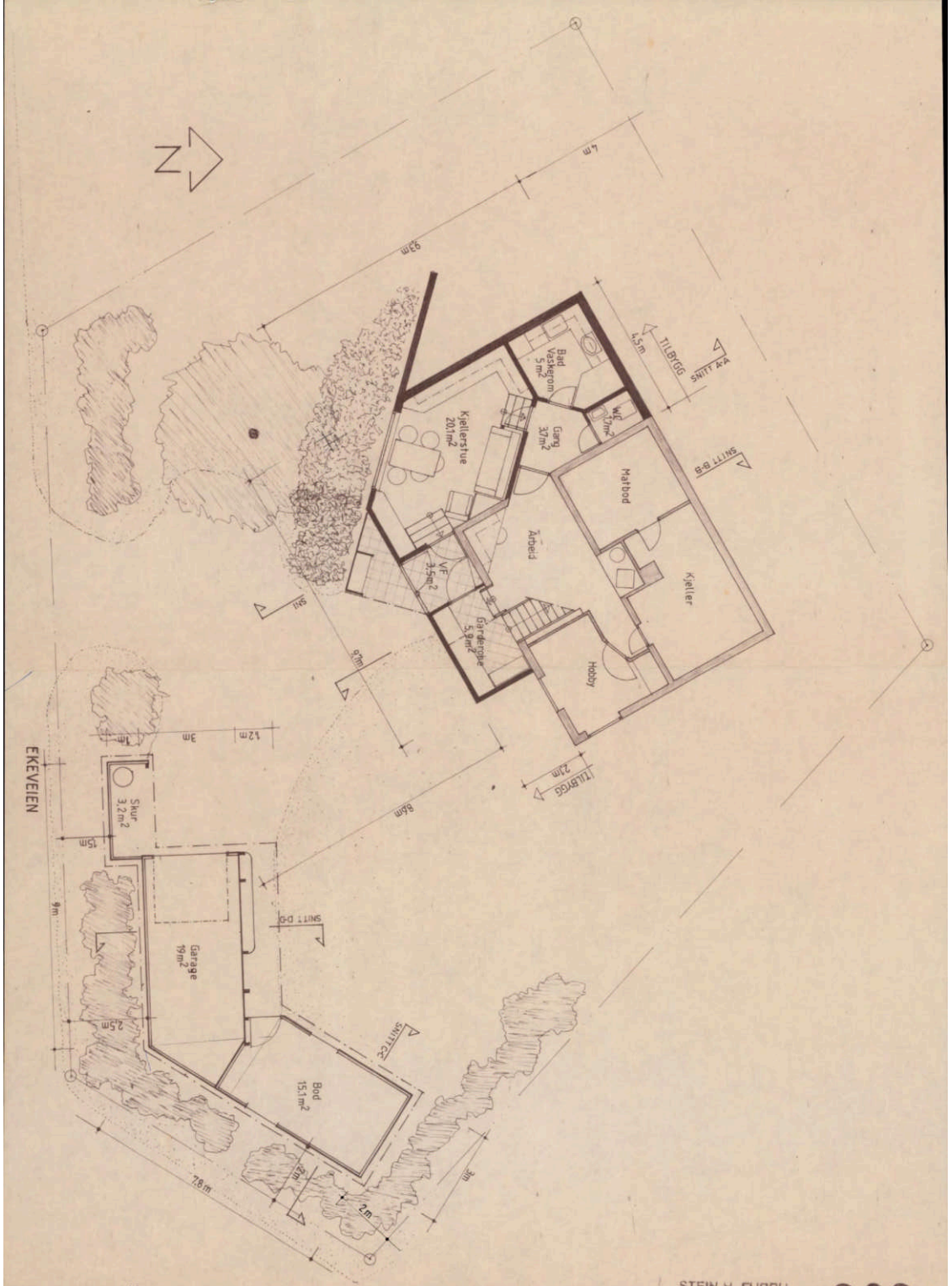
SNITT

MÅL. 1:100

bergen 15.3.87 stein H. furru.

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bernh. Meyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 08
5000 Bergen

804



tilbygg og uthus
DAGLIA gnr.71 b.nr.239

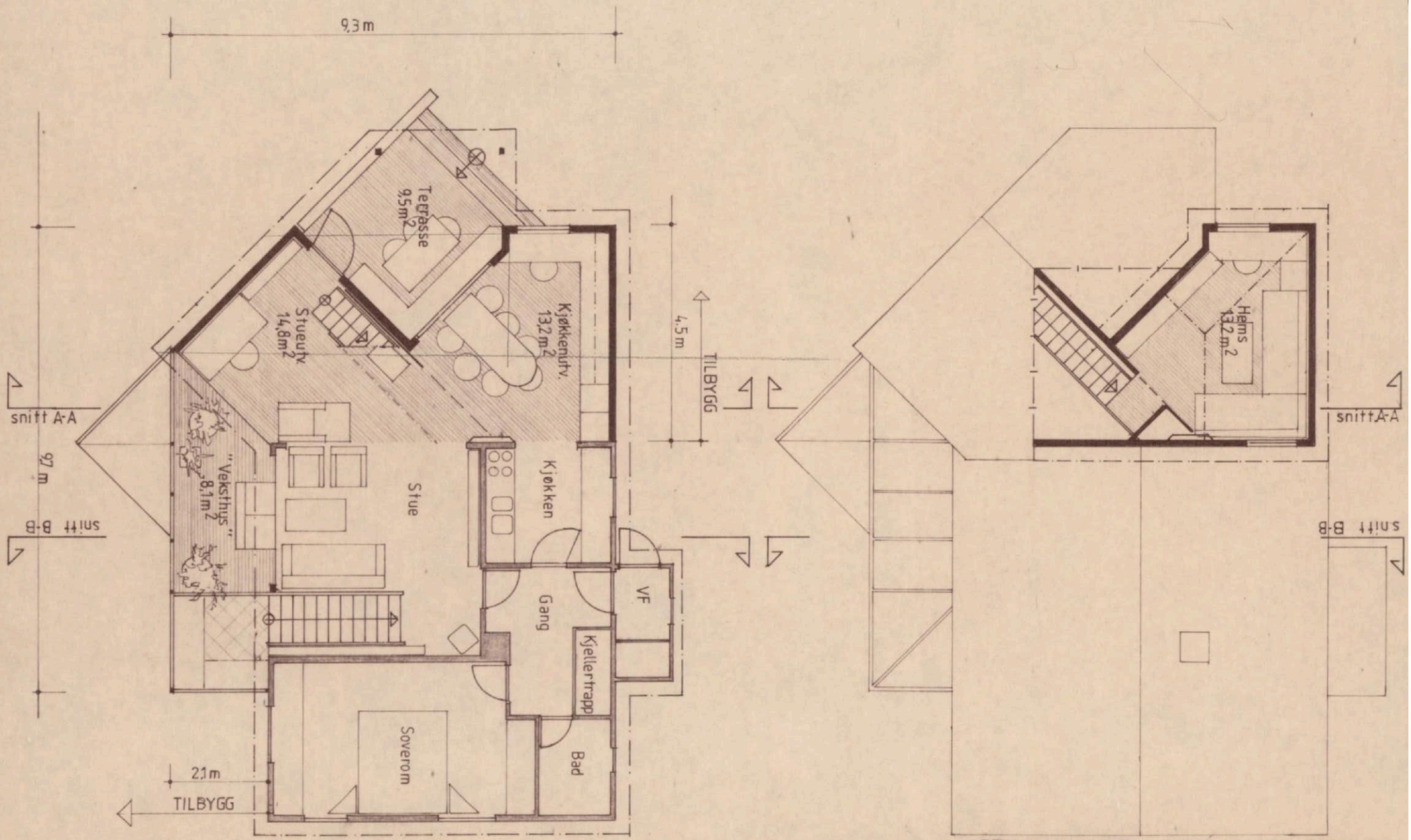
Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf. 02 93 39 10

PLANER KJELLERETG.,UTHUS
MÅL. 1:100

Bergen, 15.3.87 Stein H. Furru

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Holmen Meyersv. 12 - Tlf. (05) 32 12 08
5000 Bergen

802



tilbygg og uthus

DAGLIA g.nr.71 b.nr.239

ELIN FURRU og STEINAR VOLD

EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf 02 93 39 10

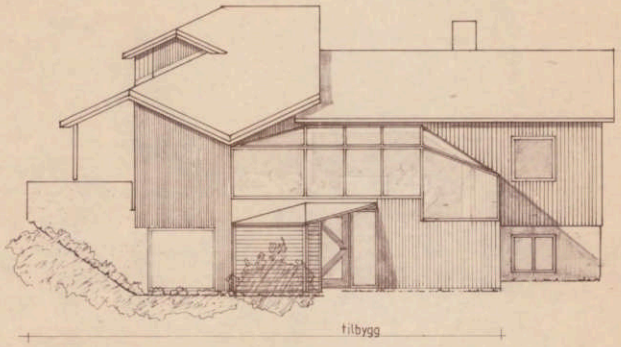
PLANER 1.ETG, HEMS

MÅL: 1:100

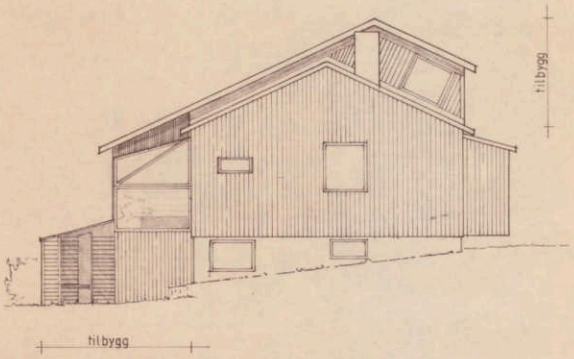
Bergen 15.3.87 Stein H. Furru.

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bernh. Meyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 0e
5000 Bergen

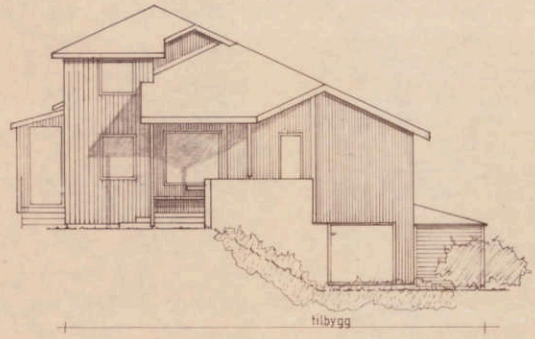
803



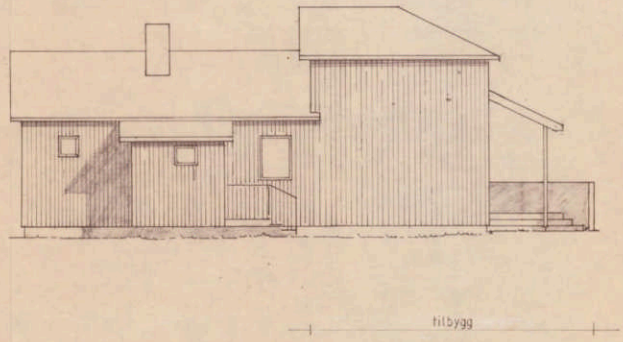
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD

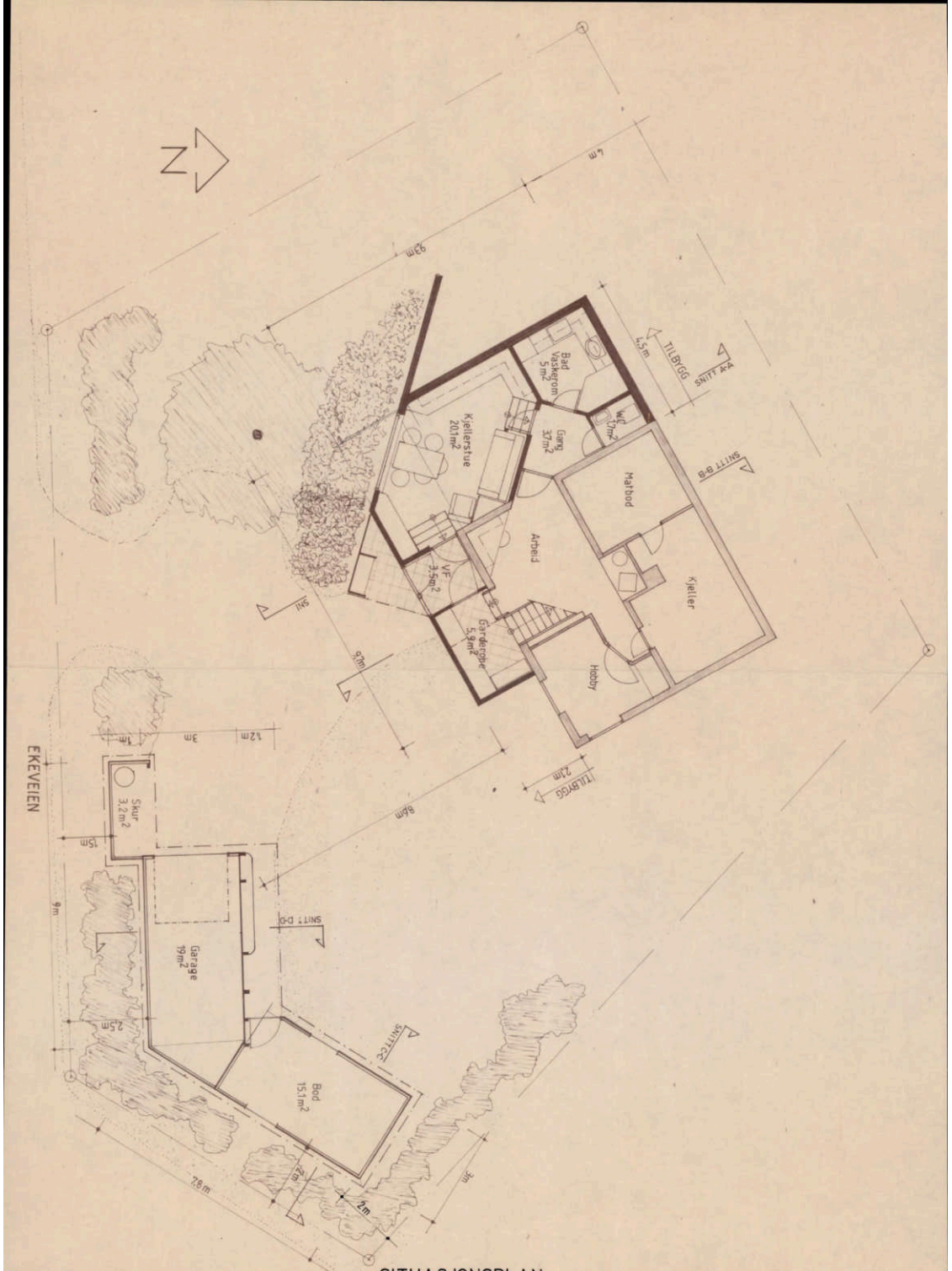
tilbygg og uthus
DAGLIA
g.nr/f.nr 239

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN 20 1440 DRØBAK
Tlf 02 93 39 10

FASADER
MÅL 1:100

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L
Bamh. Meyersv. 12 - Tlf. (05) 32 12 08
5000 Bergen

805



tilbygg og uthus
DAGLIA gnr.71 b.nr.239

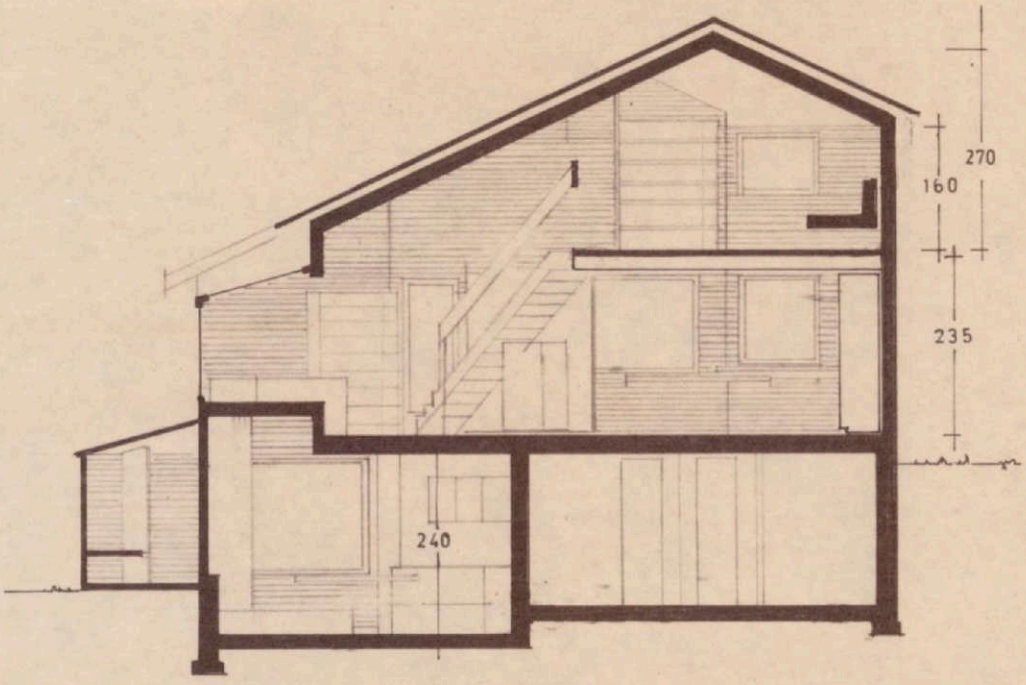
Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf. 02 93 39 10

SITUASJONSPLAN
PLANER KJELLERETG., UTHUS
MÅL. 1:100

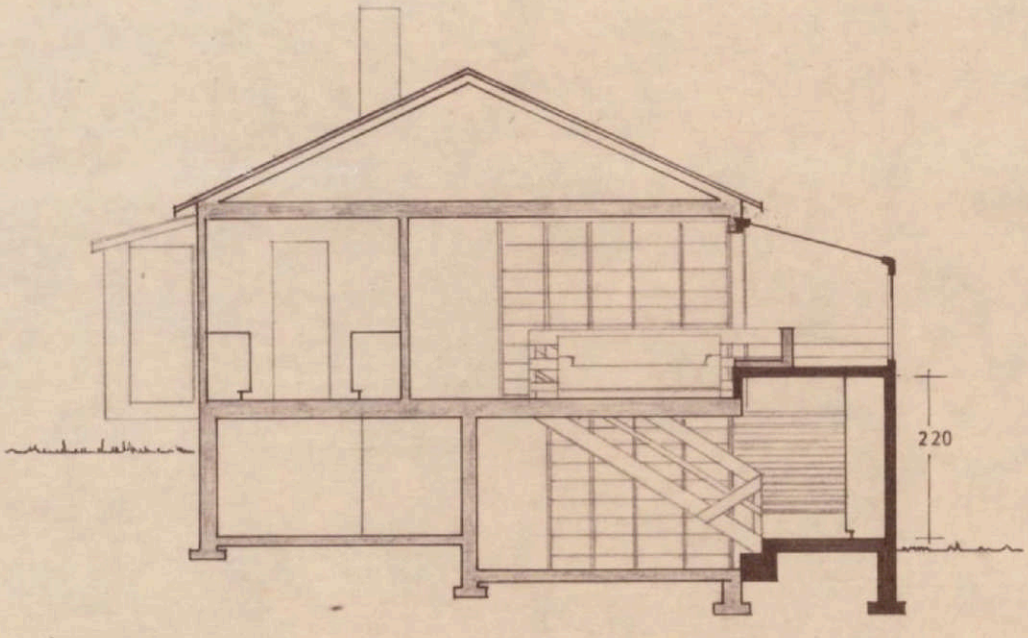
Bergen, 15.3.87 Stein H. Furru

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Birm. Meyersv. 12 - Tlf. (05) 32 12 06
5000 Bergen

802



SNITT A-A tilbygg



SNITT B-B

tilbygg

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bernh. Meyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 08
5000 Bergen

804

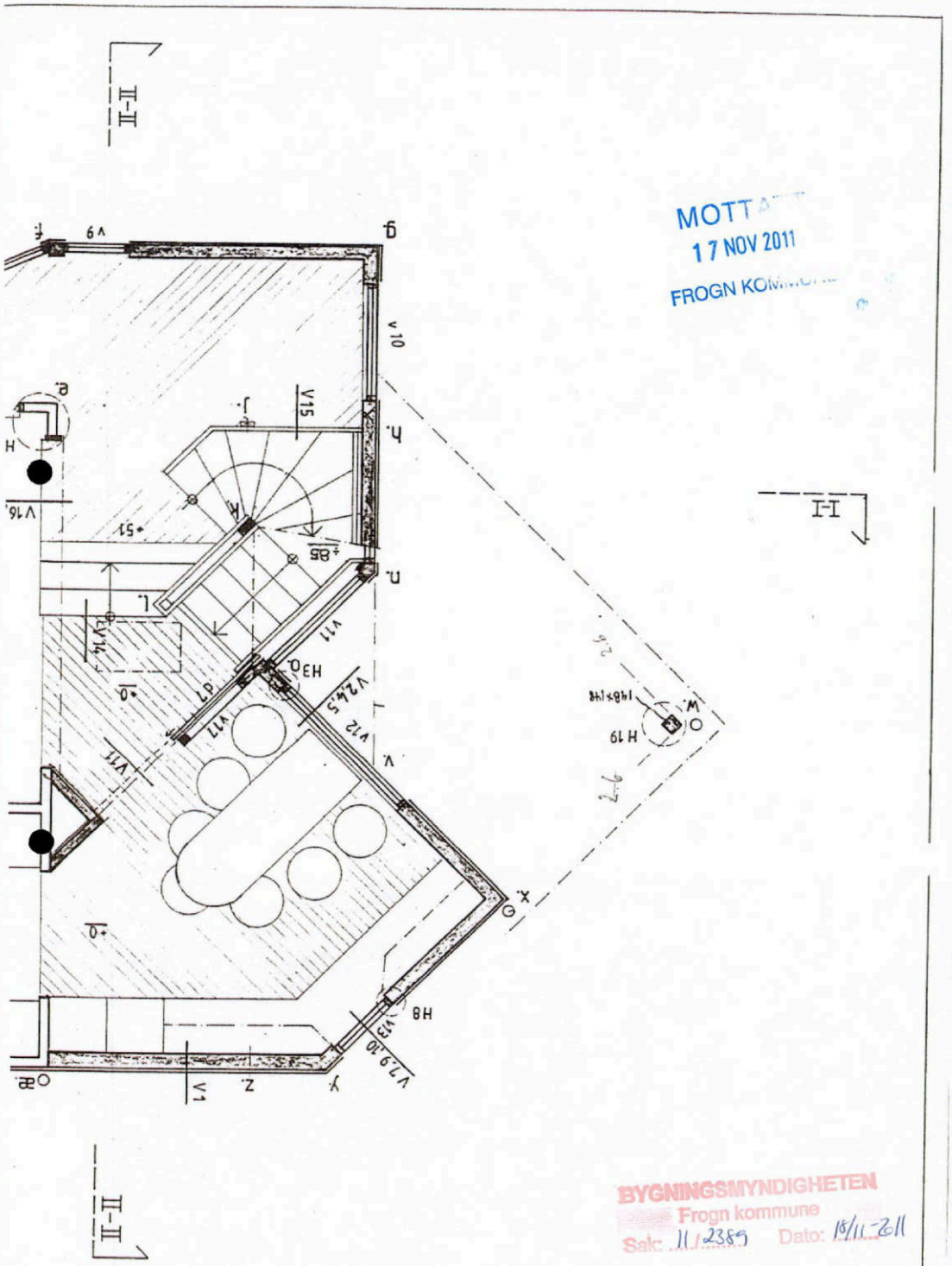
Bergen 15.3.87 Stein H. Furru

tilbygg og uthus
DAGLIA gnr.71 bnr.239

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20, 1440 DRØBAK
tlf 02 93 39 10

SNITT

MÅL. 1:100


II-II
I-I
V9
V10
V15
V16
V14
V11
V17
V12
V13
H30
H19
H8
V7,9,10
V1
51
85
19
148+144
MOTTATT
17 NOV 2011
FROGN KOMMUNE
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 11/2389
Dato: 15/11-2011

64943740

Delaftend

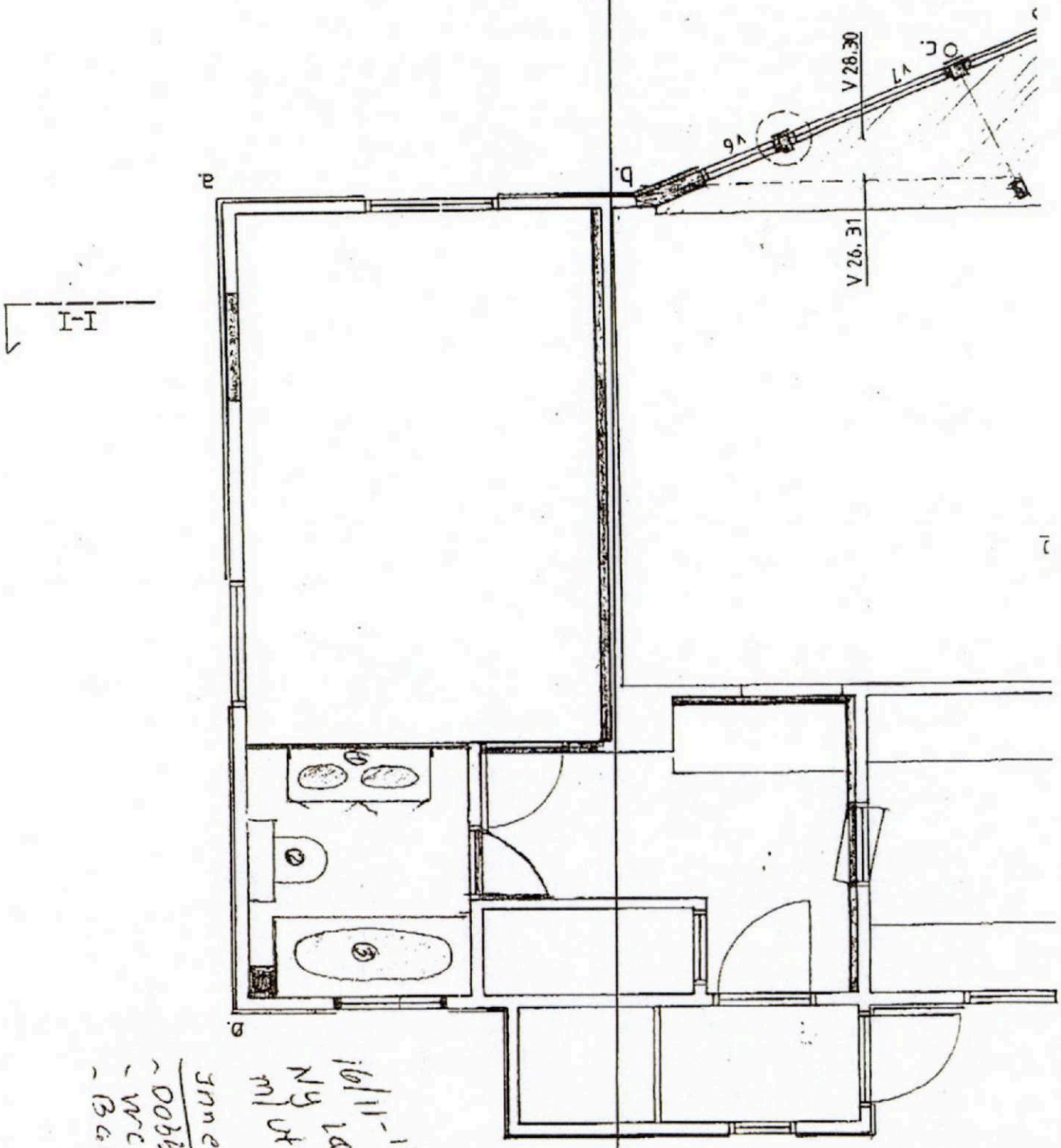
MOTTATT
17 NOV 2011
FROGN KOMMUNE

bibygg

Elin Furru og Steinar Vold

HOVEDETASJE

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.

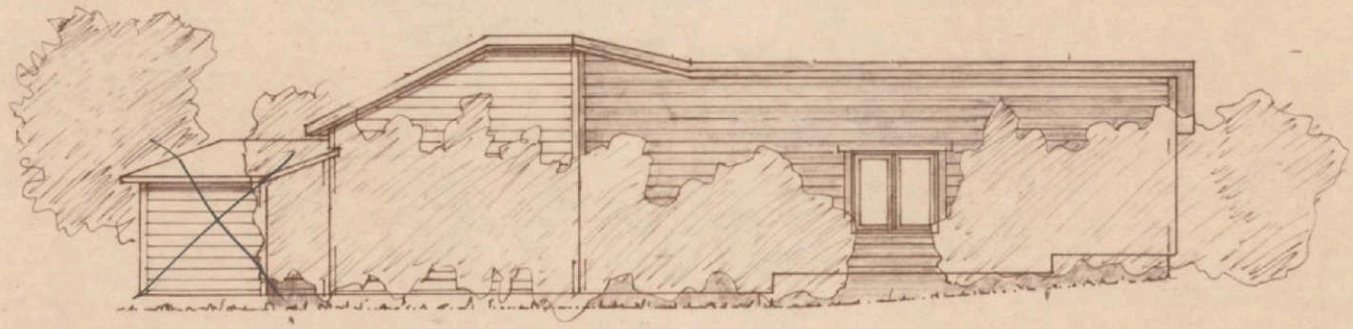


19/11-11
Ny løsning
m/ utvidelse

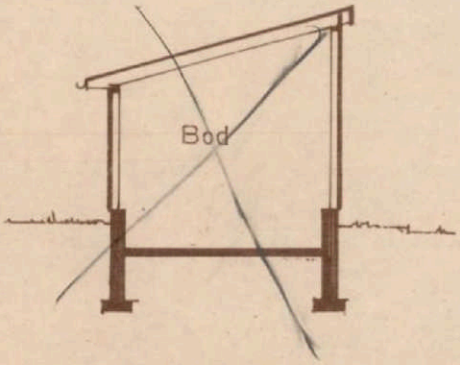
Innehold:
- Dobb. vask ø
- WC ø
- Bad ø

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 11/2389 Dato: 18/11-2011

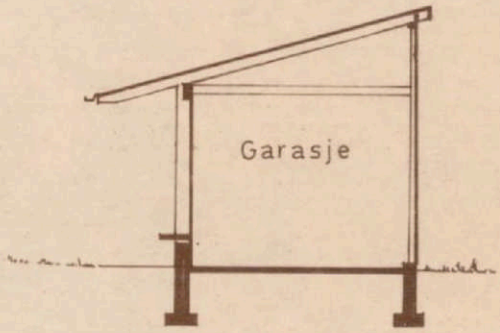
Q 1 9



FASADE MOT VEIEN

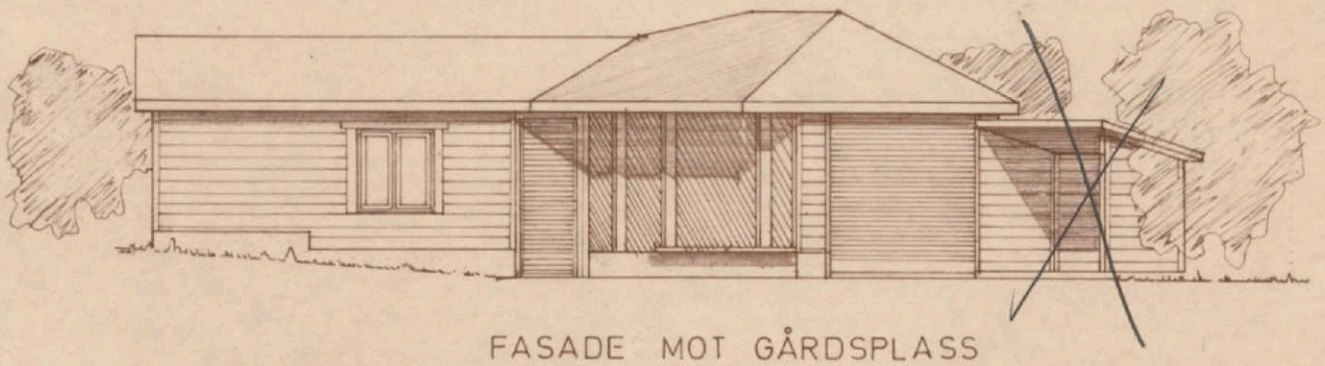


SNITT C-C



SNITT D-D

Ref
Inr. 53/87. 26/5-87
Godkjendt tegning
Frogn byggingsråd
Drøbak



FASADE MOT GÅRDSPLASS

tilbygg og uthus
DAGLIA g.nr.71 b.nr.239

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf. 02 93 39 10

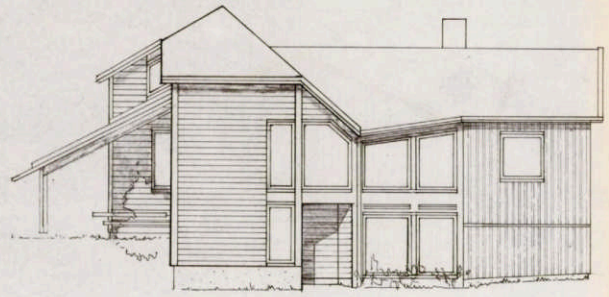
SNITT og FASADER UTHUS

MÅL. 1:100

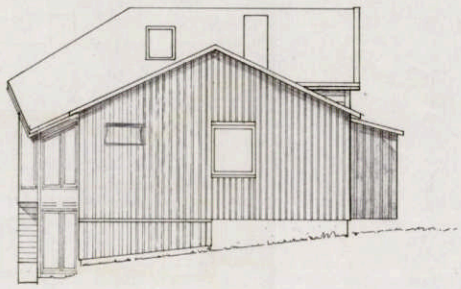
Bergen, 15.3.87 Stein H. Furru.

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L
Bjørnh Meyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 08
5000 Bergen

806

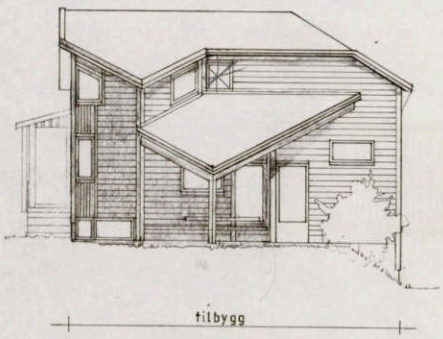


FASADE SØR

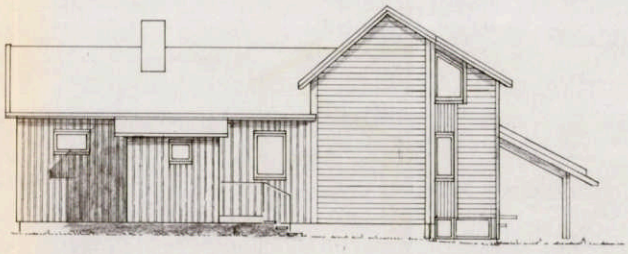


FASADE ØST

Jnr. dal 137/87
Godkjendt tegning
Frogn bygningsråd
14/8-87 Drøbak



FASADE VEST



FASADE NORD

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L
Bernh. Meyersv. 12 - Tlf. (005) 92 12 00
5000 Bergen

8051

FASADER

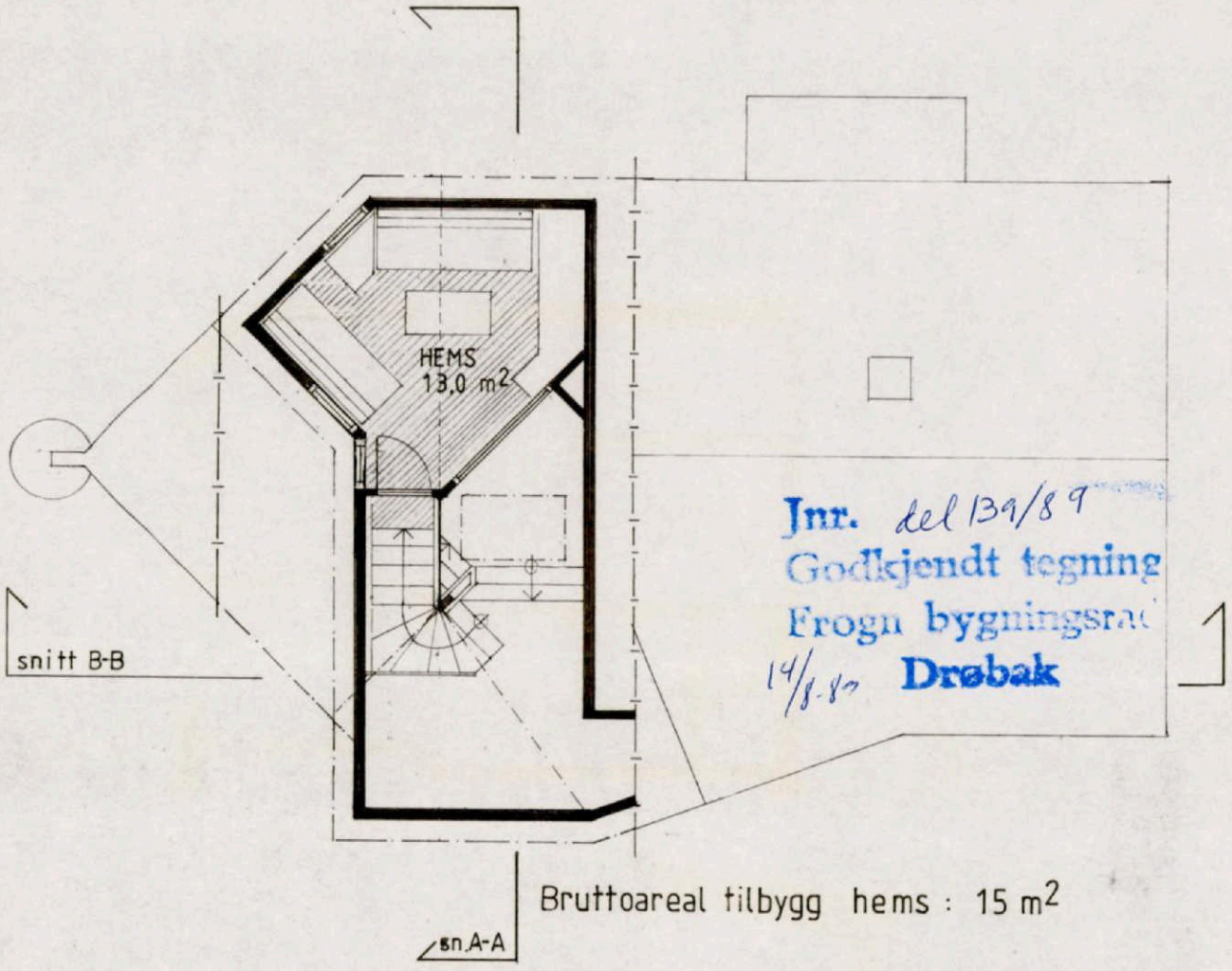
MÅL 1:100

Bergen 10.5.89 Skjell Furru

reviderte

tilbygg og uthus
DAGLIA gnr.71 bnr.239

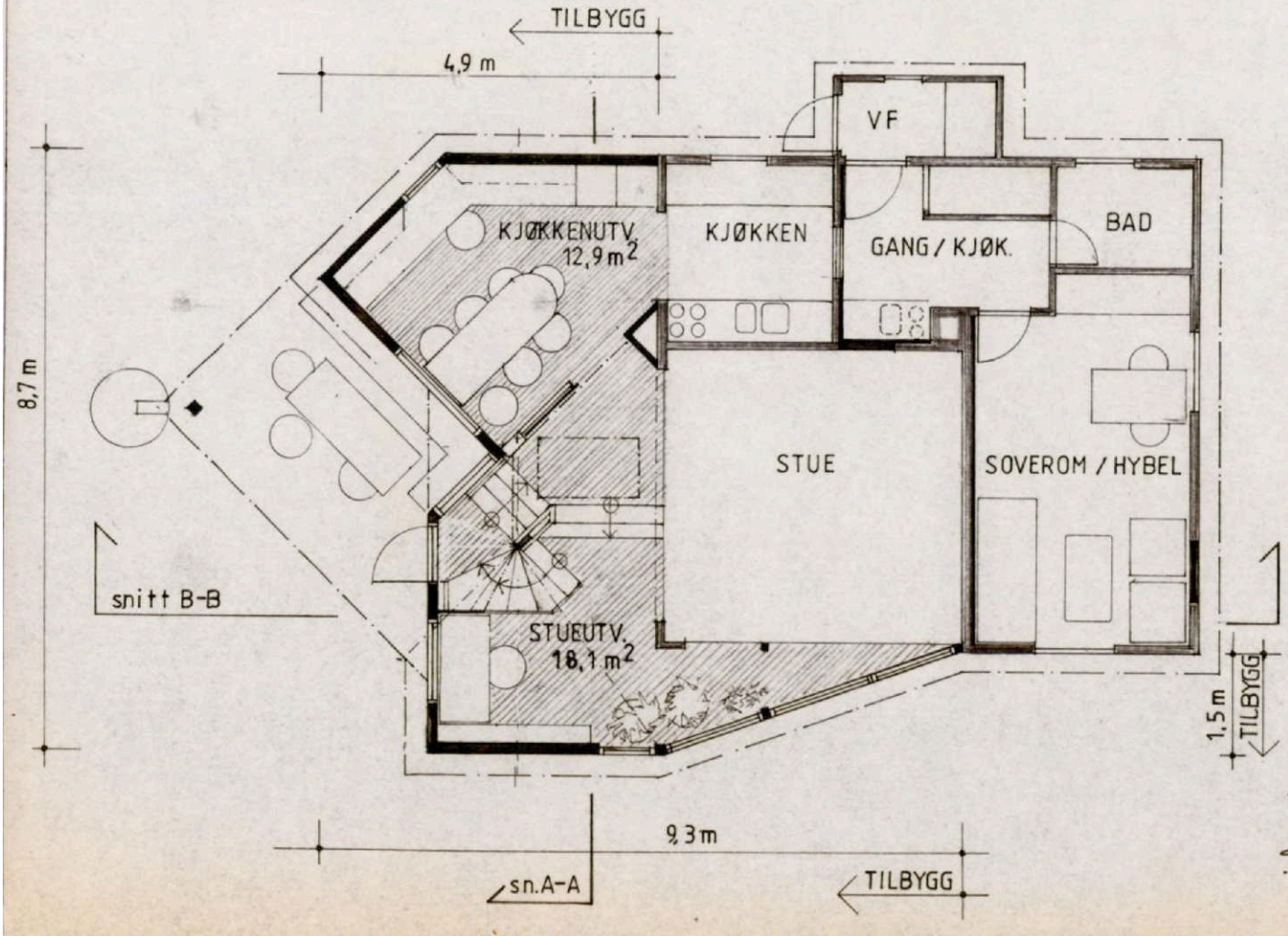
Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf. 09 93 39 10



Jnr. del 139/89
Godkjendt tegning
Frogn bygningsråd
14/8-89 Drøbak

Bruttoareal tilbygg hems : 15 m2

Bruttoareal tilbygg 1.etasje : 35 m2



STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bønn. Meyersv 12 - Tlf. (05) 32 12 08
5000 Bergen

8031

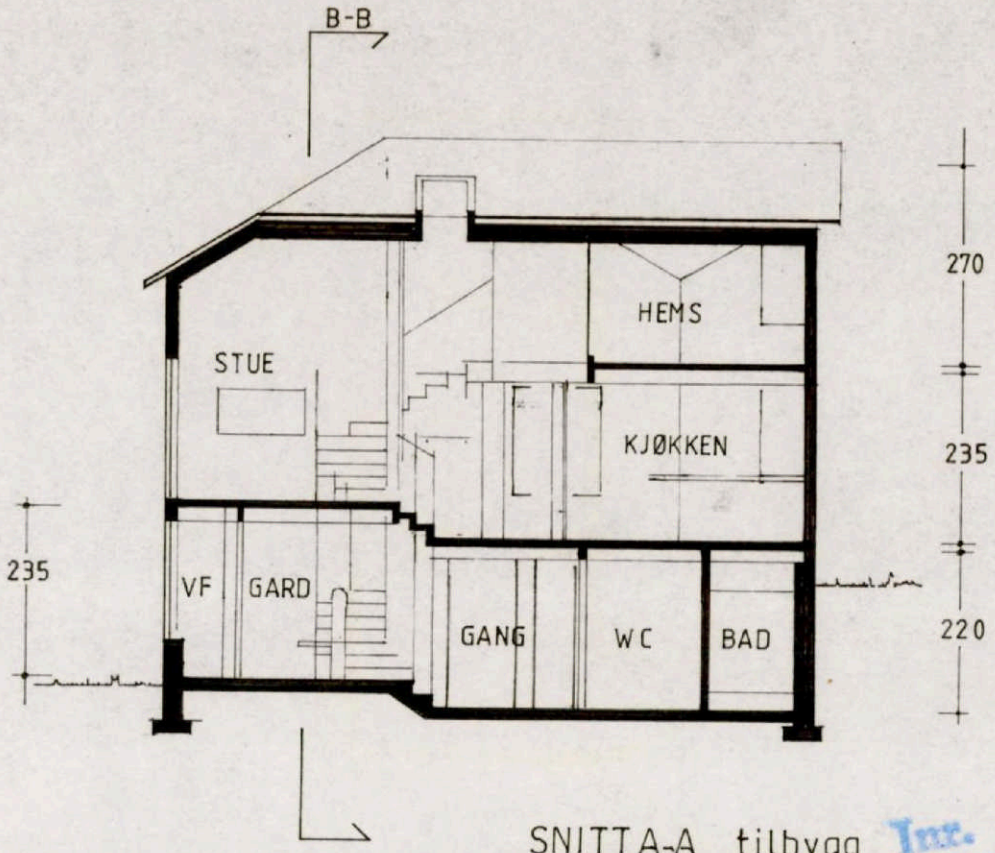
PLANER 1.ETG, HEMS

MÅL 1:100

bygn 10.5.89 Stein H. Furru.

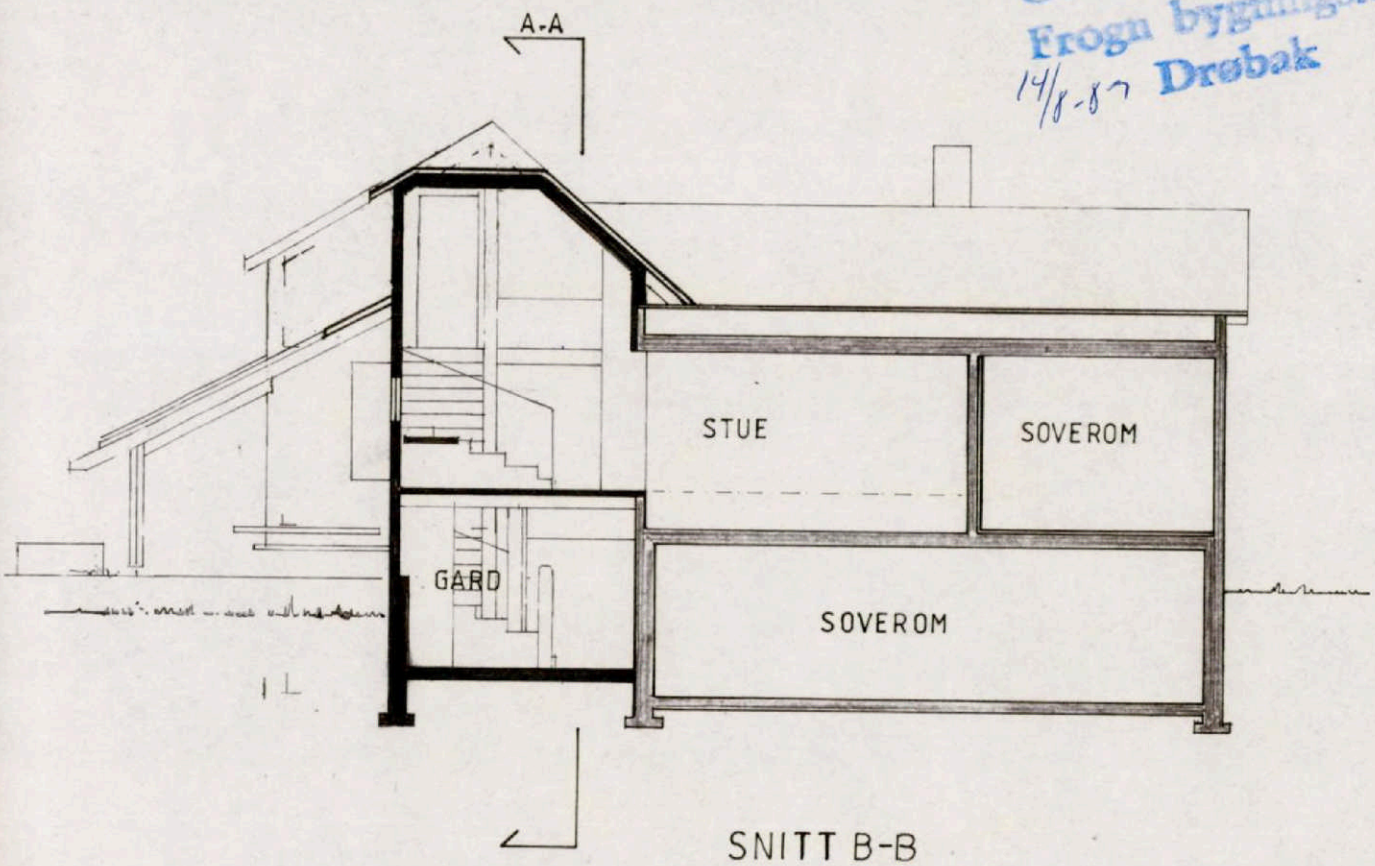
tilbygg og uthus Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf. 09 93 39 10
DAGLIA g.nr.71 b.nr.239

revidert



SNITT A-A tilbygg

Jnr. del 137/89
Godkjendt tegning
Frogn bygningsråd
14/8-87 Drøbak



SNITT B-B

tilbygg

STEIN H. FURRU
Arkitekt M.N.A.L.
Bdrnh. Meyersv. 12 - Tlf. (05) 32 12 00
5000 Bergen

8041

Bergen 10.5.89 Stein H. Furru.

SNITT
MÅL 1:100

Elin Furru og Steinar Vold
EKEVN. 20 1440 DRØBAK
tlf. 09 93 39 10

tilbygg og uthus
DAGLIA gnr. 71 b.nr. 239

revidert

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:
Ekeveien 20, 1446 Drøbak
Gnr. 71, Bnr. 239, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
309251176

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
