



Velkommen til

Sogstijordet 1F, 1446 Drøbak

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sogstijordet 1F, 1446 Drøbak

Lyst, delikat rekkehus over 2 plan | 3 soverom | Peisovn i stue | Vestvendt terrasse på ca. 22m² | Carport m/ elbillader

Velkommen til Sogstijordet 1F! Innbydende 2-plans bolig med tre soverom, vestvendt terrasse, carport og fin intern beliggenhet med fjordgløtt.

Rekkehuset har en rolig og barnevennlig beliggenhet på Sogsti m/kort gangavstand til barnehager og barneskole, samt at sjø, strand og sentrum ligger ca. 10-15 min gåavstand unna. Første etasje rommer et kombinert bad/vaskerom, et lyst oppholdsrom med åpen stue/kjøkkenløsning og utgang til terrassen. Store vindusflater gir gode lysforhold i stuen. Fra andre etasje er det tre soverom, garderoberom og adkomst til en østvendt balkong.

Høydepunkter: Vestvendt terrasse på ca. 22 m² Fast plass i carport med elbillader Ekstern utvendig sportsbod på ca. 5 m² Stue med peisovn og lun gulvvarme Kjøkken med integrerte hvitevarer



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Gry Grønnern Ekeberg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 950 55 334
E-post: gry.e@eiendomsmegler1oa.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 300 000
Andel fellesgjeld	kr	78 010
Pris inkl. fellesgjeld	kr	5 378 010
Omkostninger	kr	135 800
Tot. Pris inkl. omk og andel fellesgjeld	kr	5 513 810
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 098

BRA Total/BRA-i	85/80 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Eierform	Eierseksjon
Tomtetype	Eiet
Byggeår	2005
Etasje	2
Energikarakter	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK

Registerbetegnelse
Gnr. 71, bnr. 513, snr. 6, ideell andel 1/1
i Eikaparken 5 Boligsameie i Frogn kommune.

Etasje
2-plans bolig.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet
Sogstijordet 1 f ligger vestvendt til med flotte sol- og fjordgløtt.
Eiendommen ligger i populært boligområde på Sogsti, ca.2 km fra Drøbak sentrum. Sogstijordet er et stille og barnevennlig boområde med både nye og godt etablerte boliger.

Eiendommen ligger i gangavstand til Sogstieika og Bjerkeveien barnehage med trygg gåadkomst via undergang i Sogstiveien. Barneskole på Sogsti og Drøbak, ungdomsskole på Dyrløkke. Videregående skole ligger på Måna.

God beliggenhet iht. til offentlig kommunikasjon til Oslo og Folloregionen. Bussholdeplassen ligger en liten spasertur unna, krysset Sogstiveien/Osloveien. Matebuss går i Sogstiveien. Alternativt å ta indre vei opp til Skorkeberg. Buss til Oslo som både ekspress og rutebuss via Vinterbro. God forbindelse også til Ås (Universitetet) og Ski som går fra Dyrløkke.

Idylliske Drøbak sentrum har mye å tilby som blant annet på trivelig torghandel, flere spennende nisjebutikker, eget Grønthus, kaféer, restauranter, gallerier, vinmonopol, kino, båthavn, Badeparken som er en perle i sentrum med sandstrand, gresslette, svaberg, stupebrett, lekeapparater m.m.

Seierstenområdet ligger i gangavstand fra boligen med nyere idrettsanlegg med løpebane, kunstgressbane, boksehall, håndballbane, skatepark, samt Bølgen Bad og Aktivitetssenter med bl.a. gruppetimer både i vann og sal. I tillegg ligger også utfarten til Seierstenmarka her, et meget populært rekreasjonsområde både sommer- og vinterstid med sykkel-/gå-/lysløpe, samt padelbane. På snørike vintre kjøres det opp skispor videre fra lysløypa til Frogn marka og over golfbanen. Drøbak 18-hulls Golfbane ligger på Belsjø, og er en av Norges mest besøkte golfbaner i Norge og åpner normalt første helgen i mai og stenges en gang i oktober.

Handlesenteret Thon Drøbak City ligger på Dyrløkke, like ved golfbanen og har et godt utvalg av butikker.

Barnehage/Skole/Fritid
Ta kontakt med kommunen med tanke på barnehagedekning i nærområdet.

Skolekrets
Normalt Sogsti skole, dog ta kontakt med kommunen i forhold til skoletilhørighet

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon med buss.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Rekkehus

Areal
BRA - i: 80 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 85 m²
TBA: 24 m²

Rekkehus
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 40 m² Entre/stue/kjøkken m/trapp, bad/vaskerom

2. etasje
BRA-i: 40 m² Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom/kontor, garderobe

TBA fordelt på etasje
1. etasje
22 m²

2. etasje
2 m²

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger

som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Carport i felles carportrekke på 12m² er åpent areal og ikke måleverdig iht. målereglene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,37m i stuen.
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,21-2,95m
Areal oppgitt på åpent areal (TBA), som i dette tilfelle er terrasse, er oppgitt i ca. areal.
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Tegninger datert 16.09.2005 er gjennomgått og 1.etasje stemmer med dagens bruk, i 2.etasje er det markert at planløsning kan variere. Det er tegnet inn 1 soverom og trapperom, men er i tillegg etablert et 2 soverom til. Det står stiplet linje på rom mot vest som er markert med soverom, men dette er delt opp i 2 soverom.

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Parkering
Parkering i carport. Parkeringsplassene følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven. Carporten har asfaltert dekke og er utstyrt med elbillader.

Megler gjør oppmerksom på at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da et krav at sameiet sikrer tilgjengelig parkeringsplasser for de som har behov for dem.
Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Standard

Rekkehus over 2-plan med 1. etasje og 2. etasje. Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting, samt utgang fra soverom til balkong. Tilhørende carport og utvendig bod. Bygningen, carport og bod ble oppført i 2005. Boligen har vært i hjemmelshavers eie siden 2019, og iht. eier og fremlagt dokumentasjon er boligen oppgradert/oppusset i nyere tid med bla. oppgradering av enkelte innvendige overflater, utvendige screens, elbillader m.m. Boligen er gjennomgående og med standard av varierende alder. Noe oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Overflater:
Innvendige gulv er overflatebehandlet med parkett og laminat. Gulv er hovedsakelig byggeåret i 1.etasje og fra 2026 i 2.etg.
Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater.
Overflater hovedsakelig fra byggeår. Overflater i 1 etasje ble sist overflatebehandlet i 2021.

Kjøkken:
Kjøkken i åpen løsning mot stue og med integrert spiseplass. Pen kjøkkeninnredning med glatte skap - og skuffefronter hvorav hvite overskap og mørke benkeskap. Kompositt benkeplater, lys under overskap. og glassplater på vegg i forbindelse med innredningen. Kjøkken har integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp , mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er installert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med utlufting på yttertak/yttervegg, motor ventilator byttet i 2025. Kjøkkeninnredning fra ca. 2016/17.

Bad:
Kombinert bad og vaskerom fra byggeår modernisert med nye fliser på gulv (flis på flis), nyere innredning og dusj i 2024.
Badet er utstyrt med grå skuffeinnredning med helstøpt servant og speil på vegg med integrerte lys. Innebygd skap over toalett. Dusjnisje med glassvegg og skyvedør. Gulvstående toalett. Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk fra våtrom som styres fra kjøkkenventilator
* Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak dusj i åpen vegg ved varmtvannsbereder). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier i dette området. Det ble målt 0% fukt (vektprosent). Det ble ikke påvist unormale forhold i konstruksjonen i dette området.

Terrasse:
Utgang fra hovedsoverom i 2. etg. til østvendt luftebalkong på ca. 2 m² med morgensol.
Fransk balkong på soverom mot vest.
Terrasse på 22 m² ut fra stuen mot vest.
Uteplass i forbindelse med inngangspartiet.

Annet/diverse:
- Peisovn i stue med stålpipe
- Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer
- Varmtvannsbereder av type Høiax på ca. 200 liter plassert innebygget på bad. Varmtvannsbereder fra byggeåret
- Sikringsskap er plassert i entre, utstyrt med automatsikringer
- Skyvedørsgarderobe med speil og innredning på hovedsoverom og skyvedørsfronter til garderobe i tilknytting til soverom
- Utestikk

- Utelys
- Utekran plassert på vegg ved adkomst
- El-screens mot vest fra 2021
- Markise
- Diverse belysning og panelovner

Medfølger ikke i handelen:
- Fastmonterte lamper (vegg og tak)
- Hyller (Stringhylle x2, nattbord x2, hyller på barnerom)
- Skoskap i entre
- Hylle i trapperom

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger:
* Integrerte hvitevarer på kjøkken

Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold
Boligen består av følgende rom:
1. etasje: (BRA-I, 40 m²). Entre/stue/kjøkken m/trapp og bad/vaskerom.
2. etasje: (BRA-I;40 m²). Gang m/trapp, 2 soverom, soverom/kontor og garderobe.

Utvendig bod på ca. 5 m² (BRA-E).

Carport på ca 12 m² (ikke måleverdig).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår
2005

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Gulv i 2. etasje fornyet
- Rekkverk på balkong malt

2025:

- Motor på kjøkkenventilator byttet
- Carport malt

2024:
- Nye fliser lagt på gulv (flis på flis), samt baderomsinnredning og dusj byttet

2023:
- Bod malt

2021:
- Montering av elbillader utført av Drøbak elektriske
- Montering av utvendige el-screens mot vest
- Innvendige overflater i 1. etasje overflatebehandlet/malt
- Balkongdør malt

2017:
- El-installasjoner utført av Nettpartner, Elektroide AS

2016/17:
- Montering av kjøkkeninnredning

Ukjent årstall:
- Terrasseplatting oppgradert

Bebyggelse
Rekkehusbebyggelse og utvendig sportsboder

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Heiki Nygård
heiki@takstm.no
901 43 848

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 29.10.2026 utført av bygningssakkyndig Heiki Nygård

REKKEHUS
Taktekking: Yttertaket er tekket med takfolie/ takpapp el. Taktekking fra byggeåret.
Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål/ sink fra byggeåret.
Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon er av type pulttak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet.
Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i betongelementer, fasade mot vest i tre og glass.
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeåret.
Ytterdører: Ytterdør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra byggeåret.
Terrassedører: Terrassedør og balkongdør med isolerglass fra byggeåret. - Balkongdør malt i 2021.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.
Byggegrunn: Ukjent
Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong fra byggeåret.

Bod
Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt betongsåle til ukjent grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type flatt tak tekket med takpapp. Tredør til bod. Lys og stikk. Bod malt i 2023.

Carport
Bygningen er fundamentert med grunnmur i Leca og støpt betongpunkter til ukjent grunn. Bakvegg er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type pulttak tekket med takpapp. Carport med asfaltert dekke og elbillader Lys. Carport malt i 2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3) OG TG IU (Ikke undersøkt).
TG3
Ikke angitt i rapport

TG2
UTVENDIG
* Taktekking
* Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
* Takkonstruksjon/Loft
* Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
* Terrasser og plattinger på terreng
* Andre utvendige forhold

INNVENDIG
* Overflater - vegger og himlinger
* Innvendige dører

BAD/VASKEROM
* Dokumentasjon for våtrom
* Overflater, vegger og himling
* Overflater gulv
* Vanntett sjikt, membran og sluk

KJØKKEN
* Overflater og innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER
* Innvendige vannledninger
* Ventilasjon
* Varmtvannsbereder/tank

TGIU
Ikke angitt i rapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
* Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
* Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler fra det som er utført før 2007.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har utarbeidet egenerklæringsskjema i forbindelse med salg og kommentert følgende:

Våtrom, tak og fasade
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv og innredning. Flisene er lagt oppå eksisterende fliser
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: K3 boligutvikling
Beskrivelse av arbeidet: Maling av terrassedør og lister
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Maling av rekkverk på balkong mot øst Maling av bod og carport

Drenering, fukt og lekkasje
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Svar: Ja
Har observert en rotte 3-4 ganger siste par år på fellesarealene. Styret i sameiet er i kontakt med skadedyrfirma.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten
av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor på ventilator

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Har fjernet et lampepunkt og klipt ledningen.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Ja

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Elektroidè
Beskrivelse av arbeidet: Elektriker er kontaktet for utbedring av feilen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Svar: Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Drøbak elektriske
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elbil-lader, opprettet egen kurs.
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: HD solskjerming, Fasadeprodukter
Beskrivelse av arbeidet: Installering av utvendig screens i 1. og 2. etg mot vest.
3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: HD solskjerming, fasadeprodukter
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av motor på utvendig markise

Generelt
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til
38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Lagt laminatgulv i 2.etg

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

NB: Mottatt tilleggsinformasjon fra selger 30.10.26:
Anticimex har gjennomført befaring og vurderer det som mest sannsynlig at det dreier seg om ei streifende rotte som ikke har tilhold på eiendommen. Sameiet held situasjonen under observasjon.

Eier

Eier
Tor-Arne Midtgarden
Åsne Hals Gurigard

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 3718.6 m²

Beskrivelse av tomten
Felles eiet tomt med hellelagte gangstier, asfaltert gårdsplass og parkering. Stor felles hage på vestsiden.
Fra stuen en vestvendt treplatting ca. 22 m². Fransk balkong utenfor soverom i 2. etasje. Balkong på ca 2 m² mot øst i 2. etasje og uteplass i forbindelse med inngangspartiet.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 5 300 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 78 010,-
Omkostninger	Kr 135 800,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 513 810,-

Kjøpsomkostninger
Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 134 450.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.
Tinglysning av pantedokument: Kr 545.
Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 135 800.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 13 500 (valgfritt tillegg).

Andel felleskostnader
Kr 3 098,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader inkluderer
I de mnd. felleskostnader inngår nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførsel, forsikring bygg, internett (grunnpakke), drift og vedlikehold. Dette iht. regnskap.

Fordeling:
Felleskostnader: kr. 2.379,-
Lån: kr. 719,-

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Ingen avdragsfri periode

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 78 010
Andel fellesgjeld pr. dato: 20.10.2026

Kommentar fellesgjeld: Kapitalkostnader pr 20.10.2026 kr. 722,75,-

Lånebetingelser fellesgjeld:
Pr. 20.10.2026
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208168169

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo: kr. 1 014 167,-
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Andel av gjeld:
Restsaldo: kr. 78 010,50,-
Kapitalkostnader: kr. 722,75
Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond: Sameiet ved dets sameiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige sameierne. Dersom en sameier ikke betaler sin andel har sameiet 1. prioritets pant i seksjonen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan sameiet kreve tvangssalg av seksjonen.

Andel Fellesformue
Kr 1 581 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: Kr 15 558 pr 2025
I de kommunale avgifter inngår vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsynsgebyr.
Det er installert vannmåler og kommunale avgifter vil være avhengig av vannforbruk.

Eiendomsskatt
Kr 7 134 pr 2026
Eiendomsskatt er satt til 3 promille i 2026 og faktureres over 4 kvartal.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 206 480 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 825 921 for år 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Årlig velavgift
Kr 2 300 i velforening Torkildsbyen og Ullerud vel.

Polisenummer
586707

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring

Eiendommen

Eierform
Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest den 03.07.2006 (nybygg rekkehus). Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger tegninger i kommunens arkiv fra 2006 nybygg rekkehus.
Byggetegninger viser at det kan forekommer forskjellige typer planløsninger.

Avvik: Soverommet mot vest er inndelt i to rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.07.2006.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen. Privat vei vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen er i hovedsak regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Sogsti Nordre med plan plan id. 071-0700
Delareal: 3 717 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn: Felt-5

Delareal: 2 m²
Formål: Felles avkjørsel

Eiendommen er berørt av følgende hensynsone iht. kommuneplanens arealdel.
Delareal: 3 171 m²
Hensynsonenavn: H310_1
Fare: Ras- og skredfare

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Informasjon om boplikt
Nei

Informasjon om driveplikt
Nei

Informasjon om Konsesjon
Nei

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1987/5925-1/5 11.06.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Samarbeidsavtale for Sogsti tennisanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3214 GNR: 71 BNR: 513

(UTGÅR - EIES NÅ FULLT UT AV SOGSTI TERRASSE BS.) Avtalen etablerer rett for ni andelshavere til å etablere, drive og vedlikeholde et tennisanlegg. Andelene er personlige med forkjøpsrett for de øvrige andelseierne. Andelshaverne plikter å følge banereglement og delta i dugnader.

2006/529398-1/200 01.11.2006 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 76/988

Eiendommen er oppdelt i 13 boligseksjoner (snr. 1–13), hver med formål bolig, sameiebrøk 76/988 og tilleggsdel bestående av bygning og grunn. For seksjon 6 (Sogstijordet 1 F) omfatter bruksenheten bolig med internt bruksareal på 76 m² over to etasjer, samt eksklusivt tilleggsareal på grunn foran og bak seksjonen, utvendig bod (T6) og terrasse i 2. etasje. Arealer til felles behov for sameierne utgjør fellesareal.

Legalpant
Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Selger har følgende avtaler i dag: Kabel-TV/Fiber - Global Connect
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Sameie
Eikaparken 5 Boligsameie

Om sameiet
Sameiet består av 13 seksjoner.
Eikaparken 5 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990766932, og ligger i FROGN kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Styreleder:
Tina Nordengen Dysthe

Eierbrøk
76/988

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i dette sameiet, dog skal eierskifte varsles.

Vedtekter/husordensregler
Punkter i sameiets vedtekter:
Seksjonerte tilleggsdeler består av
- bod,
- parkeringsplasser
- carport

Den enkelte seksjonseier er gitt midlertidig disposisjonsrett til areal som går 1,2 m utover tilleggsareal grunn angitt i seksjoneringsbegjæringen. Videre er seksjon 1 og 13 gitt midlertidig disposisjonsrett til areal på byggets side, fra husvegg til tomtegrense. Eneretten gjelder fram til 2048. Jf. § 25 i eierseksjonsloven
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Eier plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.
Dugnadsplikt vil forekomme.

Regnskap/budsjett
Regnskap for 2025 viser et årsresultat kr. 16.948,-
Der er ikke utarbeidet et budsjett.

Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med sameiets regnskap og budsjett.

Svar på henvendelse til sameiet 29.10.26:
Ingen spesielle ting å bemerke for året.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme i hele 1.etg (stue/kjøkken/entre og bad).

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

I følge selger ligger årlig strømforbruk på ca. 11.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen kan være tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
• Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
• Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

C

Energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C. Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen i dag. Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse.

Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eigedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3 9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Salgsverdi for beregning av dokumentavgift ved salg av eierseksjon med fellesgjeld, er seksjonens fulle verdi. Dvs at fellesgjelden inngår i avgiftsgrunnlaget. Fellesgjelden pr. tidspunkt for innhenting av opplysninger fra forretningsførere vil bli lagt til grunn for beregningen, hvis ikke store avvik på fellesgjelden oppstår i salgsperioden. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke

gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:
Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.
Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske

ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:
Provisjon 1,00% kr. 53 000,-
Digital markedspakke Drøbak kr 21 360,-
Tilrettelegging og oppgjørshonorar kr 23 250,-
Utleggsgebyr kr 1 500,-
Visningshonorar kr 3 500,- og evt ved bistand overtakelse hverdager mellom kl 0830-15. 1 annonsert visniger inkl i provisjonen kr 0,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største boligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:
Drøbak - Kommunal informasjon (inkl. tegninger) kr 3 601,-
Foto interiør/fasade/3d kr 4 950,-
Informasjon fra forretningsfører og eierskfitegebyr kr 12 500,-
SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-
Tilstandsrapport - utlegg estimert pris (takstmann presenterer) kr 18 000,-
Boligselgerforsikring estimert kr 22 575,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 62 171,-.

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 161 561,-, som inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømavtale.

EiendomsMegler 1 Drøbak har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera As, Paul Hugson og Cineview Foto AS v/Christer Dahl
- Stylist: Heim Boligstyling AS, Ildfluen og Sandra Gerecke
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Gry Grønnern Ekeberg
Eiendomsmegler MNEF
gry.e@eiendomsmegler1oa.no
Tlf: 950 55 334

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Skjermet inngangsparti med hellelagt uteplass og overbygg under luftebalkongen.



Lys entré med åpen trapp til andre etasje og gulvvarme i hele etasjen.



Eiendomsmegler Gry Grønnern Ekeberg presenterer Sogstijordet 1F. Foto: Cineview Media AS.



Oppholdsrommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Vedovn og gulvvarme under parketten.



Stuen har store vindusflater mot hagen, og som gir gode lysforhold innvendig.



Den vestvendte treterrassen har god plass til sittegruppe og er skjermet med hekk. Utvendige el-screens fra 2021.



Fra spiseplassen er det åpent utsyn mot stuen og den skjermede terrassen utenfor.



Gjennomgående lys og åpen forbindelse mellom stue, kjøkken og trappeløp.



Spiseplassen har god kontakt med både kjøkkenet og vedovnen i stuen.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter, kompositt benkeplate og glassplate over benk.



Praktisk vinkelkjøkken med integrerte hvitevarer, kompositt benkeplate og glassplate over benk.



Kombinert bad og vaskerom fra byggeår modernisert med nye fliser på gulv (flis på flis), nyere innredning og dusj i 2024.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Trappeløp med glassrekkverk og håndløper i eik som knytter etasjene sammen.



Andre etasje rommer en samlet soveromsavdeling.



Romslig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og utgang til balkong.





Rommet har gulv lagt i 2026 og grønne omgivelser rett utenfor vinduet.



Fra soverom 2 er det nydelig utsyn og fjordgløtt.



Soverommet vender mot vest og har store vindusflater og garderoberom.



Soverom i andre etasje med direkte tilknytning til garderoberom bak speilskyvedører.



Barnerom i andre etasje med ekstra takhøyde, fransk balkong og utsyn mot hageområdet.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilhørende utvendig sportsbod ved inngangspartiet med innlagt lys og strøm.



Parkering i felles carportrekke med installert elbillader og asfaltert dekke.

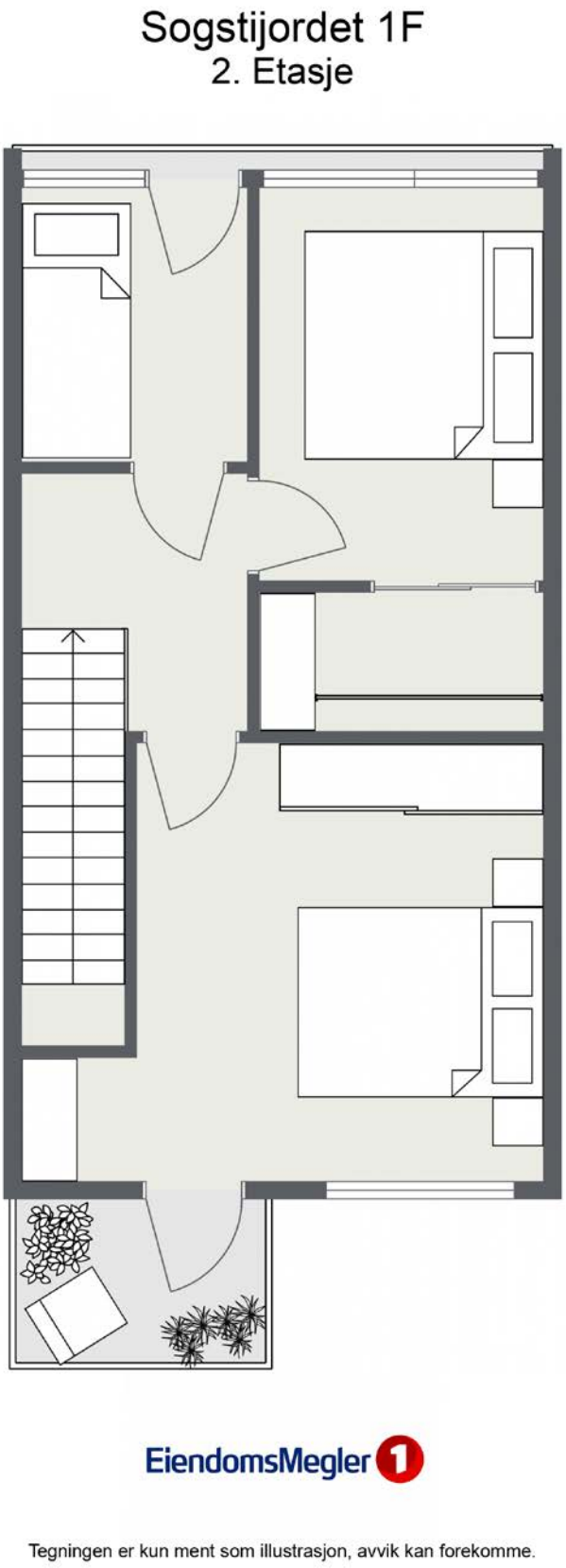


Gressplenen strekker seg langs hele rekken og grenser mot et rolig og etablert nabolag.



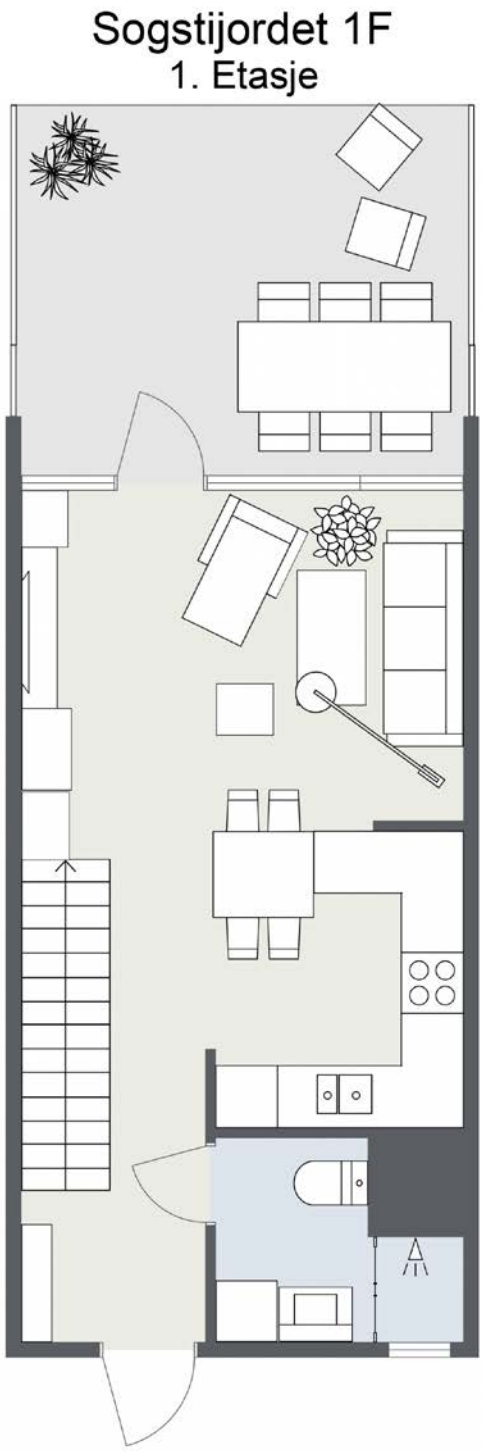
Store felles plenarealer mot vest med fine solforhold.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilstandsrapport

Seksjonert rekkehusleilighet
Sogstijordet 1F , 1446 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 71, bnr. 513, snr. 6

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19203-1967 **Eiendomsverdi ref nr:** XY9630

Autorisert foretak: Takstmannen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Heiki Nygård

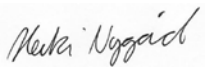
TAKSTMANNEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

FIRMAPRESENTASJON TAKSTMANNEN AS

Takstmannen AS har levert takst- og rådgivningstjenester innen fast eiendom siden 2002. Selskapet består av fem erfarne takstingeniører og én administrativ medarbeider. Alle våre takstingeniører er medlemmer av Norsk Takst, som stiller strenge krav til faglig kompetanse, sertifisering og etterutdanning. Vi har god lokalkunnskap og utfører daglig oppdrag i Oslo, Akershus og Østfold. Våre tjenester omfatter blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, næringstakster, skade- og reklamasjonstakster, overtakelsesbefaringer, uavhengig kontroll, byggevurderinger, vedlikeholdsrapporter, leievurderinger, energirådgivning og byggteknisk rådgivning. Vi utfører også verdivurdering av utviklingseiendommer og råtomter, festetomtvurderinger samt takstoppdrag ved arv, skifte og oppløsning av sameier. I tillegg tilbyr vi arealmåling og opptegning av planskisser. Takstmannen AS er godkjent våtromsbedrift gjennom Fagrådet for våtrom og har sentral godkjenning i tiltaksklasse 1.

Rapportansvarlig



Heiki Nygård
Uavhengig Takstingeniør
heiki@takstm.no
901 43 848

SENTRALT GODKJENT

MESTER

TAKSTMANNEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Rekkehus over 2-plan med 1. etasje og 2. etasje. Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting, samt utgang fra soverom til balkong. Tilhørende carport og utvendig bod.
Bygningen, carport og bod ble oppført i 2005. Boligen har vært i hjemmelshavers eie siden 2019. Eiendommen har en fin beliggenhet i området med gode sol og lysforhold. Iht. eier og fremlagt dokumentasjon er boligen oppgradert/oppusset i nyere tid med bla. oppgradering av enkelte innvendige overflater, utvendige screens, elbillader m.m.

Boligen er gjennomgående og med standard av varierende alder. Noe oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, utforede vegger under terreng, krypkjellere, membraner i våtrom, utvendig vann- og avløpsledninger, isolasjon i gulv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at bygningen kan være oppført iht. andre krav og byggeskikker enn de som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det har vært mange og store endringer av byggeforskriften frem til 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.

Bygningen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret om ikke annet er opplyst. Forskrift til avhendingslova og Sintef Byggforsks byggdetaljblader. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Konsekvens: Om ikke anbefalte undersøkelser og/eller tiltak ikke blir utført på de bygningsdelene der dette er anbefalt, vil konsekvensen kunne være at bygningsdelen svekkes og over tid den vil da ikke opprettholde sin tiltenkte funksjon. Dette vil da medføre seg kostnader for utbedring av avviket og eventuelle følgeskader ol.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Seksjonert rekkehusleilighet

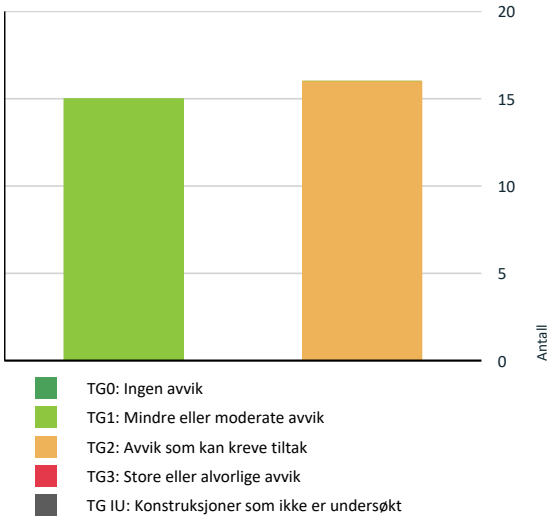
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger datert 16.09.2005 er gjennomgått og 1.etasje stemmer med dagens bruk, i 2.etasje er det markert at planløsning kan variere. Det er tegnet inn 1 soverom og trapperom, men er i tillegg etablert et 2 soverom til. Det står stiplet linje på rom mot vest som er markert med soverom, men dette er delt opp i 2 soverom.

Bygningsstatus: Annet småhus med flere boliger ferdigattest.
Eiendom etablert: 05.07.2006 Sist omsatt: 17.06.2019
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved vurdering av teknisk tomteverdi og/eller markedsverdi er adkomstarealer, tomteopparbeidelser, andel av felles garasjeanlegg og frittstående bygninger tatt med i takstmannens kalkulasjonsnøkkel. Det er ikke tatt hensyn til andre forhold utover nevnte opplysninger som kan ha betydning for verdivurderingen.
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. Disse gjenstandene skal i utgangspunktet være flyttet av eier i forkant av befaringen.
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 rapporten 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.

Seksjonert rekkehusleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etasje > Entre/Stue/kjøkken m/trapp > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler fra det som er utført før 2007.

Tilstandsrapport

SEKSJONERT REKKEHUSLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takfolie/ takpapp el. Taktekking fra byggeåret.
Tak (takkonstruksjon komplett, taktekking, undertak, nedløp, beslag, tak stige, platå, snøfanger 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.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av type plastbelagt stål/sink fra byggeåret.
Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Ingen store unormale avvik ble observert foruten normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Erfaringsmessig kan det ikke utelukkes dårlige skjøter og lekkasjer fra takrenner etc.

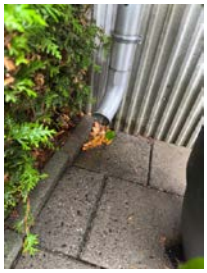
Huseier skal sikre taket for snøras slik at mennesker og dyr ikke blir skadet. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Sintef byggforsk anbefaling er at det skal være snøfangere på alle tak med en takvinkel på 27 grader og mer.
Er pipen 1,2 meter eller høyere på pipens korteste side skal det monteres pipeplattform/feieplatå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



Utkast til terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er av type pulttak. Råloft/kaldtloft luftet via raftet.
Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Dampsperren var ikke tilgjengelig for befaring siden den ligger inni konstruksjonen og/eller under isolasjonen.
Utett dampsperre kan føre til varmetap, kondensering og mulige skader.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i betongelementer, fasade mot vest i tre og glass.

Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Befaringen baserer seg på visuell kontroll og stikkprøver som er utført fra bakkeplan.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeåret.

Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje på vindu på hovedsoverom. Innvendig malingsavflassing. Løs spiker eller lignende utvendig på karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre periodisk vedlikehold av vinduene, herunder overflatebehandling og kontroll av beslag og tetninger, for å forlenge brukstiden og redusere risikoen for skader.





Løs spiker eller lignende som stikker ut fra karm, samt hull i karm etter tidligere installasjon.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i fabrikkmalt utførelse med glassfelt fra byggeåret.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder.
Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedør og balkongdør med isolerglass fra byggeåret.
- Balkongdør malt i 2021.
Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene med vinduer sammenlignet med vinduer av nyere dato.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra hovedsoverom i 2. etg. til østvendt luftebalkong på ca. 2 m². Bærende stålkonstruksjon med imp. tregulv og rekkverk i malt imp. tre. Fungerer også som overbygg over inngangsdør.
Fransk balkong på soverom mot vest med rekkverk i malt impregnert tre.
Rekkeverk malt i 2026.
Balkonger fra byggeår.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt treterrasse på ca. 22m².
Terrasseplatting fra byggeåret og oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er lav høyde mellom terrassegulv og dørterskel til terrassedør, ca 15mm

Konsekvens/tiltak

• Lav høydeforskjell mellom terrassegulv og dørterskel, gir redusert sikkerhetsmargin mot vanninntrengning ved slagregn og snøsmelting på terrassen. Dersom vann blir stående mot terskelen, øker risikoen for fuktbelastning på dørkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.
Det bør sikres tilfredsstillende avrenning og fall bort fra terrassedøren, samt at overgangen ved terskel er utført med en robust og vanntett løsning. Snø som blir liggende inntil døren bør fjernes fortløpende slik at ikke fukt trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Lav høyde mellom terrassegulv og dørterskel.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong til ukjent byggegrunn. Yttervegger er oppført i grunnmur og i betongelementer utvendig pusset. Takkonstruksjon er av type pulttak tekket med papp.

TG vurderes ikke for fellesarealer og bygning generelt, og etterfølgende tilstandsgrader gis kun til det som omslutter inspisert andel/seksjon, for resterende tilstander av fellesarealer anbefales det og kontakte styret.
Merk at utvendige forhold er erfaringsmessig sameiet felles ansvar og anliggende iht. sameieloven. Det anbefales å sette seg nøye inn i sameiet gjeldende regler vedr. seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv er overflatebehandlet med parkett og laminat.
Gulv er hovedsakelig byggeåret i 1.etasje og fra 2026 i 2.etg.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.



Det er enkelte hakk og riper i parkett.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger er overflatebehandlet med malte flater.
Innvendige tak er overflatebehandlet med malte flater.
Overflater hovedsakelig fra byggeår.
Overflater i 1 etasje ble sist overflatebehandlet, malt i 2021.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Merk at noe knirk i gulv må stedvis forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte sprekker i plateskjøter i tak i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i tak anbefales utbedret. Hvis ikke tiltak utføres vil sprekkene forverres over tid.
Behov for oppgradering av innvendige overflater er en skjønnsmessig vurdering og må vurderes deretter, men det må alltid påregnes noe overflatebehandling ved eierskifte.



Det er enkelte sprekker i tak i 1.etasje i stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i tre mellom etasjene og støpt betong dekke mot grunn.

Nivellering av gulvoverflater ble utført som stikkprøvekontroll, som regel i hovedrom, som for eksempel stue eller soverom. Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radontest av boligen. Statens strålevern anbefaler at radonnivået i boligen din er så lavt som det er praktisk mulig å få til.
Det bør utføres tiltak for å redusere radonnivået når årsmiddel radonkonsentrasjon i ett eller flere oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.
Radonnivået i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grense- verdien på 200 Bq/m³.

For boliger som leies ut er det krav om radonmåling. Tiltaksgrensen på 100 Bq/m³ og grenseverdien på 200Bq/m³ et forskrifts krav. (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i rosasone med høy aktsomhetsgrad for radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Ildsted av type vedovn plassert i stue fra byggeåret. Stålpipe.
Piper og ildsteder er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Evt. inspeksjon av brann-/feiervesen anbefales.
For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Det ble ikke opplyst om feil, pålegg eller mangler ved ildsted, fungerer som tiltenkt iht. eier.

Det foreligger ingen dokumenterte branntilsyn av det branntekniske i boligen i den senere tid.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig åpen trapp med inntrinn i tre, vanger i stål og rekkverk i stål/glass med håndløper i eik fra byggeåret.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje med tanke på alder.

Dagens forskriftskrav som gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen. Trapper med rette løp internt i en boenhet skal ha bredde på trappeløpet på minimum 0,80 m og fri høyde på minimum 2,0 m. Kravene til minimum bredde og fri høyde i trapp er satt ut fra hensynet til sikker bruk og forventet transport av møbler, utstyr og lignende.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i glatt utførelse fra byggeåret.

Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte sår og hakk i dørblader/karmer.

Konsekvens/tiltak
• Det må forventes noe vedlikehold og justering av enkelte dører.

Tilstandsrapport



Noe slitasje på dør til bad.



Enkelte hakk og sår.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til slik aktivitet ved befaringen.
Har observert en rotte 3-4 ganger siste par år på fellesarealene. Styret i sameiet er i kontakt med skadedyrfirma.

Fast inventar

Beskrivelse

- Skyvedørsgarderobe med speil og innredning på hovedsoverom og skyvedørsfronter til garderobe i tilknytting til soverom.
- Kabel-TV/Fiber
- Utestikk.
- Utelys.
- El-screens mot vest fra 2021
- Markise.
- Diverse belysning og panelovner.

Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom/wc fra byggeår.
- Nye fliser på gulv lagt i 2024 ved egeninnsats.
- Innredning og dusj byttet i 2024 ved egeninnsats.

Forutsatt teknisk forskrift er basert på oppl. om våtrommets alder.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på badets oppbygging.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

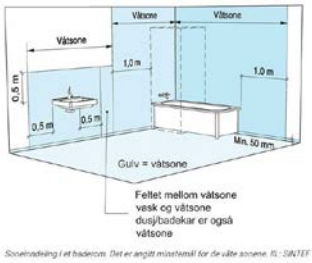
• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er enkelte skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales tildekking ved bruk av dusj.

• Skruehull i fliser i våtsone kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader i bakenforliggende konstruksjoner dersom membranen er perforert. Skruehullene i dusjsone er tettet med silikon. Ved skade på membran må nødvendig utbedring vurderes for å sikre vanntettheten.



Detaljetegning hentet fra Sintef Byggforsk som viser våtsoner.



Vindu i dusjsone.



Stedvis skruehull i fliser.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
- Nye fliser på gulv lagt i 2024 ved egeninnsats (flis på flis).
Det ble med krysslaser målt en helling på ca. 43mm topp overflate gulv ved døråpning til topp hovedsluk.

Vurdering av avvik:

• Det bemerkes at det kun er sluk i dusjsonen uten avrenningsmulighet forbi oppkant for dusj. Ved en event. lekkasje vil ikke lekkasjevann nå frem til sluk da dusjsonen er tett. Dette er i strid med forskriften.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

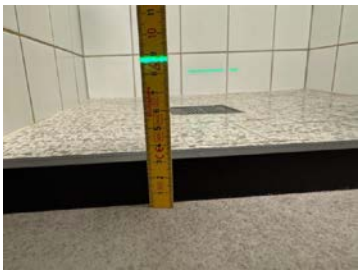
Tilstandsrapport



Fall mot sluk er målt med laser, målt fra gulv ved dør.



Fall mot sluk er målt med laser, målt til gulv ved sluk i dusj. 43mm lavere enn gulv ved dør.



Tett dusjlist på gulv ved dør som er høyere enn dørterskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av type plastsluk fra byggeåret.
Membran av type smøremembran fra byggeåret.

Generelt om membran på våtrom. Membran ligger som oftest skjult bak fliser eller annet overflatemateriale og kan være vanskelig å verifisere med sikkerhet. Om det er ført membran ned i sluk med klemring og om det er ført membranoppkant ved dørterskel kan derfor ikke verifiseres uten fysiske inngrep.
Oppl. om membran er derfor basert på eiers oppl. og event. fremlagt bildedokumentasjon/faktura kvitteringer dersom dette foreligger. I de tilfeller det ikke foreligger dokumentasjon overlates ansvaret til selger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser og membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på membran/tettesjikt befaringsdag. Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant og bl. batteri, speil, lys, dusjnisje med glassskyvedør og gulvstående toalett Opplegg for vaskemaskin.
Sanitærutstyr og innredning fra _.
- Innredning og dusj byttet i 2024 ved egeninnsats.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom som styres fra kjøkkenventilator.
Normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende rom (bak dusj i åpen vegg ved varmtvannsbereder). Ved fuktmåling med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier i dette området. Det ble målt 0% fukt (vektprosent).
Det ble ikke påvist unormale forhold i konstruksjonen i dette området.

Det er begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses bad som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens. Det bemerkes at hulltaking bare gir informasjon til områder nært tilliggende der det er foretatt hulltaking og ikke i resterende lukkede konstruksjoner.



Inspeksjon i åpen konstruksjon og fuktmåling er utført uten påviste avvik.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken er utstyrt med glatt kjøkkeninnredning, kompositt benkeplate, glassplate på vegg over benk, utslagsvask med blandebatteri, kjøkkenventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp , mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lys under overskap. Komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning fra 2016/17 iht tidligere finn.no annonse.

Boliger som er oppført etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
Det er i tillegg krav til fastmontert komfyrvakt i alle boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Det bemerkes variabel brukstid på hvitevarer og TG vurderes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er en liten sprekk i benkeplate og enkelte sår i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkeninnredningen bør overvåkes jevnlig, spesielt i områder som er utsatt for vannsøl eller fuktpåvirkning. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skadede fronter og benkeplate skiftes ut.



Sprekk i benkeplate.



Enkelte sår i fronter



Enkelte sår i lyslist

1.ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utlufting på yttertak/yttervegg.
- Motor på ventilator byttet i 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av type plast rør i rør system.
Fordelerskap for vannrør plassert på bad
Stoppekran og vannmåler plassert i fordelerskap.
Vannrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret om annet ikke er skrevet.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. det er utført enkelte funsjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Vurdering av avvik:
• Det bemerkes at rørkurser i fordelerskap ikke er merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser må merkes i fordelerskap.



Fordelerskap med stoppekran og vannmåler

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av type plast.

Avløpsrør i boligen er opplyst til å være fra byggeåret.

Forventet brukstid for kobberrør/plastrør er 25-50 år. Forventet brukstid på galvanisert jernrør /soilrør er 30-60 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
Eldre rørstammer kan ha avleiringer etter bruk. I ytterste konsekvens kan dette gi dårlig avrenning/blokkeringer el. For å finne utav status/innvendig tilstand kan man utføre en kamerainspeksjon.
TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon med stedvise klaffeventiler i yttervegg og lufteventiler i topp av vinduer.
Motor på ventilator byttet i 2025.

Normal brukstid for ventilasjonsaggregat og el. mekanisk avtrekksvifte 10 - 20 år. Ved balansert ventilasjonsanlegg anbefales det filterbytte 1-2 ganger pr. år.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke ventil i yttervegg eller vindu på ekstra rom som er etablert i 2.etasje

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av type Høiax på ca. 200 liter plassert innebygget på bad. Varmtvannsbereder fra byggeåret.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere berederens eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukerfrekvens, vannkvalitet, vedlikehold og kvalitet vil være avgjørende for varmtvannsberederens brukstid. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran plassert på vegg ved adkomst.
Utstyret er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar/utstyr.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og innholdsfortegnelse. El-anlegg i boligen er oppl å være hovedsakelig fra byggeår
Strømtilførsel til boligen via nedgravd kabel.
El-installasjoner er utført av Nettpartner, Elektroide AS i 2017, Drøbak elektriske 2021 montering av elbillader.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler fra det som er utført før 2007.

Konsekvens/tiltak
• Det foreligger ikke samsvarserklæring på det som er utført i boligen fra den var ny. Boligen har hatt flere eiere etter den var ny, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Brannslokningsapparat.
- Røykvarsler.

Eier skal sørge for at boligen har et tilstrekkelig antall røykvarslere eller brannalarmanlegg. Det skal være minst én røykvarsler eller detektor i hver etasje, med dekning av kjøkken, stue og områder utenfor soverom og tekniske rom – også når dørene er lukket.

Boligen skal i tillegg ha godkjent og lett tilgjengelig slokkeutstyr, for eksempel husbrannslange eller pulver-, skum- eller vannapparat med tilstrekkelig kapasitet. Skum- og pulverapparater skal ha service/skiftes ut henholdsvis hvert 5. eller hvert 10. fra produksjonsdato/servicedato. Viser til NS 3910.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Vedfyring og elektrisk oppvarming av boligen. Gulvvarme i hele 1.etasje.
Varmekilder er ikke funksjonstestet av takstmann og det er ikke foretatt kontroll om hvorvidt alle rom har en varmekilde. TG vurderes ikke for varme.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Det ble på befaringen ikke fremlagt dokumentasjon for byggegrunnen. Siden man ikke visuelt kan kontrollere byggegrunnen blir dette bare beskrevet om dette er fremlagt. Ytterligere undersøkelser hos kommunen anbefales.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset informasjon og byggegrunn må sees som ukjent byggegrunn.

Det skal ikke settes Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Lokal overvannshåndtering med overvann til terreng. Det er ikke etablert drenssystem rundt bygningen.
TG er ikke vurdert da det ikke er etablert drenssystem rundt boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren på bygningen er av type grunnmur i betong fra byggeåret.
Begrenset inspeksjonsmulighet, men grunnmur betraktes å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det mangler fra det som er utført før 2007.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring på det som er utført i boligen fra den var ny. Boligen har hatt flere eiere etter den var ny, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/80 m²

Seksjonert rekkehusleilighet: Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, 3 Soverom, Garderobe

Andre bygg: Bod, Carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**5 400 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	1 581
Fradrag for andel felles gjeld	-	80 076
Konklusjon markedsverdi		**5 300 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert ut fra hva som kan forventes i dagens marked tatt i betraktning standard, størrelse og beliggenhet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sogstijordet 11 ,1446 DRØBAK 60 m²	2007	2 sov	09-05-2025	4 750 000	**4 550 000**		4 550 000	**75 833**
2	Sogstikroken 22 ,1446 DRØBAK 65 m²	2009	2 sov	12-05-2026	4 850 000	**4 850 000**	4 367	4 854 367	**74 683**
3	Sogstijordet 1J ,1446 DRØBAK 80 m²	2006	2 sov	13-09-2026	5 400 000	**5 300 000**	78 458	5 378 458	**67 231**
4	Skorkeberg alle 18A ,1447 DRØBAK 66 m²	1992	2 sov	19-03-2026	4 150 000	**4 150 000**		4 150 000	**62 879**
5	Skorkeberg alle 13D ,1447 DRØBAK 56 m²	1991	1 sov	24-09-2026	3 240 000	**3 010 000**	246 904	3 256 904	**58 159**
6	Ekeveien 28I ,1446 DRØBAK 77 m²	2007	2 sov	27-03-2025	4 800 000	**4 600 000**		4 600 000	**57 500**
7	Skorkeberg alle 11C ,1447 DRØBAK 80 m²	1990	2 sov	15-01-2026	3 950 000	**3 625 000**	363 565	3 988 565	**49 857**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader ink nedbetaling av andel fellesgjeld	Kr.		37 176
Eiendomskatt	Kr.		7 134
Strøm. Stipulert ca. årlige forbruk. Avhenger av strømforbruk.	Kr.		19 000
Vedlikeholdskostnader. Stipulerte ca. årlige kostnader.	Kr.		12 000
Kommunale avgifter. Eiers årlige stipulerte kostnader. Avhenger av vannforbruk.	Kr.		17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**92 500**

Teknisk verdi bygninger

Seksjonert rekkehusleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Seksjonert rekkehusleilighet	Kr.		**2 600 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**40 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**70 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 710 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		2 700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 400 000**

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

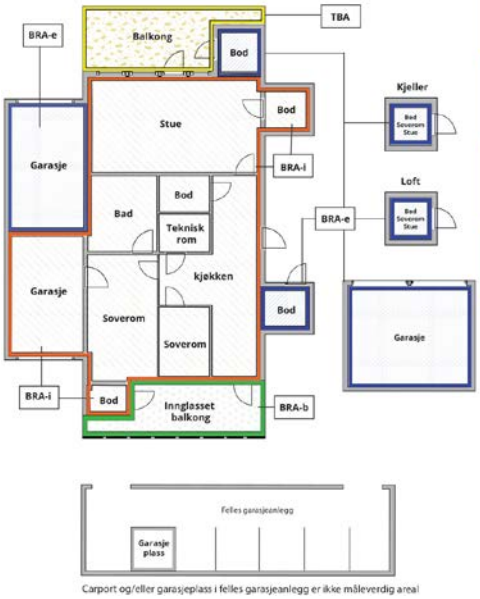
Hva er måleverdig areal?

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

Seksjonert rekkehusleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	40			40	22
2 .etasje	40			40	2
SUM	**80**				**24**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entre/stue/kjøkken m/trapp, bad/vaskerom		
2 .etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom/kontor, garderobe		

Kommentar

Takhøyde i 1. etasje ble målt til ca. 2,37m i stuen.
Takhøyde i 2. etasje ble målt til ca. 2,21-2,95m

Areal oppgitt på åpent areal (TBA), som i dette tilfelle er terrasse, er oppgitt i ca. areal.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 16.09.2005 er gjennomgått og 1.etasje stemmer med dagens bruk, i 2.etasje er det markert at planløsning kan variere. Det er tegnet inn 1 soverom og trapperom, men er i tillegg etablert et 2 soverom til. Det står stiplet linje på rom mot vest som er markert med soverom, men dette er delt opp i 2 soverom.

Bygningsstatus: Annet småhus med flere boliger ferdigattest.
Eiendom etablert: 05.07.2006 Sist omsatt: 17.06.2019
Oppl. iht. Eiendomsverdi.no.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Kommentar

Carport i felles carportrekke på 12m² er åpent areal og ikke måleverdig iht. målereglene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Heiki Nygård	Takstingeniør
	Tor-Arne Midtgarden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	71	513		6	3719 m²	Iht. eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Sogstijordet 1F

Hjemmelshaver
Tor-Arne Midtgarden og Åsne Hals Gurigard

Kommentar
Opplysninger iht. forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eikaparken 5 Boligsameie	77 / 1001	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf. 22865500.	990766932

Felles formue
Kr. 1 581 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 80 076 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boområde sentralt på Sogsti i Drøbak i Frogn kommune. Boligen er beliggende vestvendt med normale sol- og lysforhold. Kort vei til skole og barnehager, samt matebuss langs Sogstiveien til bussholdeplass på Ullerud/Dyrløkke med hyppige avganger til Drøbak, Ås/Ski og Oslo/Tusenfryd. Ca. 40 min. med ekspressbuss til Oslo. Kort vei til Drøbak sentrum med forretninger, kafeer/restauranter og øvrige servicetilbud, samt badestrender og båthavn. Nærmeste kjøpesenter er Thon senter Drøbak på Dyrløkke. Nærhet til ungdomsskole, idrettsanlegg, matbutikker og golfbane. Kort vei til gode turområder og ski-terreng ved golfbanen og innover Seierstenmarka.

Adkomstvei

Privat asfaltert adkomstvei.

Tilknytning vann

Kommunalt vann. Privat stikkledning fra byggeåret. Sameiet er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Privat stikkledning fra byggeåret. Sameiet er selv ansvarlig for stikkledninger til påkoblingspunkt. Merk at private ledninger byttes/vedlikeholdes for eiers regning

Regulering

Regulert område avsatt til konsentret småhusbebyggelse. Plannavn: Sogsti Nordre. ID: 071-0700. Pr. 15.12.2003. Iht. Origo planinnsyn.
Det anbefales å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og plan for nærmere opplysninger om reguleringsbegrensningene m.v.

Eiendommen er beliggende i hensynsone H310_1 Ras og skredfare iht. kommuneplanen for området. Det anbefales å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelser for nærmere opplysninger om begrensningene m.v.

Om tomten

Felleseiendommen er på 3719 m² og er godt opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og asfalterte internveier. Parkering i felles carportrekke. For øvrig parkering langs vei etter stedets bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader på kr. 3 098,-/ mnd.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	586707	Fullverdi		

Kommentar
Felles bygningsforsikring av bygningene som inngår i felleskostnadene. Den enkelte må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Biloppstillingsplass og lagringsplass

Byggeår
2006

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med grunnmur i betong og støpt betongsåle til ukjent grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type flatt tak tekket med takpapp.
Tredør til bod. Lys og stikk.

Bod malt i 2023.

Bygningen fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder.

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

Carport



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår
2006

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygningen er fundamentert med grunnmur i Leca og støpt betongpunkter til ukjent grunn. Bakvegg er oppført i tradisjonell bindingsverk utvendig kledd med panel. Takkonstruksjon av type pulttak tekket med takpapp. Carport med asfaltert dekke og elbillader
Lys.

- Carport malt i 2025.

Bygningen fremstår med normal bruksslitasje med tanke på alder.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Origo Planinnsyn	20.10.2026	Eiendomsinfo på nett.	Gjennomgått		Nei
Div. dokumenter i boligmappa.no	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

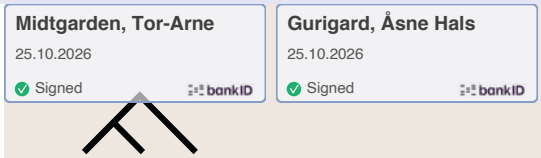
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tor-Arne Midtgarden

Åsne Hals Gurigard

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sogstijordet 1F
1446 Drøbak

3214-71/513/0/6

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Nye fliser på gulv og innredning. Flisene er lagt oppå eksisterende fliser

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: K3 boligutvikling

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av terrassedør og lister

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Maling av rekkverk på balkong mot øst Maling av bod og carport

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Ja**

Har observert en rotte 3-4 ganger siste par år på fellesarealene. Styret i sameiet er i kontakt med skadedyrfirma.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet motor på ventilator

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Har fjernet et lampepunkt og klipt ledningen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Elektroidè
   Beskrivelse av arbeidet: Elektriker er kontaktet for ubedring av feilen.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Drøbak elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Instalasjon av elbil-lader, opprettet egen kurs.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: HD solskjerming, Fasadeprodukter
   Beskrivelse av arbeidet: Instalering av utvendig screens i 1. og 2. etg mot vest.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: HD solskjerming, fasadeprodukter
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av motor på utvendig markise

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt laminatgulv i 2 etg

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

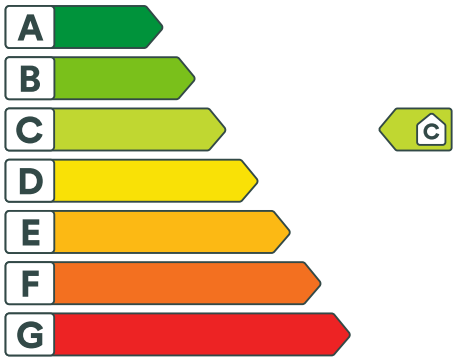
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

enova

Energiattest



Adresse	
Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK	
Dato for energimerking **25.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373606**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22790064**
Gårdsnummer **71**	Bruksnummer **513**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0106**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
156,89

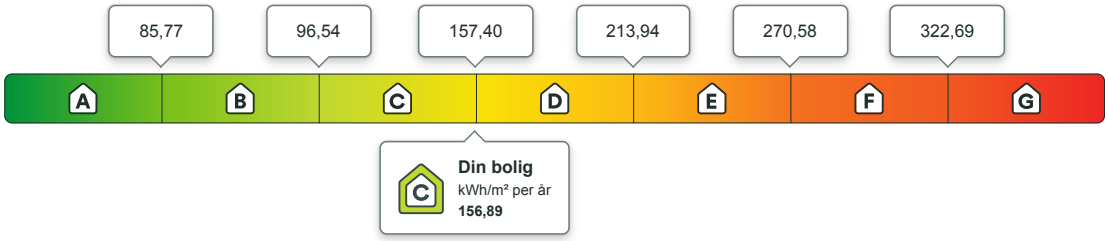
Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 626,93	**162,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

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.

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS
EiendomsMegler 1 Drøbak v/Andreas Kalfoss
Postboks 198, 1441 DRØBAK
E-post: andreas.k@eiendomsmegler1oa.no

Deres ref.: 5150260087 . Vår ref.: 4119-1-06 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eikaparken 5 Boligsameie
Organisasjonsnr:	990766932
Seksjonseier:	Midtgarden, Tor-Arne
Medeier:	Gurigard, Åsne Hals
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Sogstijordet 1 F, 1446 DRØBAK
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	71
Bnr.	513

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 586707.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Skjema for bestilling av postkasseskilt er vedlagt husordensreglene. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208168169
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 014 167,00
Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 098,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	719,00	
Felleskostnader	2 379,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	7,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 065,-
Annen formue:	1 581,-
Gjeld:	80 076,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208168169
Restsaldo:	78 010,50
Kapitalkostnader:	722,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 010,50,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lill Bente Hollstedt, e-post: eikaparken5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

for

EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE, org. nr. 990 766 932

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.06.06 med endringer.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eikaparken 5 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra
kommunen, tinglyst 01.11.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 71. bnr. 513. i Frogn kommune.

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

- bod,
- parkeringsplasser
- carport

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Den enkelte seksjonseier er gitt midlertidig disposisjonsrett til areal som går 1,2 m utover tilleggsareal grunn angitt i seksjoneringsbegjæringen. Videre er seksjon 1 og 13 gitt midlertidig disposisjonsrett til areal på byggets side, fra husvegg til tomtegrense. Eneretten gjelder fram til 2048. Jf. § 25 i eierseksjonsloven

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har 26 parkeringsplasser som er registrert som tilleggsareal til seksjonene. Sameiet har ytterligere 2 gjesteparkeringsplasser.

4-? Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

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

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

fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte den 14.03.2012

Husordensreglene skal sikre at sameiet er et trivelig sted å bo for alle beboerne. Det fordrer at alle tar hensyn til hverandre og til behovet for et rolig og trygt bomiljø. Husordensreglene er et redskap for å oppnå disse målene. Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

§1
Beboernes plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglen og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til eierseksjonen. All aktivitet og ferdsel på sameiets område skal være slik at det ikke er til ulempe for andre.

§2
Ro i sameiet

Mellom kl 2300 og kl 0800 skal det ikke foregå støyende aktiviteter som for eksempel høy musikk, oppussing, hamring etc. Dersom noen av beboerne planlegger selskap eller lignende som skal foregå innenfor nevnte tidsrom, skal man varsle naboene god tid i forveien.

Beboerne bør være oppmerksom på at høy musikk på terrassen og musikk inne med åpen terrassedør kan være sjenerende for naboene.

§3

Grilling bør foregå slik at man ikke plager andre med lukt og stekeos. Dette kan oppnås ved at grillen ikke plasseres under markisene eller i nærheten av terrassedørene når det grilles.

§4
Fellesarealer

Sameiets særegne arkitektur med store glassflater vendt mot fellesarealet på hagesiden medfører at beboerne er eksponert for innsyn. Privatlivets fred er et gode som må respekteres. Dette må det tas hensyn til ved bruk av fellesareal på denne siden, for eksempel ved aktiviteter som ballspill og lignende. Dersom noen ønsker å benytte fellesarealet for egne formål, skal dette tas opp med og godkjennes av styret.

§5
Hekkeplanter og beplantning

Tujaene som skiller mellom enhetene på hagesiden skal ha makshøyde på 1,5 meter.

Tujaene som skiller mellom enhetene på forsiden skal ha makshøyde på 1,5 meter.

Øvrig beplantning bør være av en slik karakter og størrelse at det ikke er til sjenanse for andre naboer.

§6
Parkeringsplass og carporter

Hver enhet kan maksimalt benytte en biloppstillingsplass utover egen carport. Det er unntak for gjester.

Parkeringsplassen skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for tilhengere, båter, biler som ikke er i bruk eller lignende.

Carportene bør holdes ryddige og kun i begrenset grad benyttes til oppbevaring.

§7
Snømåking, dugnad og vedlikehold av fellesareal

Hver enhet skal måke snø og strø utenfor egen bolig. Alle har ansvar for å holde gangveiene fri for snø, løv etc.

Styret i sameiet innkaller til dugnad og alle seksjonseierne bør påse at det stiller noen til dugnaden. Dersom man ikke har anledning til å stille på dugnad bør man opplyse om når man kan utføre dugnadsarbeid.

Fellesarealet rundt hele sameiet er felles ansvar og alle plikter å følge opp vedlikeholdet av dette. Det innebærer at alle seksjoner skal utføre plenklipping i sin lengderetning på terrassesiden og tilsvarende på fremsiden av seksjonen eller sørge for at andre kan utføre dette. Det samme gjelder for luking i bedene i sameiet. Plenklipping og luking utføres etter behov og alle har et ansvar for at det ser pent og ordentlig ut rundt sameiet.

Styret kan tildele sameierne uker med ansvar for plenklipping og vedlikehold av fellesareal. Ved bytte av uke skal sameier selv besørge/ avtale bytte med en annen i god tid.

§8
Overtredelse av husordensreglene

Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietaker eller andre som er gitt adgang til eierseksjonen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av husordensreglen rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter, og at tiltak kan iverksettes for å utbedre forholdet etter gjeldende bestemmelser i eierseksjonsloven.

SEKSJONSEIERE
EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

BESTILLINGSSKJEMA FOR POSTKASSESKILT

I forbindelse med postkassene er det ønskelig med felles skilting på postkassene. På navneplate til postkasser er det plass for inngravering av inntil 5 linjer med tekst.

POSTKASSESKILT (str 93x58) Hvitt skilt med sort tekst

NAVN															
NAVN															
NAVN															
NAVN															
NAVN															

SKRIV NAVNENE TYDELIG, BENYTT BLOKKBOKSTAVER.

Utfylt bestillingsskjema sendes til Asker Produkt AS, på mail post@askerprodukt.no .

Faktura for postkasseskilt sendes til:
4119 Eikaparken 5 BS
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb 6668 St. Olavsplass, 0129 Oslo

Skiltet sendes direkte til seksjonseier:
Navn: _____
Adresse: _____
Postnr.: _____

for Eikaparken 5 Boligsameie
OBOS Eiendomsforvaltning AS, avd. Follo

Protokoll til årsmøte 2026 for EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990766932
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 16. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/ Tina Nordengen Dysthe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lill Bente Hollstedt og Toril Berdahl Næss er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for styreleder foreslås satt til kr. 10 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleders godtgjørelse settes til kr. 10 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lill Bente Hollstedt (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lill Bente Hollstedt

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Egil Alexander Gudøy Egidius (6 stemmer)
Toril Berdahl Næss (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Egil Alexander Gudøy Egidius
Toril Berdahl Næss

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Margareth Sand (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Margareth Sand

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4119
EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4119

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorar
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/ Tina Nordengen Dysthe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lill Bente Hollstedt og Toril Berdahl Næss er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4119 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styreleder foreslås satt til kr. 10 000.

Forslag til vedtak

Styreleders godtgjørelse settes til kr. 10 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lill Bente Hollstedt

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

- Egil Alexander Gudøy Egidius
- Toril Berdahl Næss

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

- Margareth Sand

EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990766932, KLIENTNR. 4119

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	405 288	405 288	0	0
Andre inntekter	3	5 850	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**411 138**	**405 288**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 410	0	0
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	0	0
Avskrivninger	10	0	-13 059	0	0
Forretningsførerhonorar		-34 375	-33 055	0	0
Konsulenthonorar		-9 265	-8 500	0	0
Drift og vedlikehold	6	-25 520	-41 299	0	0
Forsikringer		-50 163	-44 307	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-71 641	-71 335	0	0
Andre driftskostnader	7	-113 065	-66 449	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-315 438**	**-289 414**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**95 700**	**115 874**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	95	315	0	0
Finanskostnader	9	-78 847	-83 344	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-78 752**	**-83 029**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**16 948**	**32 845**	**0**	**0**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		16 948	32 845		

EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990766932, KLIENTNR. 4119

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 673	0
Driftskonto OBOS-banken		23 201	44 533
Sparekonto OBOS-banken		6	6
SUM OMLØPSMIDLER		**26 880**	**44 539**
SUM EIENDELER		**26 881**	**44 540**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 020 869	-1 037 816
SUM EGENKAPITAL		**-1 020 869**	**-1 037 816**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 041 024	1 073 714
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 041 024**	**1 073 714**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 696	5 196
Leverandørgjeld		523	3 000
Påløpte renter		402	446
Annen kortsiktig gjeld	13	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 726**	**8 642**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 881**	**44 540**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, __.__.2026
Styret i Eikaparken 5 Boligsameie

Lill Bente Hollstedt Toril Berdahl Næss Carl Jørgen Sætre

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	293 124
Lån	112 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**405 288**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	5 850
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 850**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-10 000

SUM STYREHONORAR	**-10 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 743
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 777
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-25 520**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 809
Annet driftsmateriale	-5 799
Vaktmestertjenester	-43 875
Renhold ved firmaer	-13 000
Snørydding	-45 129
Andre driftskostnader	-232
Bank- og kortgebyr	-2 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-113 065**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	95
SUM FINANSINNTEKTER	**95**

NOTE 9
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-78 847
SUM FINANSKOSTNADER	**-78 847**

NOTE: 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Kostpris	47 016	
Avskrevet tidligere	-47 015	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2023	-1 113 350	
Nedbetalt tidligere	39 636	
Nedbetalt i år	32 690	
		-1 041 024
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 041 024**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utestående småbeløp som gjøres opp neste år	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 4119 **Selskapsnavn:** EIKAPARKEN 5 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS v/ Tina Nordengen Dysthe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lill Bente Hollstedt og Toril Berdahl Næss er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar

Styreleders godtgjørelse settes til kr. 10 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lill Bente Hollstedt

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Egil Alexander Gudøy Egidius

☐ Toril Berdahl Næss

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Margareth Sand

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

FROGN KOMMUNE

Samfunnsutvikling

FOLLO

Bradsberg-Dahls Arkitekter AS
Engelsminnegt. 16 A

4008 STAVANGER

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
06/1608/AMB 06/8534		GNR 71/1	03.07.2006

GNR 71 BNR 1, EIKAPARKEN, FELT 5. NYBYGG - REKKEHUS
FERDIGATTEST

Arbeidets art: Nybygg **Byggets art:** Rekkehus
Søknadsdato: 04.07.05 **Vedtak:** 03.10.05 **Del. sak nr:** 05/448

Ansvarlig kontrollerende bekrefter i anmodning om ferdigattest /kontrollerklæring, mottatt 27.06.06, at sluttkontroll i h.h.t. pbl. §99 er utført.

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

for RÅDMANNEN

Arve Bekkevard
Overingeniør

Kopi sendt: Sogsti Eiendom AS, Pb. 55, 1431 ÅS

GATEADRESSE:	POSTADRESSE:	TELEFON:	TELEFAX:	BANKGIRO SKATT:	BANKGIRO:	ORG.NR.:
Rådhusveien 6	Postboks 10	64 90 60 00	64 90 60 01	7855 05 02150	1617.07.02720	963 999 089
1440 DRØBAK	1440 DRØBAK	www.frogn.kommune.no		postmottak@frogn.kommune.no		



Mottatt
Frogn kommune
19 SEPT 2005

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

BYGGHERRE
Sogsti Eiendom AS

PROSJEKTNAVN
Eikaparken felt 5

PROSJEKT-ADRESSE

ORDRENR. 3766

DATO 16.09.05

MÅL 1:200

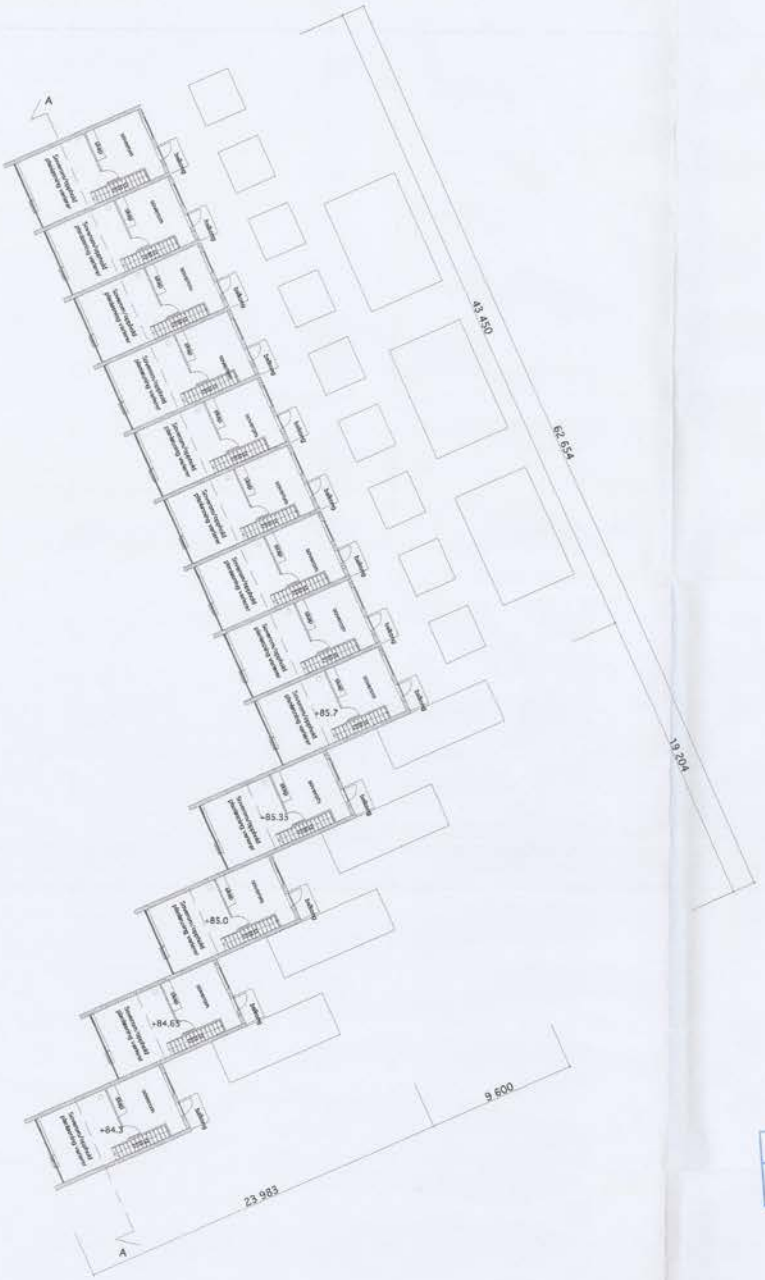
TEGNING
Søknad om rammetillatelse
Plan 1

SIGN. ta/mm KONTR. ta/mm

TEGNING NR.
A-101

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Saksnr. 05/1441 - Dato: 11/10-05
ok

Server Volum: PROSJEKTER, Aktive 3766 Eikaparken felt 5 02 Layout 3766.dlx



Server Volum: PROSJEKTER, Aktive: 3766 Eikaparken felt 5.002 Layout: 3766 200605.tds

BYGGEMELDINGSPLIKTIG

Sak: Fra kommune Dato: 14/09-05

Fra kommune
19 SEPT 2005

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

Verksgaten 52 4013 Stavanger
Tlf: 51 89 96 40 Faks: 51 89 96 41
post@bda.no www.bda.no

N

BYGGHERRE
Sogsti Eiendom AS

PROSJEKTNAVN
Eikaparken felt 5

PROSJEKT-ADRESSE

ORDRENR. 3766

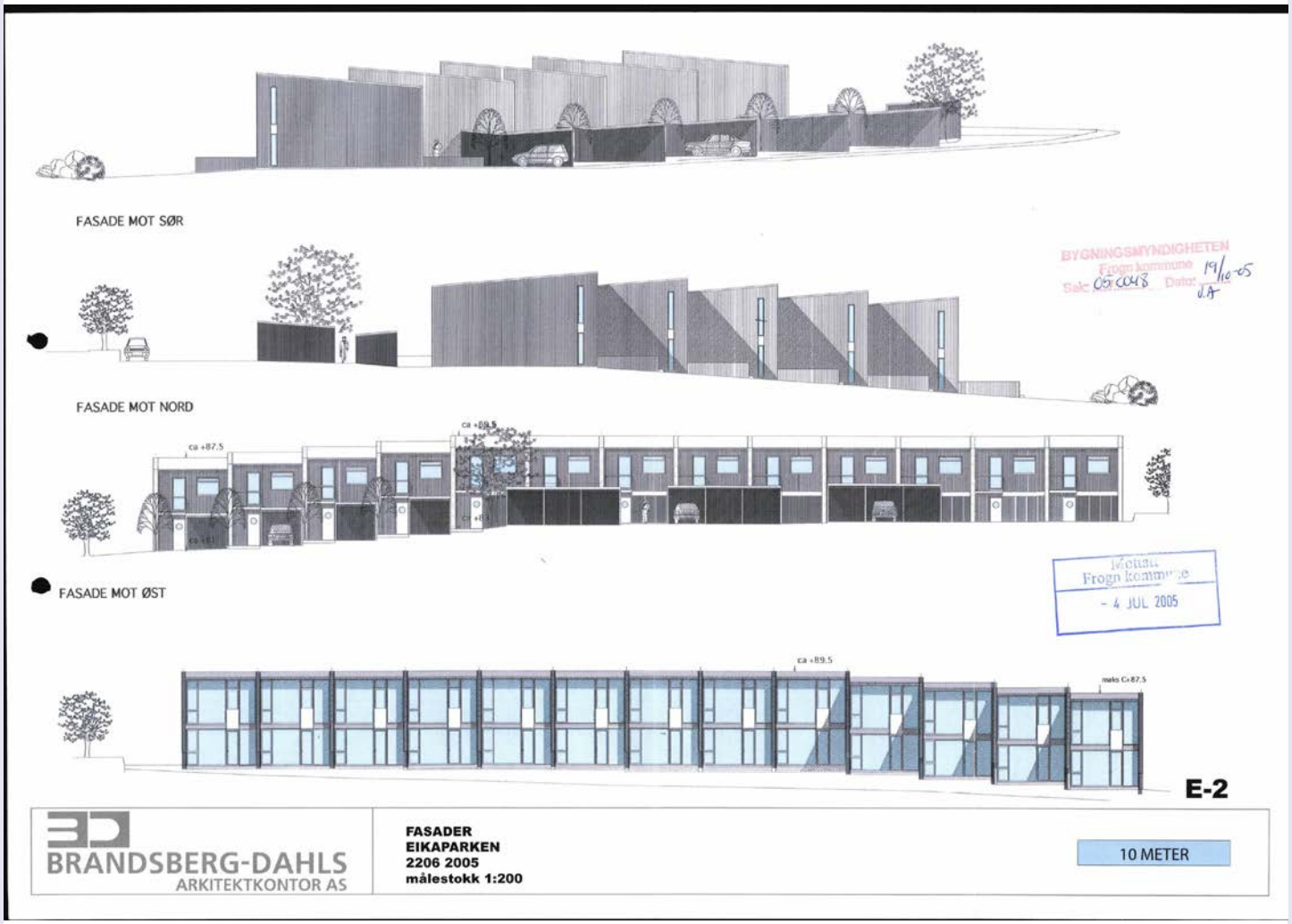
DATO 16.09.05

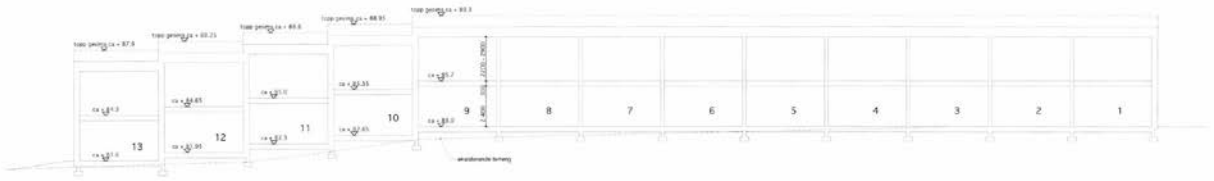
MÅL 1:200

TEGNING
Søknad om rammetillatelse
Plan 2

TEGNING NR.
A-102

SIGN. ta/mm KONTR. ta/mm


FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
ca +87.5
ca +89.5
maks Cr+87.5
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak 05/2048 Dato 19/10-05
JA
Mottatt
Frogn kommune
- 4 JUL 2005
E-2
BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS
FASADER
EIKAPARKEN
2206 2005
målestokk 1:200
10 METER

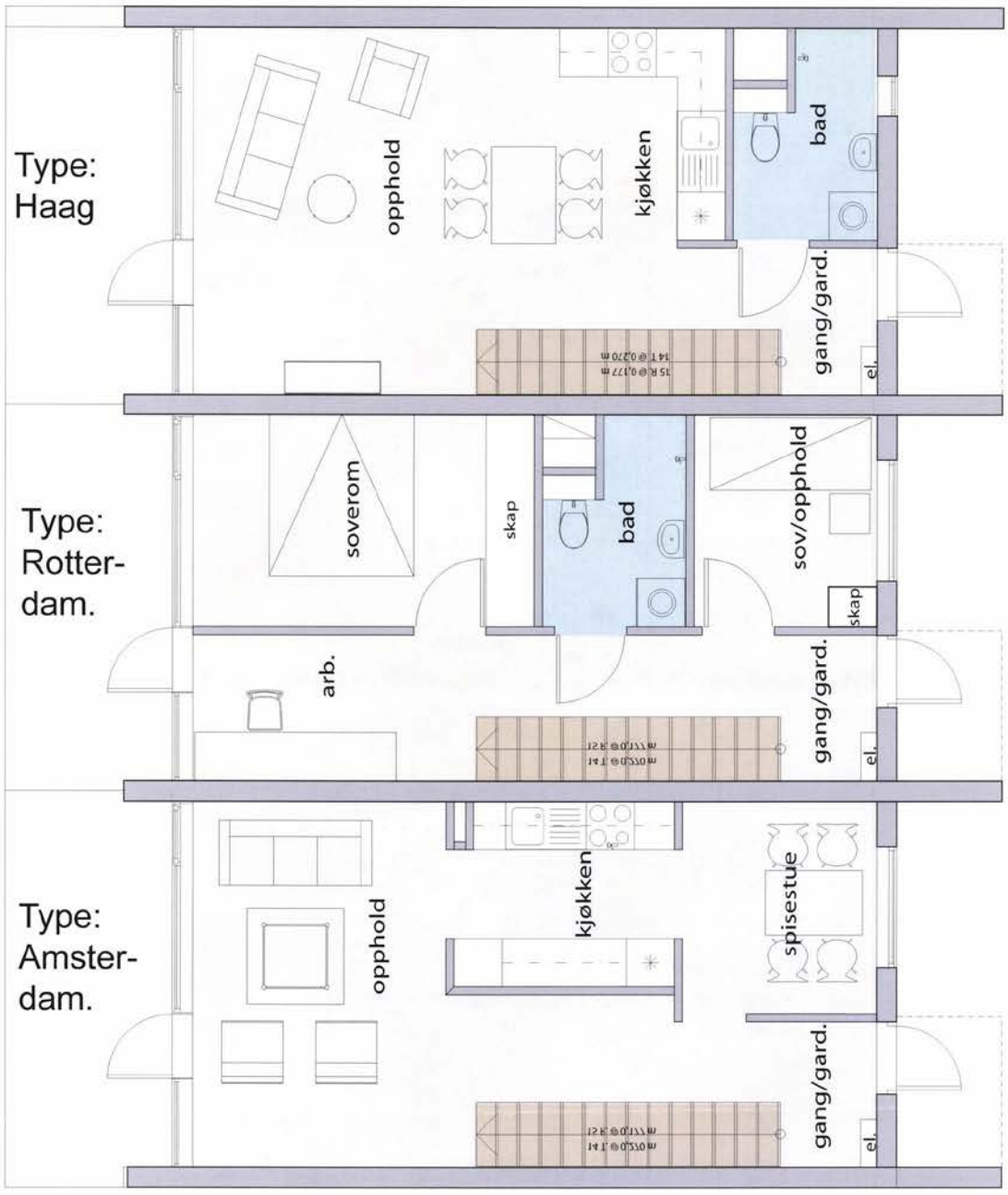


19 SEPT 2005

BYGNINGSMYNDIGHETEN
05 0048
19/10-05

SOGSTI EIENDOM AS	EIKAPARKEN FELT 5	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	LENGDESNITT A-A	Ordre.nr: 3766	målestokk 1:200	16.09.05	tegn.nr	A-110

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTKONTOR AS
VERKSGT. 62 - 4013 STAVANGER - TLF: +47 51 89 96 40 - FAX: +47 51 89 96 41 - post@bda.no - www.bda.no



05-0048 19/10-05 dt

Fredrikstad kommune – 4 JUL 2005

E-4

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

ILLUSTRASJONSPLAN 1.etg
LEILIGHETSTYPER
EIKAPARKEN FELT 5
1606 2005
målestokk 1:50

Type:
Haag

Type:
Rotter-
dam.

Type:
Amster-
dam.



05 0043 19/10 05 U.T

Kjøpet Frogn kommune - 4 JUNI 2005

E-5

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

ILLUSTRASJONSPLAN 2.etg
LEILIGHETSTYPER
EIKAPARKEN FELT 5
1606 2005
målestokk 1:50

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Frogn kommune: Seksjon 3214-71/513/0/6

Norkart
Utskriftsdato: 20.10.2026 13:05

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.07.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	77/1001	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	71/513, 71/513/0/1, 71/513/0/2, 71/513/0/3, 71/513/0/4, 71/513/0/5, 71/513/0/6, 71/513/0/7, 71/513/0/8, 71/513/0/9, 71/513/0/10, 71/513/0/11, 71/513/0/12, 71/513/0/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	71/513, 71/513/0/1, 71/513/0/2, 71/513/0/3, 71/513/0/4, 71/513/0/5, 71/513/0/6, 71/513/0/7, 71/513/0/8, 71/513/0/9, 71/513/0/10, 71/513/0/11, 71/513/0/12, 71/513/0/13
Seksjonering Seksjonering	05.07.2006			71/513, 71/513/0/6

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIDTGARDEN TOR-ARNE F180190*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOGSTIJORDET 1F 1446 DRØBAK	Bosatt (B)
GURIGARD ÅSNE HALS F231192*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SOGSTIJORDET 1F 1446 DRØBAK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sogstijordet 1F	H0106	71/513/0/6	77	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sogstijordet 1 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1446 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	202 Sogsti nord	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	8 Drøbak		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22790064		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	03.07.2006

1: Bygning 22790064: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 03.07.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1001
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1001
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	860
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	13

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.10.2005	14.07.2006	
Igangsettingstillatelse	03.10.2005	11.09.2006	
Tatt i bruk	03.07.2006	11.09.2006	
Ferdigattest	03.07.2006	24.09.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sogstijordet 1F	H0106	71/513/0/6	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	13	1001	0	1001	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 71/513

Bruksnavn	Felt-5, Eikaparken	Beregnet areal	3718.6
Etablert dato	26.06.2006	Historisk oppgitt areal	3718
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6614337.55	592477.22	0	Ja	3718.6	

Utskriftsdato: 20.10.2026

Eiendomskart for eiendom 3214 - 71/513//6



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	3 718,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614337,55	**Øst**	592477,22	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614284,42	592470,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,68	
2	6614281,85	592468,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,45	
3	6614274,62	592461,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,88	
4	6614285,84	592446,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,02	
5	6614313,51	592449,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,80	
6	6614322,96	592450,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,49	
7	6614354,02	592433,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,42	
8	6614355,9	592432,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,14	
9	6614356,3	592435,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,18	
10	6614368,74	592474,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,72	116,16
11	6614366,63	592481,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,87	5,41
12	6614364,87	592482,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,98	
13	6614364,02	592485,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	
14	6614348,09	592493,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,95	
15	6614304,58	592488,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	46,52	39,02

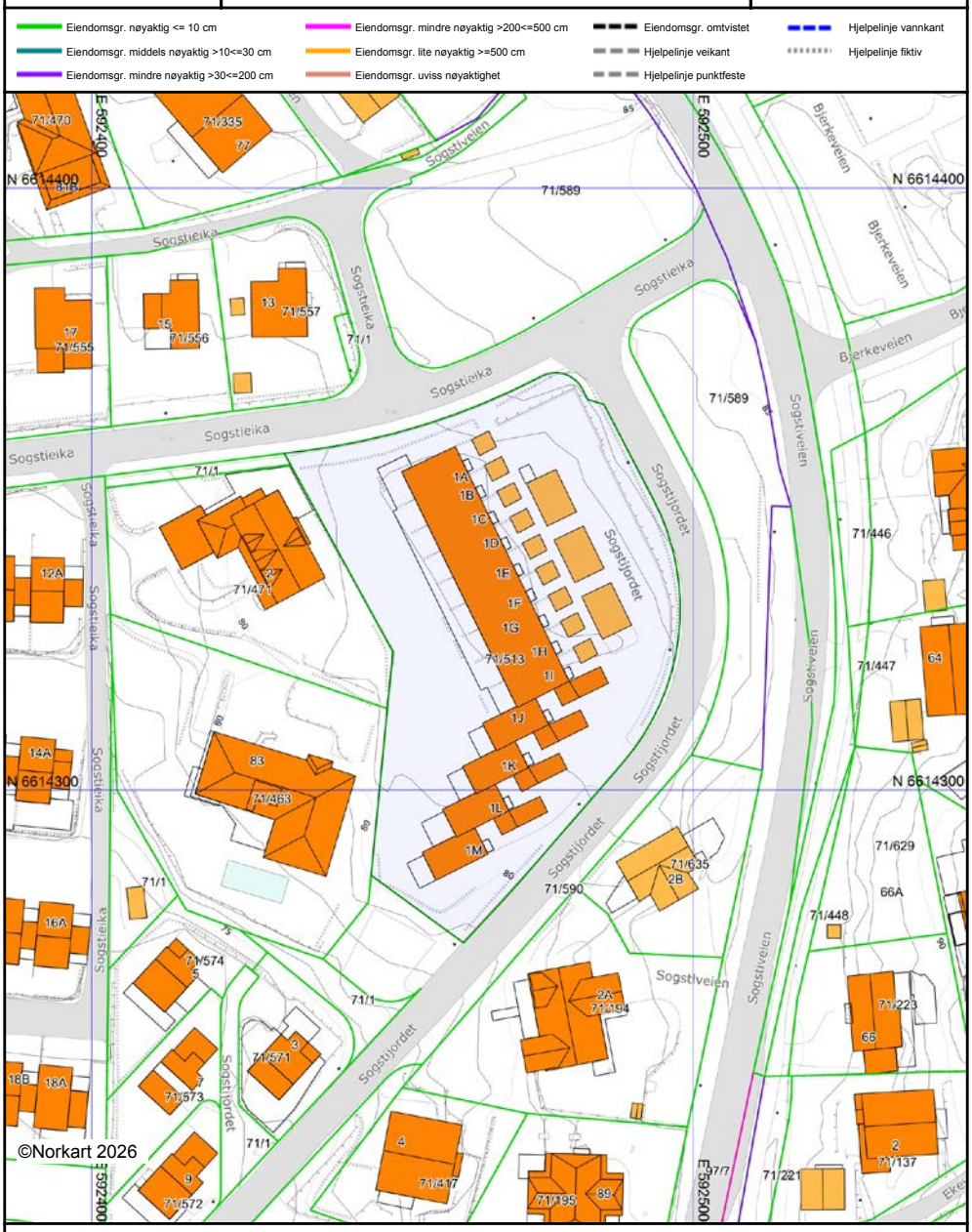
Frogn kommune

Grunnkart

Eiendom: 71/513/0/6
Adresse: Sogstijordet 1F
Dato: 20.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

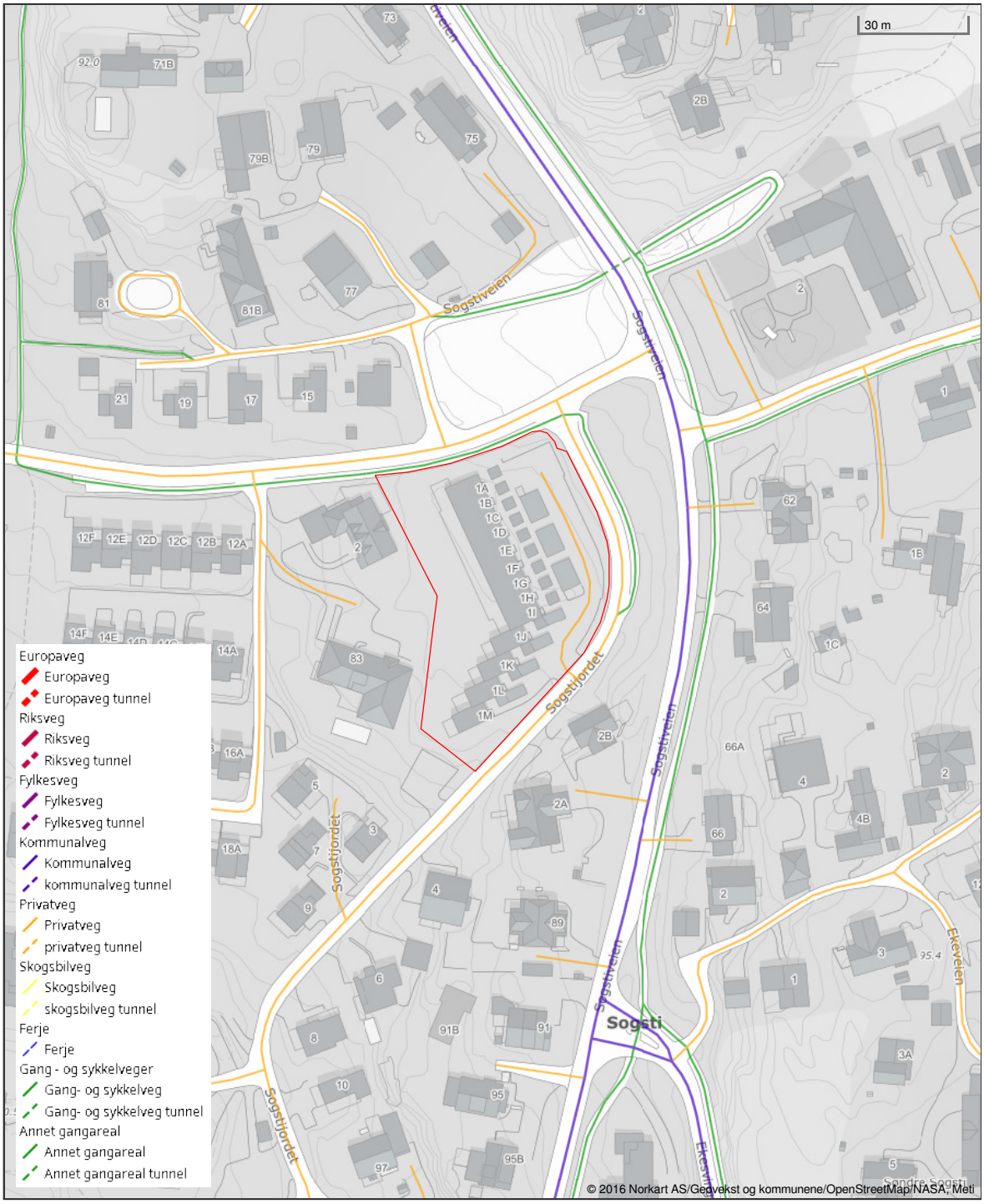
UTM-32



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: 20.10.2026

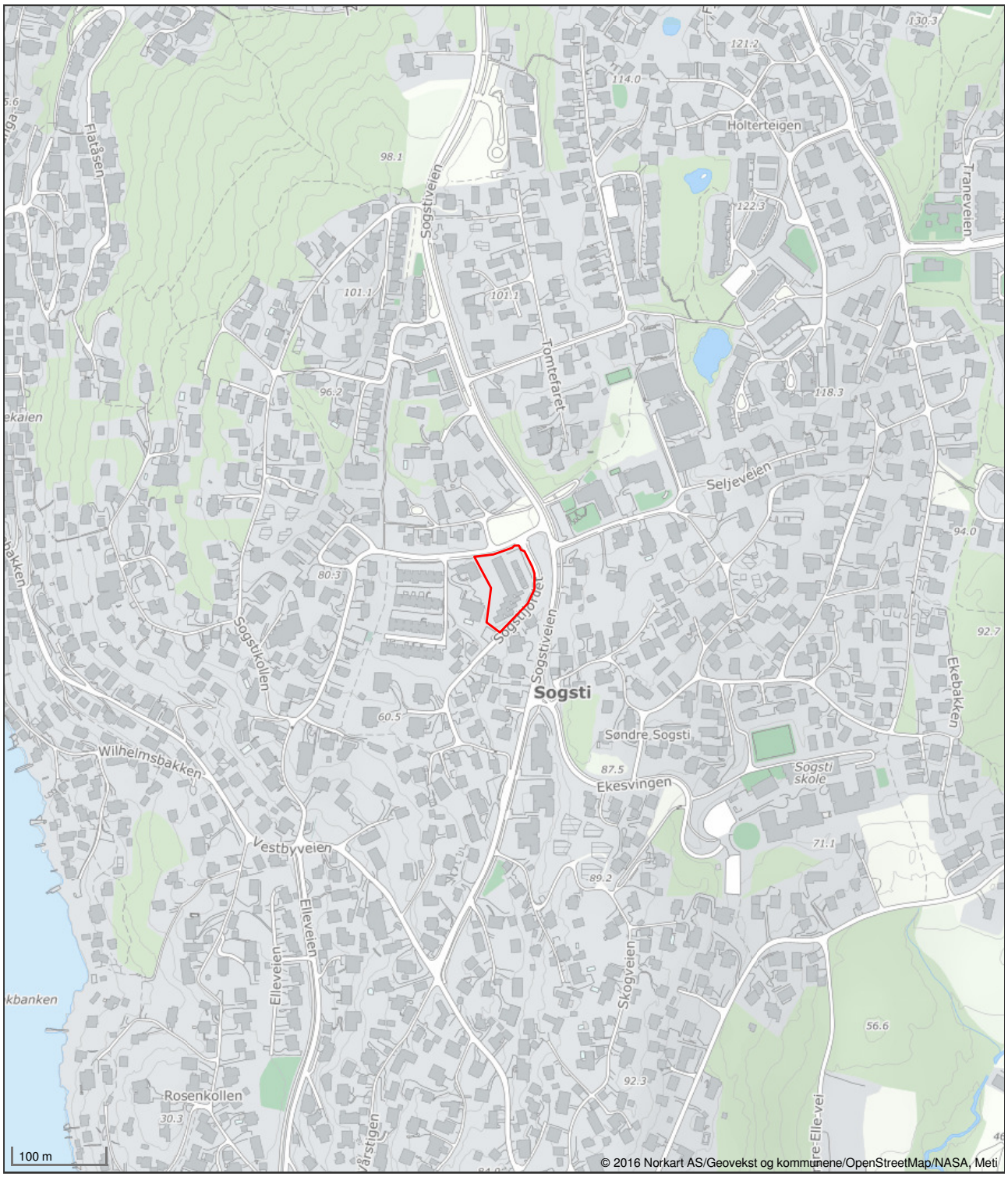
Vegstatuskart for eiendom 3214 - 71/513//



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: 20.10.2026

Oversiktskart for eiendom 3214 - 71/513//



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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom det **ikke** er oppgitt byggegrenser i arealplanen, gjelder disse reglene:
Minste avstand fra eiendomsgrense er 4,0 m.
Byggegrenser etter veiloven er: 15 meter fra senterlinje kommunal vei, 50 meter fra senterlinje fylkesvei og riksvei, 150 meter fra senterlinje europavei.
Høyspentlinjer: Se forskrift https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2005-12-20-1626

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

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

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

Overordnede planer og retningslinjer
For å sjekke om eiendommen ligger i et område hvor statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen gjelder, se forskriften https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2021-05-28-1666

SEFRAK
Dersom det er SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen, kan det være begrensninger i mulighetene til å gjøre endringer på bygningene. Se https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/sefrak/

Kulturminner:
Se Områdeanalyse
http://www.kulturminnesok.no/ fra Riksantikvaren gir den mest oppdaterte informasjonen om kulturminner.
Fylkeskommunens kulturminneavdeling må varsles i god tid før tiltak skal gjennomføres dersom:
- området ikke er undersøkt for kulturminner tidligere og
- det er aktuelt med tiltak i grunnen som drenering, kabelgrøfter, vann- og avløpsledninger o.l.

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

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

Kvikkleire aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Det er funnet kvikkleire i enkelte områder i kommunen.
Se mer informasjon her: https://kartkatalog.geonorge.no/metadata?text=kvikkleire

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

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

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

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

Flom aktsomhet
Se områdeanalyse
Dataene fra Norges vassdrags og energivesen (NVE) viser aktsomhetskart for flomfare og kan også ses her:
https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet
For Drøbak sentrum finnes også aktsomhetsdata som er laget i forbindelse med områdeplanen for gamle Drøbak.

Stormflo
Se områdeanalyse.
Dataene fra Kartverket viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen, og beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2050 og 2090.
Se https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/stormflo/fbb95c67-623f-430a-9fa5-9cfcea8366b3 for mer informasjon.

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

Borehull og kilder (Granada)
Se områdeanalyse
Viser registrerte grunnvannsbrønner, energibrønner og kilder\oppkommer fra «Granada».
https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/grunnvannsborehull/82cd33ef-52dd-4c83-b2d6-e55a0941b33b?search=granada

Områdeanalyse (DOK analyse) kan lages i Origo-innsyn som ligger her: https://frogn.kommunegis.no/publikum

Søk opp eiendom eller adresse.
Klikk i eiendommen.
Høyreklikk i eiendommen i kartet og klikk på «DOK analyse»
Vent til rapporten vises på høyre side av skjermen

Lenker til andre kartløsninger og flybilder ligger her: https://www.frogn.kommune.no/artikkel/kart-og-eiendomsinformasjon

Utskriftsdato: 20.10.2026

Frogn kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Sogstijordet 1F, 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** 3 171 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 718 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	071-0700

Navn	SOGSTI NORDRE	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	15.12.2003	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1113/071-0700_bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	3 717 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	Felt-5

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

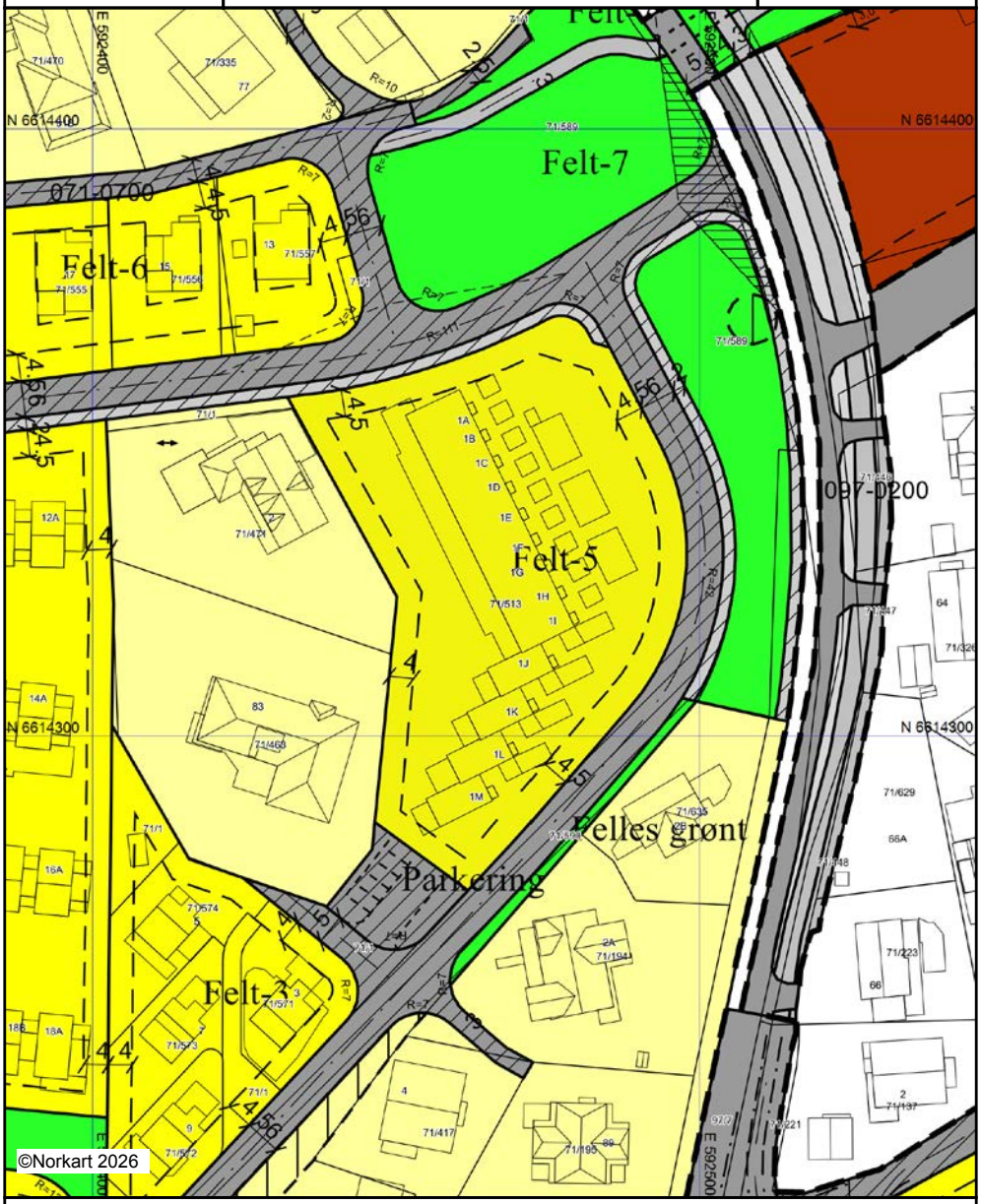
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/513/0/6
Adresse: Sogstijordet 1F
Utskriftsdato: 20.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR "**SOGSTI NORD, GNR. 71 BNR. 1, 338. 357 M.FL.**" FROGN KOMMUNE		Plan nr. **071-0700**	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
MVE – endret formål	Pu-0040/05	02.03.2005	aw
MVE – grensejustering	Pu-0079/04	09.06.2004	aw
Justert bestemmelsenes pkt. 9.3	Del pu-05/0005	13.05.05	Kb
Justert bestemmelsenes pkt. 8 og 9.3	Pu-0028/06	25.01.06	Kb
Justert bestemmelse 3.1	Mpb-137/12	19.11.12	MM
Kommunestyrets vedtak:	0079/03	15.12.03	K.A.
3. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	PL-0148/03	26.11.03	K.A.
Offentlig ettersyn fra 25.06. til 01.09.03			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	PL-0072/03	14.05.03	J.Ø.
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		01.07.02	T.M.

Datert: Plankart 01.11.2002. Bestemmelser28.10.2002
Revidert 30.01.03
Revidert 03.03.03
Revidert 01.04.03
Revidert 25.04.03
Revidert 03.06.03 i samsvar med vedtak i pu-sak 0072/03
Revidert 26.11.03 i samsvar med vedtak i pu-sak 0148/03
Revidert 15.12.03 i samsvar med vedtak i K-sak 0079/03

§ 1 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende parkdrag. Bebyggelsen skal være småhus. Parkdragene skal sikre utsiktsforhold og nåværende/framtidige gangsti-trasèer.

§ 2 **Reguleringsplanen har følgende formål:**

- **Byggeområde**
  Bolig
  Trafo
  Barnehage
- **Offentlig trafikkområde**
  Fortau/Undergang
- **Offentlig friområde**
  Park/Kvartalslekeplass
- **Spesialområde**
  Bevaring bolighus
  Bevaring tre
- **Andre bestemmelser**
  Felles adkomst/privat kjøreveg
  Felles parkering
  Felles gangstier
  Felles grøntareal

§ 3 **BYGGEOMRÅDER**
Byggeområde for nye boliger er inndelt i felt nummerert fra 1 til 14 (unntatt felt 7 og 8).

3.1 For felt 2B settes maks tillatt BYA til 15 %, felt 9 og 12A har 17 %, felt 4, 5 og 13 har 30 %, felt 14 har 35 %.
For felt 2A skal arealbruk og utforming være som vist på plankart datert 31.10.12. Utbygging kan skje i samsvar med plan og tegninger justert 31.10.12. der det gis mulighet for oppføring av 1 stk garasje med flatt tak på hver eiendom. Garasjen skal være 26 m2 BYA og skal bygges slik at OK gulv veranda tilsvarer OK ferdig gulv i 2.etasje i eksisterende bolig. Rekkverk skal utformes tilsvarende eksisterende rekkverk på boligen. Opprinnelig garasje skal innbygges og benyttes til boligareal. Den nye garasjen skal være universelt utformet.
For øvrige felt settes maks tillatt BYA til 23 %.

3.2 Minimum boligtall for hvert felt gjelder antall leiligheter, uansett leilighetsstørrelse.

3.3 Uteoppholdsareal pr. bolig settes til:
200m2 pr. enebolig
130m2 pr. rekkehusbolig og tilsvarende boligstørrelse
50m2 pr. leilighet med maks to soverom

3.4 På plankartet er det for hvert felt fastsatt boligtyper. Felt 2a, 2b, 6,9 11 og 12a skal kun ha eneboligbebyggelse – frittliggende eller som kjedet bebyggelse.

Felt 1 kan også inneholde eneboliger, men skal også iht plankartet ha andre boligtyper. Øvrige felt kan det oppføres rekkehus og flerfamiliehus med underetasje for biloppstilling og sportsboder der dette kan tilrettelegges utfra terrengforhold.

3.5 For felt 13 skal største tillatte bygningshøyde ikke overstige cote + 100 , for felt 14 er tilsvarende høyde cote + 99,5.

For felt 6 er største tillatte bygningshøyde 7,5m regnet fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. For øvrige boligfelt er den største tillatte bygningshøyden 9m regnet fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.6 Ny bebyggelse innenfor boligfeltene skal enten ha sadeltak eller pulttak. Innenfor hvert boligfelt skal det for alle bolighus være samme takform og takvinkel.

Likeledes skal det tilstrebes at bebyggelsen innenfor hvert felt får et helhetlig harmonisk og landskapstilpasset preg. Dette gjelder også materialbruk, fargebruk og øvrig utforming.

3.7 Minimum 50% av boligene på felt 1 og 13 og hele felt 14 skal oppføres med livsløpsstandard. Adkomst fra kjørbar vei til boligens inngang skal være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Adkomsten skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10. Utenomhusarealer skal være utformet slik at uteoppholdsplasser er tilgjengelige og brukbare for alle beboerne.

3.8 På felt 8 skal innpasses en-etasjes barnehage. Største tillatte bygningshøyde settes til 5,5m regnet fra gjennomsnittlig eksisterende terreng

3.9 **For eksisterende boligområder** som inngår i reguleringsplanen kan ikke tiltak eller arbeide i henhold til Plan- og bygningsloven finne sted før nødvendige tekniske anlegg og offentlig service foreligger. Det gjelder også fradeling til slike formål.

Ved søknad om nye boenheter innenfor eksisterende boligområder skal den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen og fremkommelighet utredes av utbygger/søker.

For nye boenheter skal det etableres to parkeringsplasser pr. bolig hvor ny boenhet har tre eller flere soverom. For boenhet med maks to soverom er kravet 1 bilplass pr. bolig.

Uteoppholdsareal for nye boenheter innenfor reguleringsplanens eksisterende boligområder er :

200 m2 pr. enebolig
130 m2 pr. rekkehusbolig etc
50 m2 pr. leilighet med maks sto soverom

Nye boenheter skal ha maksimal mønehøyde inntil 9m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.

Ny bebyggelse innenfor reguleringsplanens eksisterende boligområder må tilpasse seg eksisterende bebyggelse og samspille med omgivelsene. Kommunedelplanens retningslinjer for byggeområder gjelder for eksisterende boligområder som inngår i reguleringsplanen.

3.10 Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 og T-1/86 samt Plan- og bygningslovens §68 legges til grunn for vurdering av behov for støyskjermingstiltak langs Sogstiveien.

Støybelastning for ballbinge/kvartalslekeplass i forhold til eksisterende bebyggelse skal vurderes.

§ 4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Ved barnehagen skal det etableres undergang under Sogstiveien. Eksisterende/planlagt gang-/sykkelvegnett skal kobles til denne undergangen..

§ 5 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

5.1 Felt 7 og 15 reguleres til offentlig friområde. På felt 15 skal opparbeides ballplass med mulighet for skøytebane, arealer for lekeapparater, sittegrupper etc.

Det skal utarbeides egen opparbeidelsesplan for friområdene som skal godkjennes av kommunen..

5.2 Landskapets nåværende karakter skal bevares.

5.3 Ved opparbeidelse/beplantning av regulerte parkdrag skal nåværende utsiktsforhold ivaretas.

5.4 Arealer for lek og opphold skal fungere som ett fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at installasjoner og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

§ 6 **SPESIALOMRÅDE BEVARING**

6.1 Bolighusene på Sogstiveien nr. 73 og 75 reguleres til spesialområde bevaring etter Plan- og bygningslovens §25.6. Hensikten med reguleringsformålet med tilhørende bestemmelser er å bevare områdets kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier:

6.1.1 De bevaringsverdige bygningene er særskilt avmerket på plankartet og reguleres med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

6.1.2 Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet

6.1.3 Bevaringsverdig bebyggelse kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

6.1.4 Det faste utvalg for plansaker kan tillate tilbygg og nybygg under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres

6.1.5 Ved totalskade eller brann eller tilsvarende, kan nybygg settes opp med samme krav til tilpasning som nevnt ovenfor(6.1.4).

6.1.6 Før det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter v/fylkeskommunen.

6.2 Den store Eika ved Sogstiveien skal bevares i henhold til fredningsbestemmelsene. Skjøtsel skal foretas i henhold til fredningsbestemmelsene. Parkarealet rundt Eika skal opparbeides og vedlikeholdes som grasslette. Parkarealet her skal ha skjermet sittegruppe.

§ 7 **ANDRE BESTEMMELSER**

7.1 Hvert nytt boligfelt skal fortrinnsvis ha en felles avkjørsel fra regulert felles kjøreveg.

7.2 Det kan ikke bygges nærmere regulert felles kjøreveg enn 7,5m regnet fra senterlinje veg

7.3 Felles kjøreveger skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:10. Veiene skal utføres med fast dekke. Vegkanter skal utføres presist slik at de kan fungere som ledelinjer. Der vegkant ikke fungerer som ledelinje, for eksempel ved adkomst til boliger, skal ledelinjen videreføres med markering i bakken, for eksempel en rad med gatestein

7.4 For hver av de nye boligfeltene skal det etableres to parkeringsplasser pr. bolig hvor boligen har tre eller flere soverom. For boliger med maks to soverom er krav til parkering 1 bilplass pr. bolig.

7.5 Spesielt for del av bebyggelsen i feltene 4,5,13 og 14 skal boligparkering skje i felles parkeringsanlegg. Parkeringskravet er to parkeringsplasser for boliger med tre eller flere soverom. Mindre boliger skal ha 1,5 bilplass pr. bolig.

7.6 Alle hovedgangstier skal ha steinstøv i 3m bredde og ha en stigning i henhold til forskriftene tilrettelagt for rullestolbrukere

7.7 Nærlekeplasser skal opparbeides i henhold til planer godkjent av kommunen. Nærlekeplasser skal lokaliseres i tilknytning til regulert friareal.
På hvert delfelt og for hver 10. boenhet skal det avsettes nærlekeplasser (50-100m2) i tilknytning til boligene.

For hver 30. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass på min. 1500m2 på de regulerte offentlige friområdene

7.8 Det skal anlegges gangsti over felt 13 som forbinder gangareal langs Trollstigen med Sogstikollen/Chalmers vei.

7.9 Det tas særlig hensyn til bevaring av eksisterende vegetasjon, terreng og bomiljø som finnes i området.

Hvis utbygger må fjerne eksisterende vegetasjon, terreng eller deler av bomiljø skal det redegjøres særlig for dette i utenomhusplanen.

7.10 Utenomhusplanen sendes naboer før behandling.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

I henhold til boligprogrammet vil boligfeltene bli utbygd i denne rekkefølge:

Gruppe 1: Boligfelt 2A, 2B, 5, 9, ½ 11, 12B, ½ 13
Gruppe 2: Boligfelt 1, ½ 10, ½ 11, 12A, ½ 13
Gruppe 3: Boligfelt 3, 4, 6, ½ 10, 14

Gruppe 1 forventes ferdigstilt i 2005. De øvrige boligfelt deretter, i henhold til Boligprogram.

§ 9 HELE PLANOMRÅDET

9.1 Før byggemelding behandles skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for hver av de nye boligfeltene. Planen skal inneholde plassering/orientering av alle bygninger og innganger/adkomster, parkeringsløsninger, nærlekeplass, fordeling på private- og felles-arealer etc. Eventuelle verdifulle kultur- og naturforekomster (fornminner, store trær etc.) skal koordinatfestes og innarbeides i en slik plan.

Begrunnelse for valgt parkeringsløsning skal legges ved innsendelsen av utomhusplanen. Kommunen ønsker en vurdering av utbygger om hele eller deler av parkeringen kan legges i fellesanlegg

9.2 Det gis ikke brukstillatelse for bolig før tilliggende nærlekeplass, fellesparkeringsareal og øvrige fellesareal er ferdig opparbeidet og klar til bruk.

9.3 Fordeling på boligtall.
Angitte boligfelt skal tilpasse seg følgende minimums- og maksimums tall for antall boliger:

FELT NR.	**MINIMUM**	**MAKSIMUM**
1	19	33
2 (A + B)	7	7
3	4	6
4	20	28
5	10	13
6	4	5
9	8	9
10	11	15
11	7	11
12 (A +B)	7	8
13	15	18
14	8	12
TOTALT	**120**	**165**
Enebolig utgjør:	**27%**	**26%**

9.4 Innenfor hvert felt skal det ved regulert felles kjøreveg avsettes fellesareal for renovasjonsspann.

9.5 Nye el-og telekabler skal fremføres som jordkabelanlegg-
Ingen deler av planområdet kan bebygges før el,- tele,- vei, vann og avløpsanlegg er bygd.

9.6 Før igangsettingstillatelse gis skal DEPONIPLAN utarbeides og sendes kommunen for godkjennelse.

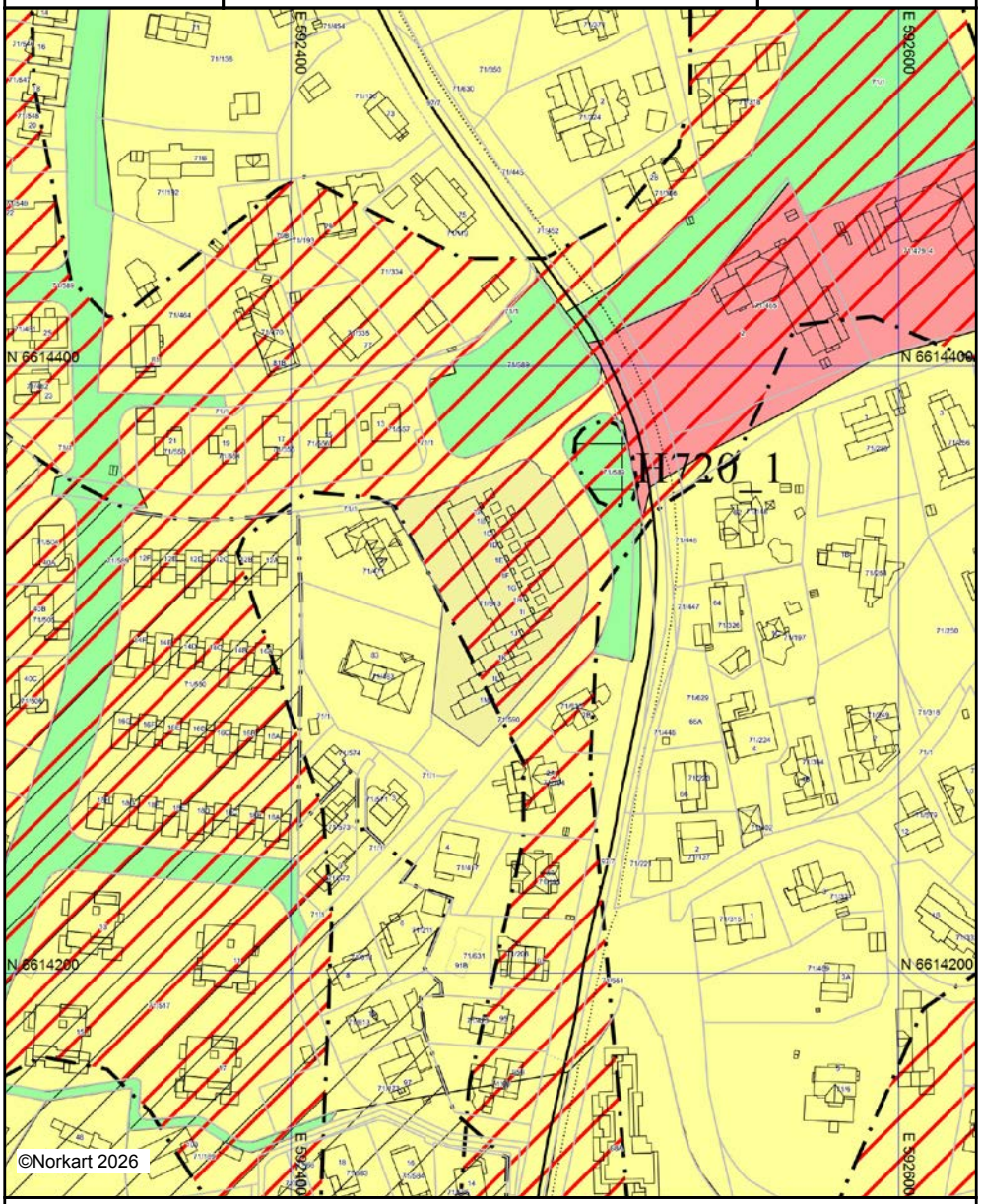
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 71/513/0/6
Adresse: Sogstijordet 1F
Utskriftsdato: 20.10.2026
Målestokk: 1:2000

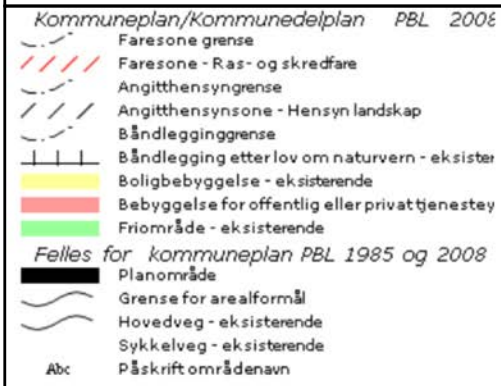
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 20.10.2026

Frogn kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
80020178	576	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.10.2026

Frogn kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	71	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Helårsrenovasjon FK	4 237,52 kr
Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
Forbruk vann i fjor	3 510,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk vann i år	1 844,88 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Forbruk avløp i fjor	3 879,00 kr
Eiendomsskatt bolig	4 621,00 kr
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
A konto forbruk vann i år	1 845,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-3 861,00 kr
A konto forbruk avløp i år	2 020,50 kr
A konto forbruk avløp i år	2 020,32 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-4 266,90 kr
Sum	**20 178,32 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp fast del	15%	1	1752.00	1/1	0 %	1 752,00 kr	1 314,00 kr
Vann fast del	15%	1	1874.99	1/1	0 %	1 874,99 kr	1 406,25 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	85	40.40	1/1	0 %	3 433,96 kr	2 575,47 kr
A konto forbruk vann i år	15%	85	42.80	1/1	0 %	3 638,26 kr	2 728,68 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2378145	3.00	1/1	0 %	7 134,00 kr	5 350,50 kr
					Sum	**17 833,21 kr**	**13 374,90 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 71, bnr. 1 i Frogn aksepterer at nærværende avtale tinglyses på min eiendom.

Drøbak, den 5/6-87

Per Kr. Raanaas

Per Kr. Raanaas

DAGBOKFØRT
11.06.87 05925
SORENSKRIVEREN
I YTRE FOLLO

Rett kopi

SIGBJØRN STEIN
ADVOKAT M.N.A.
ASKIM

SAMARBEIDSAVTALE

FOR

SOGSTI TENNISANLEGG

1. Undertegnede ni andelshavere har gått sammen for å etablere, drive og vedlikeholde et tennisanlegg på eiendommen gnr. 71, bnr. 1 på Sogsti i Drøbak.

2. Andelene er personlige for andelshaverne eller deres arvinger og kan bare overdras på bestemte vilkår. Dersom en andelshaver flytter og/eller ønsker å trekke seg fra samarbeidet, har de øvrige andelseiere forkjøpsrett til andelen. Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, skal en ny andelshaver godkjennes av samtlige gjenværende andelshavere. Medlemskap kan imidlertid ikke nektes uten saklig grunn.

3. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mars måned. Innkallelse skjer med minimum 14 dagers varsel i brev til andelshaverne. Ekstraordinær generalforsamling holdes såfremt det kreves av noen av andelshaverne.

4. I generalforsamlingen har hver andelshaver 1 stemme. Andelshaverne kan møte med fullmektig, som ikke behøver å være andelshaver, men som må ha skriftlig fullmakt.

5. Tennisanlegget administreres av et styre på tre personer som velges av generalforsamlingen med simpelt flertall.

6. Styret avgjør verdien av andelene til enhver tid, både ved innløsning og salg.

7. Styret fastsetter betingelsene ved eventuell utleie til utenforstående. Leieinntektene settes inn på konto i bank og disponeres av styret.

8. Oppløsning av interessefellesskapet bestemmes av generalforsamlingen med minst 3/4 flertall.

9. Dersom antall andelshavere skal økes, kreves enstemmig vedtak av generalforsamlingen, hvor minst 2/3 av andelshaverne må være til stede.

10. Retten til å disponere nødvendig areal til banen vil bli tinglyst som heftelse på eiendommen gnr. 71, bnr. 1 i Frogn. Denne heftelse viker prioritet for alle andre heftelser.

11. Vesentlig vedlikehold og større investeringer skal forelegges andelshaverne på generalforsamlingen før iverksettelse.

12. Andelshaverne plikter til enhver tid å rette seg etter gjeldende banereglement, samt å delta i dugnader o.l. som styret berammer.

13. Ved virksomhetens opphør, tilfaller anlegget eiendommen gnr. 71, bnr. 1 i Frogn.

14. Denne avtale er bindende for Sogsti Tennisanlegg v/ dets medlemmer til enhver tid.

15. Endringer i nærværende avtale vedtas av generalforsamlingen med minimum 2/3 flertall.

16. Alle tvister som måtte oppstå mellom partene etter denne avtale blir å løse ved voldgift, hvor formannen utpekes av Sorenskriveren i Ytre Follo.

17. Nærværende avtale er undertegnet i ni eksemplarer, hvorav andelshaverne beholder hvert sitt eksemplar.

SIGBJØ
ADVOKAT M.N.A.
ASKIM

Drøbak, den

.....
Bjørg Raanaas/Per Kristian Raanaas
(sign.)

.....
Brita Mørk/Knut Mørk (sign.)

.....
Ragnhild Olsen/Einar Olsen (sign.)

.....
Eva Børke/Per Lars Børke (sign.)

.....
Jorunn Olavsrud/Bjørn Olavsrud (sign.)

.....
Erna Ytreeide/Ragnar Ytreeide (sign.)

.....
Randi Reff/Hans Reff (sign.)

.....
Rigmor Mathisen/Fred. Mathisen (sign.)

.....
Berit Aunan/Einar Aunan (sign.)

Rett kopi bekreftes
Sigbjørn Stein

SIGBJØRN STEIN
ADVOKAT M.N.A.
ASKIM

Returneres etter tinglysing til

FORVALTOR AS
BOKS 107
1401 SKI

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

(stryk det som ikke passer)

Mottatt Frogn kommune 23 AUG 2006

TINGLYST DAGBOKNR. 529398 01 NOV. 2006 STATENS KARTVERK

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0215	FROGN	71	513		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
060140 [redacted]	PER KRISTIAN RAANAAS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	76	BG	13	B	76	BG	25				37				49			
2	B	76	BG	14				26				38				50			
3	B	76	BG	15				27				39				51			
4	B	76	BG	16				28				40				52			
5	B	76	BG	17				29				41				53			
6	B	76	BG	18				30				42				54			
7	B	76	BG	19				31				43				55			
8	B	76	BG	20				32				44				56			
9	B	76	BG	21				33				45				57			
10	B	76	BG	22				34				46				58			
11	B	76	BG	23				35				47				59			
12	B	76	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 988 = nevner: 988

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr: 529398 Tinglyst: 01.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fla 22/8-06	Jens Olav Kalbjørd FOR SOGSTI EIENDOM A/S jfr. fullmakt	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Mottatt Frogn kommune 23 AUG 2006

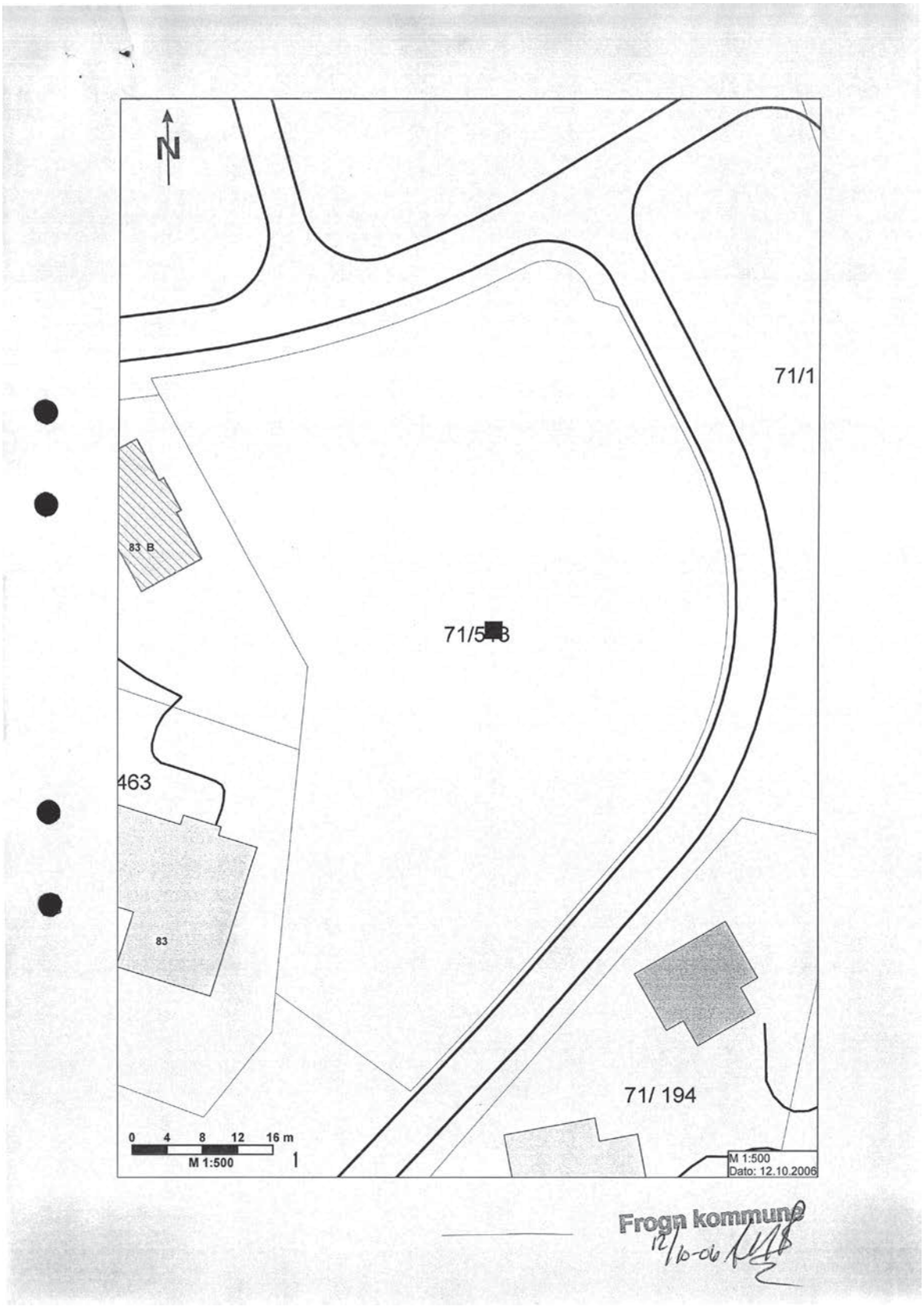
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

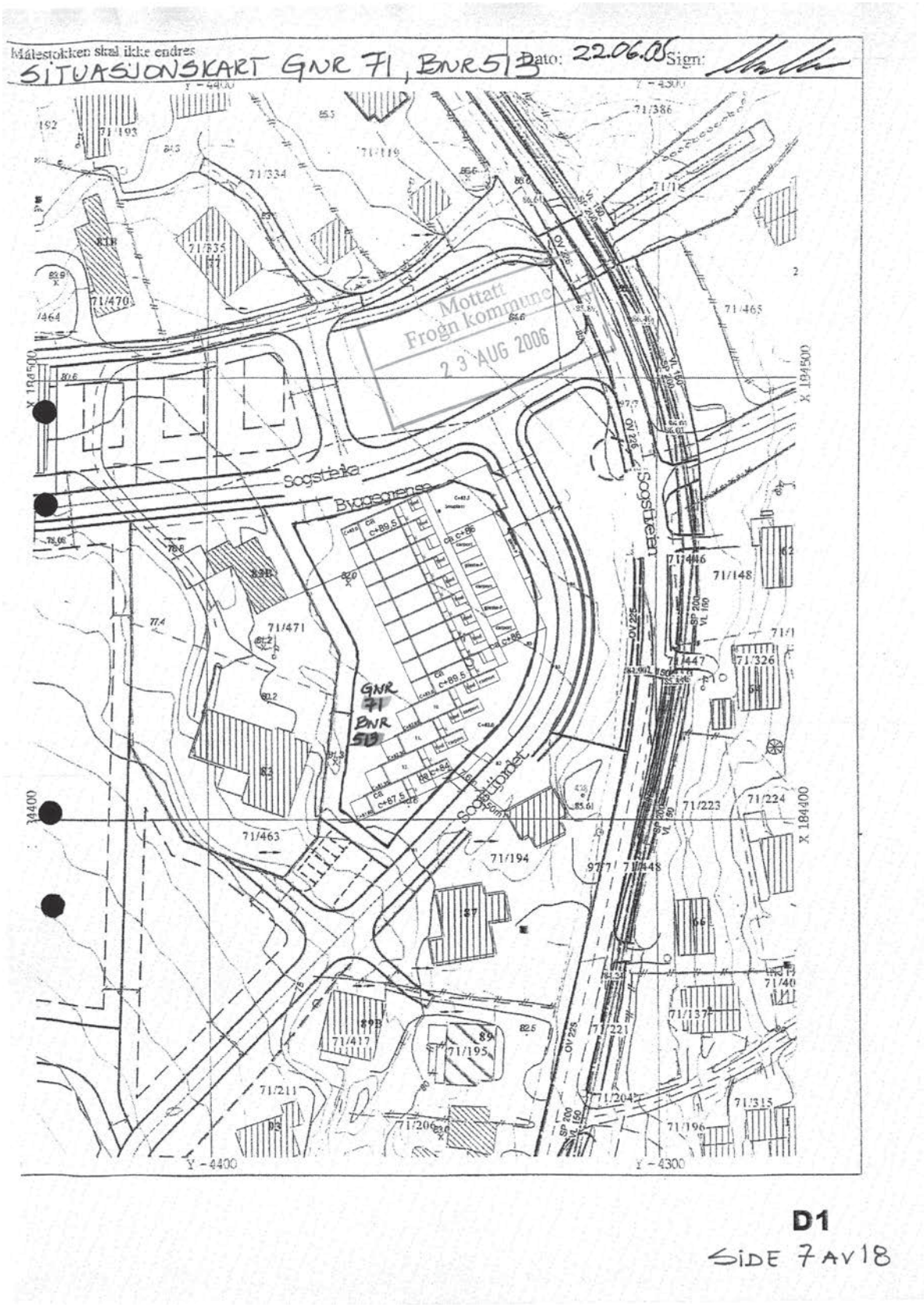
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
71	513			Frogn kommune

Dato	Stempel og underskrift
12.10.06	Frogn kommune

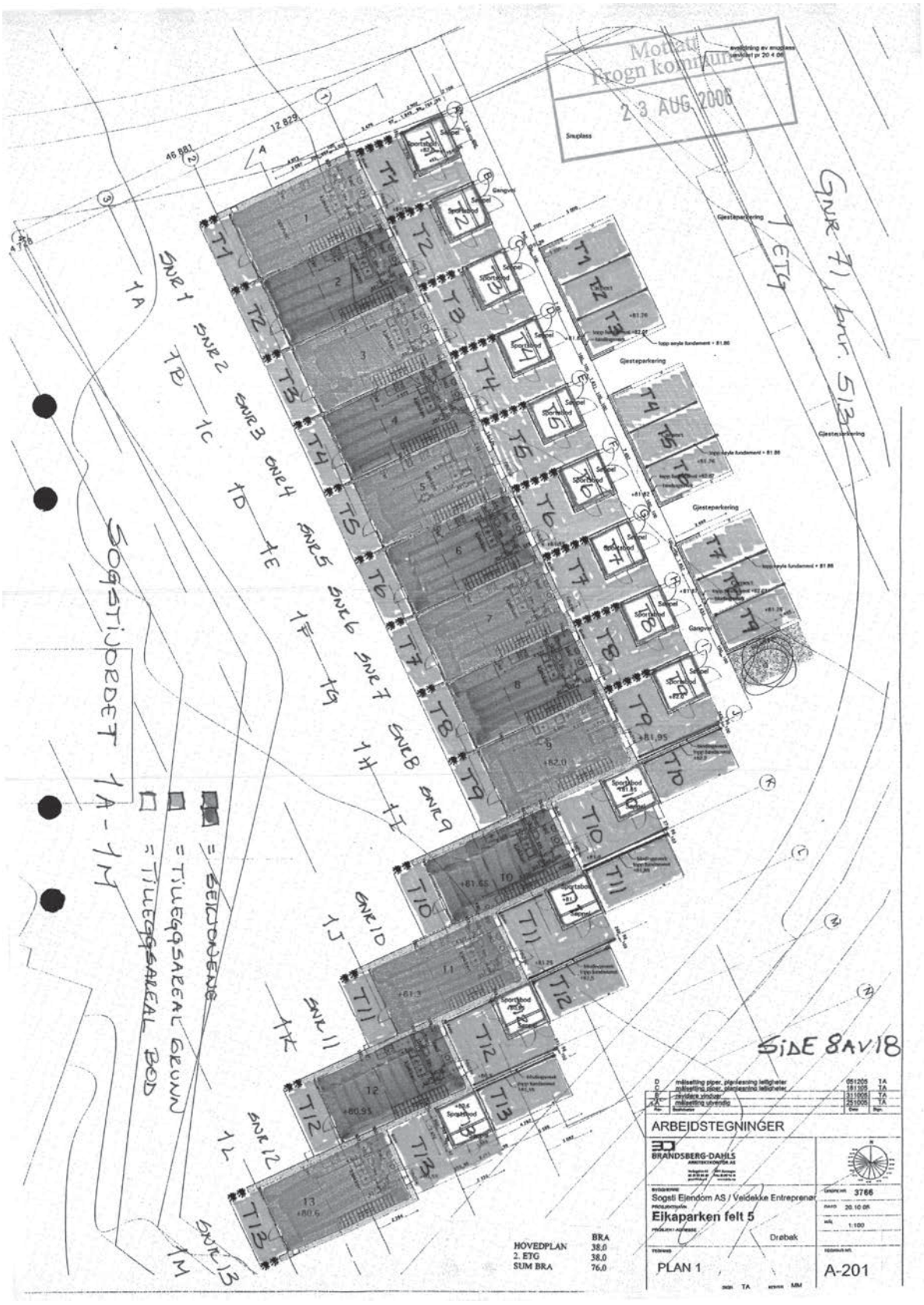
Noter:

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


N
71/1
83 B
71/5[redacted]3
463
83
71/ 194
0 4 8 12 16 m
M 1:500
1
M 1:500
Dato: 12.10.2006
Frogn kommune
12/10-06



D1
SIDE 7 AV 18


Mottatt
Frogn kommune
23 AUG 2006
SNR 71, bnr. 513
1 ETG
SNR 1
SNR 2
SNR 3
SNR 4
SNR 5
SNR 6
SNR 7
SNR 8
SNR 9
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
1A
1B
1C
1D
1E
1F
1G
1H
1I
1J
1K
1L
1M
SOGSTIJORDET 1A - 1M
= SEKSJONENS
= TILLEGGSAREAL UTENN
= TILLEGGSAREAL BOD
SIDE 8 AV 18
ARBEIDSTEGNINGER
BRANDSBERG-DAHLS
Sogsti Eiendom AS / Veidekke Entreprenør
Elkaparken felt 5
Drøbak
PLAN 1
A-201
3766
20.10.06
1:100
HOVEDPLAN 38,0
2. ETG 38,0
SUM BRA 76,0


Mottatt
Frogn kommune
23 AUG 2006
GNR 71, BNR. 513
2. ETG
SOGSTIJORDET 1A - 1M
= SEKSJONENE
= TILLEGGSAREAL TERRASSE
SIDE 9 AV 18
ARBEIDSTEGNINGER
BRANDSBERG-DAHLS
Sogstl Eiendom AS / Veidekke Entreprenør
Eikaparken felt 5
Drøbak
PLAN 2

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 500
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 19 500

Egenandel påløper ved 10 timers bistand, tvist eller rekvirering av takst, avhengig av hva som kommer først. Egenandelen avhenger av boligtypen du har kjøpt.

soderbergpartners.no/eiendom

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

SpareBank 1
ØSTFOLD•AKERSHUS



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus

Skann koden for mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 28.09.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.701.132 kr og totalt 3.701.132 kr. Nominell rente er 5,49 og effektiv rente er 5,70 % og månedlig terminbeløp 12.330 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Sogstijordet 1F, 1446 DRØBAK
Gnr 71, bnr 513, snr 6, , i Eikaparken 5 Boligsameie i Frogn kommune.
Oppdragsnr. 5150260087

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 5150260087
Sist oppdatert 31.10.2026

Gry Grønnern Ekeberg
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 950 55 334
E-post: gry.e@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Drøbak
Storgata 12, 1440 DRØBAK