

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Grenåveien 46
1447 DRØBAK
Gnr./Bnr.: 69/330
Frogn kommune

Rapportdato: 02.10.2026
Befaringsdato: 22.09.2026
Referansenummer: 15086039

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 111 m² (BRA-i: 105 m²)

Totalt bruksareal: 111 m² (BRA-i: 105 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Fredrik Ekeberg
95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.09.2026
Referansenummer	15086039
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0200
Hjemmelshaver/selger	Torun Smith
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Selger.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	02.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Grenåveien 46
Postnummer/sted	1447 DRØBAK
Kommune	3214 - Frogn
Gnr./Bnr.:	69/330
Seksjonsnr.	31
Tomt	Eiet tomt: 14850 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1995		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Drøbak, i Frogn kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, diverse støttemurer, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1995. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue, og varmepumpe plassert i stue.

Boligen inneholder
Loftsetasje: Trapperom, WC, 2 soverom og bod.
3. etasje: Entré, bad, stue/spisestue og kjøkken.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
Toalettrom		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	
Loft - innredet - 4. Etasje		Overflate gulv	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	13	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	13	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	13	
		Skorsteiner (over tak)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	38			38	
	Trapperom, WC, 2 soverom og bod.				
3. Etasje	67			67	23
	Entré, bad, stue/spisestue og kjøkken.				Vestvendt balkong.
1. Etasje		6		6	
		Bod 1. Etasje			
SUM	105	6		111	23
	Total bruksareal: 111 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:
Loftsetasje (skråtak): 0.80 til 2.40 m
3. Etasje: 2.38 til 2.39 m.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 51 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 38 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m2.

Leiligheten disponerer en plass i felles bod oppmålt til 9 kvm.
Leiligheten disponerer en egen bod i 1. Etasje oppmålt til 6 kvm.
Leiligheten disponerer en parkeringsplass I garasjeanlegg med muligheter for elbillader.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

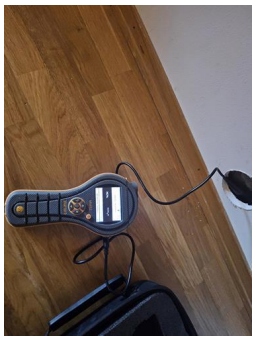
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 15.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og sokkelflis. Våtromstapet på vegger som er malt. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Gulvstående baderomsmøbel. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende entré. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater gulv	Det observeres stedvis tegn til riss i enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
TG 3	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt på gulv og vegger har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
		Våtrom tapeten har tidligere sprukket opp og blitt tettet med TEC-7 av fagfolk med påfølgende våtroms maling ifølge opplysninger fra huseier. Det vurderes derfor at det vanntette sjiktet ikke lenger oppfyller sin tiltenkte funksjon. Konsekvens er at bakenforliggende skader ikke kan utelukkes. Strakstiltak bør iverksettes for å kartlegge omfanget og gjenopprette tettefunksjonen for videre bruk av våtrommet. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge evt omfanget. Det er ikke målt fornøyde verdier av fukt i fuktmåling som er utført i veggen bak badekar armatur.
		Sjablongmessig prisanslag gjelder for komplett utskiftning/renovering. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Innredning fra 2014. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Integrert kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. Brannslange under kjøkkenbenk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet hvor det er gjort rør installasjoner i 2014. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Toalettrom

Gulvflate belagt med fliser. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servant med armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Overflate himling	Himlingsflater har enkelte mindre skader ved løs overgang fra skrå himling til flat himling.Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
TG 2	Ventilasjon	Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 108L fra 2014 plassert under kjøkkenbenk. Varmepumpe i stue fra ca 2024 ifølge opplysninger fra huseier. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Varmepumper	Ifølge huseier er det foretatt service på varmepumpe i 2026.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er ikke kjent når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert. Det er usikkert om når, ventilasjonskanalene sist ble inspisert og renset, noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.
TG 2	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom - 3. Etasje

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - innredet - 4. Etasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett, laminat, gulvbelegg og synlig malt betong. Malt panel og slette flater på vegger. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon - Synlige skjevheter i takkonstruksjon

TG 1	Overflate himling	Himlingsflaten har enkelte mindre sprekker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflate gulv	Gulvets overflatemateriale har tegn til svelleskader under takvindu på soverom 2. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Det fremkommer opplysninger fra huseier at det har vært lekkasje fra takvinduet, dette er utbedret nå. Dette er nok årsaken til svellekaden. Konsekvens er at det kan foreligge bakenforliggende skader som ikke lar seg oppdage ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe med stålrør fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Loftsetasje - 3. Etasje	
TG 1	Loftsetasje	I soverom 1 og 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	3. Etasje	I stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning. Ytterkledning av liggende trekledning. Det er kun yttervegger med direkte tilknytning til leiligheten som er vurdert. Yttervegger er sameiets ansvar ifølge opplysninger fra huseier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte på svalgang siden, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere ved svalgang. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass. Vinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass. Takvinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår med 2-lags glass. Vinduer er sameiet ansvar ifølge opplysninger fra huseier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Takvinduer	
TG 2	Vinduer og omramming	Vinduet på soverom 1 har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein og metallplater fra ukjent eksakt årstall, det er oppgradert etter byggeåret ifølge opplysninger fra huseier. Undertak fra ukjent eksakt årstall, av duk. Pipe helkledd i metall. Fotbeslag i metall. Renner og nedløp i metall. Yttertaket er sameiets ansvar ifølge opplysninger fra huseier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	
TG 1	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Boligen har en lukket takkonstruksjon, men konstruksjonsoppbygningen lot seg delvis kontrollere fra utsiden. Basert på de visuelt tilgjengelige delene av konstruksjonen er det ikke observert forhold som tyder på feil ved oppbygningen. Vurderingen er basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere, og at tilstand og utførelse av skjulte deler ikke er kartlagt.
TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Taktekkingen med tilhørende beslag har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Det foreligger lite informasjon om taket, og eksakt alder på undertaket er ikke kjent. Ukjent alder tilsier også at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon i dette tilfellet betyr at bygningsdelen (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) kan ha økt risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier på balkong viser begynnende tegn til stedvis slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Skorsteiner (over tak)	Skorsteinen er åpen i toppen, noe som betyr at det ikke er etablert utvendig beskyttelse mot at regnvann kommer inn i pipeløpet. Konsekvens er at tilførsel av fuktighet inn i pipeløpet erfaringsmessig kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er etablering av pipehatt eller lignende løsninger.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Det mangler snøfangerutstyr på deler av taket hvor det vurderes at taket burde være bedre sikret mot potensiell snørasfare. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter. Gulvoverflater er belagt med systemgulv. Balkongen har følgende; utebelysning, markise, og utvendig stikkontakt. Balkongen er sameiets ansvar ifølge opplysninger fra huseier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Membraner og vanntett sjikt	
TG 1	Membraner og vanntett sjikt	Ny membran i 2025 ifølge opplysninger fra huseier.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det mangler samsvarserklæring for deler av el-anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Grenåveien 46, 1447 DRØBAK

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grenåveien 46	Grenåveien 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1995

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1995

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Smith, Torun

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten sprekk i våtromstapet mot betong, limt med tec-7, samt byttet toalett i andre etasje

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Slåke rørlegger Drøbak - byttet toalett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slåke - Drøbak rørleggerservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, ved takvindu soverom

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Terrasse, byttet membran.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjort av sameiet

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ikke hos meg, men i boder hos andre.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ja, sølvkre på badet, men disse ble sprayet og fjernet og ikke kommet tilbake. Dette var for 2 år siden

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det sies at vinduer og dører skal skiftes ut på sikt, og det skal legges opp til infrastruktur for lading i garasjene

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Malt av et firma som er totalleverandør på alt.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21853172

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Torun Smith	**2026-09-15**

Identification

Torun Smith

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest



Adresse **Grenåveien 46, 1447 DRØBAK**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350180**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **12714157**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **330**
Seksjonsnummer **31**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **135,05**

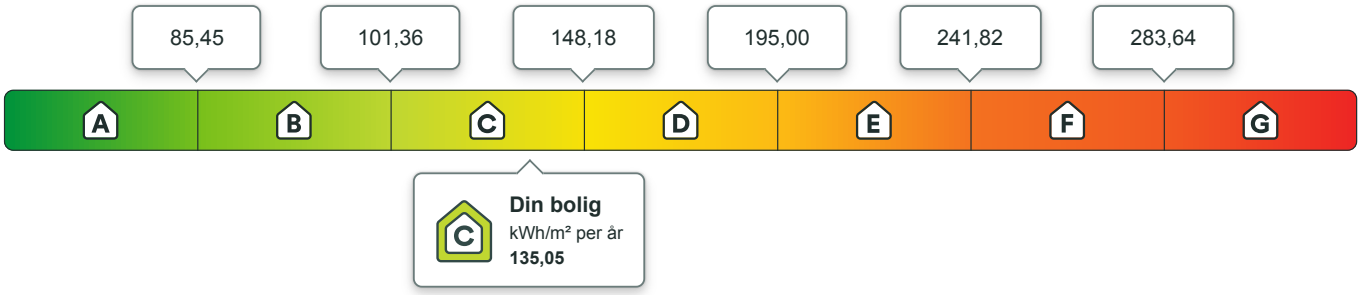
Grenåveien 46, 1447 DRØBAK

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
15 611,02	**141,92**

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

Grenåveien 46, 1447 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 **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Grenåveien 46, 1447 DRØBAK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

Utskriftsdato: 14.09.2026

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.**	69	**Bruksnr.**	330	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	31
Adresse	Grenåveien 46, 1447 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Brannforebyggende gebyr	213,00 kr
Forbruk vann i fjor	1 365,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-1 521,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
A konto forbruk avløp i år	785,68 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-1 680,90 kr
Eiendomsskatt bolig	4 545,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk vann i år	717,46 kr
Felles renovasjon FK	4 237,52 kr
Tilsyn - brannforebygging	213,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk vann i år	717,50 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Forbruk avløp i fjor	1 508,50 kr
A konto forbruk avløp i år	785,76 kr
Sum	**15 788,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fast del	15%	1	1874.99	1/1	0 %	1 874,99 kr	1 406,25 kr
Avløp fast del	15%	1	1752.00	1/1	0 %	1 752,00 kr	1 314,00 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	33	40.40	1/1	0 %	1 333,18 kr	999,87 kr
A konto forbruk vann i år	15%	33	42.80	1/1	0 %	1 412,50 kr	1 059,36 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2344475	3.00	1/1	0 %	7 033,00 kr	3 516,50 kr
					Sum	**13 405,68 kr**	**8 295,98 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.

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Torfinn Sørvang
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ts@schalapartners.no

Deres ref.: 17260200 . Vår ref.: 4115-1-531 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse
Organisasjonsnr:	976236211
Seksjonseier:	Smith, Torun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	531
Adresse:	Grenåveien 46, 1447 DRØBAK
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	69
Bnr.	330

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6625687.
- 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.
- Lånesøknad på 2.000.000,- ligger til behandling.
- Utleieplass følger seksjonen ved salg. Samtlige som eier eller leier garasjeplass betaler en felles avgift pr. mnd pr. plass som disponeres. De som leier plass, betaler i tillegg et månedlig beløp i tillegg til felleskostnadene for boligen. Avklaring i forhold til plass nr. for eie/leie av garasjeplass, eventuelt også om seksjonen eier/leier garasjeplass, rettes til seksjonseier.
- Eierne er registrert med ideelle andeler på garasjeseksjon 1, 2, 99 eller 100. Hver parkeringsplass i seksjon 1 og 2 tilsvarer ideell andel 1/23. Det er HC-plasser i disse. Seksjon 99 og 100 har 24 plasser hver (1/24). Ideelle andeler tinglyst/registrert på person. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (gnr 69, bnr 330, ideell 1/23 ev. 1/24 andel av snr 1, 2, 99 eller 100 i Frogn kommune).
- Ved eierskifter er det viktig at kjøper sender e-post med kontaktinformasjon, seksjonsnummer til post@sikring24.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207364371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 792 863,00
Innfrielsesdato:	30.07.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207366501
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.06.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208604546
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	5 886 336,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208813617
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 976 626,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208604554
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,70%
Restsaldo	998 811,00
Innfrielsesdato:	30.07.2051
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: 4 157,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	11,00	
Kabel-tv	486,00	
Felleskostnader	3 660,00	

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:	340,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 775,-
Annen formue:	6 899,-
Gjeld:	103 193,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207364371
Restsaldo:	32 610,85
Kapitalkostnader:	280,47

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207366501
Restsaldo:	0,03
Kapitalkostnader:	

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208604546
Restsaldo:	68 731,81
Kapitalkostnader:	486,56

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208813617
Restsaldo:	23 069,97
Kapitalkostnader:	269,22

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208604554
Restsaldo:	11 657,51
Kapitalkostnader:	80,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 136 070,11,-, 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 Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@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/Hans Petter Aksnes, e-post: ullerudasen@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4115
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 19:00, Komunesalen, Frogn kommune. 1900 til 2100.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse.pdf
2. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Halvor Hessen

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

- Anders Otto S Holm

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

- Frode Velten
- Håkon Hansen

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Egil Rømer Wilhelms
- Øivind Hagen
- Ole-Edvard Boldevin

Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret har i perioden hatt 12 ordinære styremøter.

Årsmøte ble avholdt på Frogn rådhus den 7. april 2025. Etter møtet ble det avholdt beboer møte med informasjon og debatt om aktuelle saker.

Styret fungerer godt og det har vært et godt samarbeid gjennom perioden. Alle planlagte tiltak har blitt gjennomført.

Følgende tiltak gjennomført:

• Årets største prosjekt har vært bytte av membraner på terrassene. Det har vært flere aktører i gjennomføringen og etter en noe kronglete start, ble arbeidet godt koordinert av Trond Vestad og Halvor Hessen som hadde den daglige oppfølgingen av prosjektet.

• Alle lysarmaturer i garasjeanlegget i nr. 44 er skiftet med LED teknologi.

• Alle varmekabler fra terrasser øvre rekke er skiftet ut og satt inn bedre termostatregulatorer. Dette grunnet frostskader da varmekablene ikke fungerte. Dette er meldt til leverandør som sjekker de gamle kablene.

• Det er montert lys i bakken opp fra nordre gjesteparkering nord av nr 40.

• Det er montert nye elektriske kontakter i nedre ganger i oddetallsrekken for oppkobling av forsterkerenheter for brannvarslere tilknyttet S-24.

• Norgespriskontrakt er inngått på alle fellesområder.

• Anbudspapirer for montering av elbilladere er sendt ut til leverandører og befaring ble gjennomført tirsdag 24/3.

• Styret har gått igjennom alle innvendige garasjeplasser og fått kontroll på hva som ikke er riktig registrert hos kartverket. Samtykke skjemaer er utarbeidet og Tinglysningspapirer vil bli sendt kartverket slik at dette kommer i orden.

Styret arbeider hele tiden med å gi sameiet en robust og god økonomi. Sameiet har en god økonomi og en god likviditet som gjør det mulig å fortsette bygningsvedlikehold. Styret har sendt ut anbudspapirer for å tilrettelegge for elbil ladere på samtlige innendørs garasjeplasser. Styret skal anskaffe nye møbler som skal plasseres rundt flaggstangen da de gamle møblene må skiftes ut pga råte. Styret har også laget en oversikt over alle garasjeplasser og eiere da dette ikke stemte med de faktiske forhold. Fullmakter over de plassene som må reguleres og nye tinglysninger vil bli sendt kartverket for registrering. Utover disse tiltakene har det kun vært mindre løpende vedlikehold der det har fremkommet behov.

Vi hadde veldig godt fremmøte på dugnaden og berømmer alle sameiere som stiller opp, eller på andre måter gjør en innsats til beste for fellesskapet. Vi setter pris på bidragene til dugnadskassa fra de som ikke har anledning til å stille på dugnadene. Vi berømmer også alle som pynter inngangspartier og fasader, setter opp julebelysning som gir sameiet vårt det innbydende utseende som møter både oss og våre besøkende. Styret har også etablert en utegruppe ledet av Kjell Bratlie med hovedoppgave å gjennomføre enkelt vedlikehols, samt ut og innplassering av snømåker og annet utstyr som er sesongbeton fra bodene.

Sameiets komite for sosiale tiltak har gjennomført flere vellykkede tiltak med godt oppmøte. Tiltakene er av stor verdi for oss i å inkludere nye og gamle beboere i sameiet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
03.03.2026

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 17 Boligsameiet Ullevålsløkka Terrasse.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
03.03.2026

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 551 144.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 976236211, KLIENTNR. 4115

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 243 587	4 093 030	4 214 000	4 390 798
Ladeinntekter elbil		45 289	0	0	42 000
Andre inntekter	3	2 600	127 220	8 000 000	2 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 291 476**	**4 220 250**	**12 214 000**	**4 434 998**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 958	-21 629	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-106 088	-153 400	-106 088	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 688	-10 813	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-203 215	-195 400	-210 000	-219 450
Konsulenthonorar		-15 924	-15 821	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-8 369 049	-1 618 076	-8 455 000	-2 498 100
Forsikringer		-468 937	-427 359	-470 000	-526 400
Kommunale avgifter	8	-32 486	-24 482	-40 000	-40 900
Energi/fyring	9	-110 017	-108 681	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-555 648	-532 608	-572 000	-589 160
Andre driftskostnader	10	-968 289	-628 667	-685 000	-730 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 856 299**	**-3 736 936**	**-10 733 088**	**-4 909 410**
DRIFTSRESULTAT		**-6 564 823**	**483 313**	**1 480 912**	**-474 412**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 160	53 299	0	0
Finanskostnader	12	-409 122	-251 512	-224 000	-813 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-379 962**	**-198 213**	**-224 000**	**-813 000**
ÅRSRESULTAT		**-6 944 785**	**285 100**	**1 256 912**	**-1 287 412**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	285 100		
Udekket tap:		-6 944 785	0		

BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE
ORG.NR. 976236211, KLIENTNR. 4115

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		526	3 510
Forskuddsbetalte kostnader		561 443	102 854
Driftskonto OBOS-banken		618 851	404 656
Driftskonto OBOS-banken II		5 701	3 501
Sparekonto OBOS-banken		24 592	1 391 104
SUM OMLØPSMIDLER		**1 211 113**	**1 905 624**
SUM EIENDELER		**1 211 113**	**1 905 624**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 259 775	-1 314 990
SUM EGENKAPITAL		**-8 259 775**	**-1 314 990**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 810 919	3 105 626
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 810 919**	**3 105 626**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 954	35 374
Leverandørgjeld		603 852	-297 391
Påløpte renter		3 163	1 280
Annen kortsiktig gjeld		0	375 726
SUM KORTSIKTIG GJELD		**659 969**	**114 989**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 211 113**	**1 905 624**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, __.__.2026
Styret i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse

Hans Petter Aksnes Grete Wilmann Halvor Hessen

Heidi Johanne Downham Marte Stina Marie Olsen

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	3 620 928
Garasje	12 108
Garasjeleie	67 959
Kabel-tv	542 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 243 587**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Korrigeringer fra 2024	400
Dugnadsgebyr	2 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 600**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 958
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 958**

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	-106 088
SUM STYREHONORAR	**-106 088**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 688
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 688**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-5 534 816
Hovedentreprenør II	-2 241 334
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 776 150**
Drift/vedlikehold bygninger	-211 430
Drift/vedlikehold elektro	-73 648
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159 783
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 323
Kostnader dugnader	-1 715
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 369 049**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-32 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-32 486**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 017
SUM ENERGI / FYRING	**-110 017**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-205 749
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 511
Vaktmestertjenester	-345 733
Vakthold	-197 745
Renhold ved firmaer	-174 567
Snørydding	-7 285
Andre driftskostnader	-7 239
Trykksaker	-50
Andre kontorkostnader	-8 393
Porto	-525
Bank- og kortgebyr	-3 853
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 640
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-968 289**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 842
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 591
Andre renteinntekter	727
SUM FINANSINNTEKTER	**29 160**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-206 966
Pantegjeldsrenter	-3 744
Pantegjeldsrenter	-198 412
SUM FINANSKOSTNADER	**-409 122**

NOTE 13
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 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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2012	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 055 043	
Nedbetalt i år	87 211	
		-2 857 746
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2012	-4 150 442	
Nedbetalt tidligere	3 989 773	
Nedbetalt i år	160 669	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-6 000 000	
Nedbetalt i år	46 827	
		-5 953 173
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 810 919**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 4115 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 976236211
Møtet ble avholdt 8. april kl. 19:00, Komunesalen, Frogn kommune. 1900 til 2100.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Ole Christian Aslaksen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Vestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Halvor Hessen

Følgende stilte til valg:
Halvor Hessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Otto S Holm

Følgende stilte til valg:
Anders Otto S Holm

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Frode Velten

Følgende stilte til valg:
Frode Velten

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole-Edvard Boldevin
Øivind Hagen
Egil Rømer Wilhelms

Følgende stilte til valg:
Ole-Edvard Boldevin
Øivind Hagen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4115
BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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 28. april kl. 16:00 og lukker 2. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4115

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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

Ole Christian Aslaksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Petter Aksnes 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

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Trond Vestad

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 28.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 4115 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ULLERUDÅSEN TERRASSE

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

Ole Christian Aslaksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans Petter Aksnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Trond Vestad

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

Vedtekter
for
Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse
Org. nr. 976 236 211

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 19.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

Endret på ekstraordinært årsmøte 26.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.09.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 96 boligseksjoner og 4 garasjeseksjoner på eiendommen gnr. gnr. 69 bnr. 330, i Frogn kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Til hver seksjon knytter det seg eksklusiv bruksrett til den bolig som seksjonsnummeret angir. I tillegg foreligger det en tinglyst ideell andel til parkeringsplass for de som har kjøpt plass i felles garasjeanlegg.

(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, valg av vindustyper ved eventuell utskifting, fasadefarger og lignende.

Varmepumper er tillatt montert på hver seksjon sin terrasse i henhold til styrets retningslinjer for type, fabrikat, støynivå og montering. Forhåndsgodkjenning fra styret skal innhentes. Sameier plikter å sørge for å følge styrets og produsentens retningslinjer for service og vedlikehold for hele installasjonen. Seksjonseier plikter å foreta reparasjon eller utskifting dersom støynivå overstiger krav i Husordensreglene.

(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.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet har fastsatt 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
Det er 94 garasjeplasser i boligsameiet hvorav 10 garasjeplasser er utleieplasser. Utleieplass følger seksjonen ved salg. Eierne er registrert med ideelle andeler på garasjeseksjon 1, 2, 99 eller 100. Hver parkeringsplass i seksjon 1 og 2 tilsvarer ideell andel 1/23. Seksjon 99 og 100 har 24 plasser hver (1/24). Ideelle andeler tinglyst/registrert på person. Garasjen selges/leies sammen med boligen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet har lagt til rette for lading av el-biler i våre fire garasjeseksjoner. De som ønsker ladekontakt sender søknad om dette til styret. Kapasiteten er 6 ladepunkter pr garasje, totalt 24 ladepunkter . Når denne kapasiteten er brukt opp må det finnes nye løsninger. Prisen pr ladepunkt er p.t. kr 14.000 og er kostnadsnøytralt for sameiet - de som ønsker lading betaler hva det koster.

(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.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
HC plassene i Boligsameiet Ullerudåsen Terrasse disponeres av det til enhver tid sittende styre. Den sameier som mener seg berettiget til HC plass må sende søknad til sittende styre. Vedkommende må være berettiget i den forstand at det forefinnes en bevegelseshemming som gjør det vanskelig å komme seg ut og inn av bilen på en normal parkeringsplass.
Styret vil bruke sin rett til å omdisponere en hvilken som helst HC plass der behovet til eier ikke er tilstede.
Ved tildeling av HC plass vil nærmeste plass til bosted benyttes. Denne plass må i utgangspunktet være ledig eller benyttes av en sameier som ikke har det nødvendige handikap.
Dersom det siste er gjeldende, overtar den som besitter HC plassen personen med nedsatt funksjonsevne sin eide plass. Dette innebærer at tildeling av HC plass kun kan skje ved at den som har behov "eier" en annen plass det kan byttes med.

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.

(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

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen,

j) holde leiligheten temperert for å forebygge frost av vannrør

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

(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 vinduer i gavler og karnapp/tak, eller utskifting av vinduer, 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.

(10) 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.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dersom det etter styrets skjønn unnlates å utføre vedlikehold eller fornyelse som det er behov for av hensyn til utseende, bevaring av bygninger og dermed seksjoners verdi, eller for å avverge ulempe og lignende, kan sameiet foreta utbedring for vedkommendes regning.

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 slikt som sluk, vinduer til boligene samt felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) 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.

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, utleie 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 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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.

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) Det ordinære årsmøtet skal behandle:
1. Konstituering
   1.1. Valg av møteleder
   1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede
   1.3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   1.4. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Årsrapport for foregående år
3. Årsregnskap for foregående år
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapitalen
4. Godtgjørelse til styret
5. Innkomne forslag
6. Valg av tillitsvalgte
   6.1. Valg av styremedlemmer for 2 år
   6.2. Valg av varamedlemmer for 1 år
   6.3. Valg av styreleder for 2 år
   6.4. Valg av valgkomite

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) Egenandel som utløses på sameiets forsikringspolise ved skade på bygning, dekkes av fellesskapet som en fellesutgift.

(3) Egenandel som utløses på sameiets forsikringspolise ved skade på bolig, dekkes normalt av sameier.

11 Diverse opplysninger

11-1 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.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

H U S O R D E N S R E G L E R

Endret 26.06.2023

§ 1
Husordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i hjemmene. De utgjør en del av vedtektene. Det er nødvendig at reglene blir overholdt til alles beste. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt og har myndighet til å treffe forføyninger i henhold til reglene.

§ 2
Sameieren må alltid påse at leiligheten/seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre sameiere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00. Det henstilles til at det ikke benyttes drill og hammer etc. etter kl 21.00.

Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til støyende sameiere ved henvendelse. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret. Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/fremleier.

§ 3
Alt søppel og avfall skal være godt og tett innpakket før det kastes i søppelrommet.

§ 4
Garasjer må ikke benyttes som lekeplasser. Fotballsparking, ballslåing eller annen lek som kan medføre fare for andre o.l. må ikke finne sted i nærheten av husene.

Lufting av leiligheten skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker o.l. må ikke settes inn i oppgangene.

§ 5
Ytre monteringer av innretninger som parabol, skilt, flaggstenger etc. må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning. Det samme gjelder maling av terrasser. Terrassene skal ikke benyttes til lufting av husdyr, eller mating av fugler. På terrassene må det ikke henges tøy slik at det er synlig fra vei eller gate.

Det er tillatt at seksjonseier monterer luft til luft varmepumpe på vegg på terrassen iht produsentens anvisninger. Etter faglig vurdering tillates følgende merker: Toshiba, Mitsubishi, Panasonic eller Daikin, ingen andre før etter styrets godkjenning.
Montøren skal ha foreskrevne sertifikater (klasse 1/F-gass). Det skal monteres frostsikret drensledning for kondensvann med selvregulerende varmekabel frem til overvannsavløp på terrasse. Sameier plikter å følge styrets og produsentens retningslinjer for service og vedlikehold for hele installasjonen, minimum 3. hvert år. Med hele installasjonen menes også kontrollert tilstandskontroll el-tilførsel og frostsikret drenering av kondensvann. Mht. støy gjelder Norsk Standard 8175 Tabell 5 som spesifiserer at støy fra teknisk installasjon ikke skal overstige 35 dB på naboens uteoppholdsareal eller utenfor naboens vindu. Egen sameieravtale med styret må signeres før montering av varmepumpe.

§ 6
Biler skal parkeres på anviste plasser og må ikke settes i veibanen som fører til husene, ei heller gjesteparkering. Garasjeseksjonen skal ikke brukes til lagring av løsøre som kan oppfattes å være til skade eller ulempe for øvrige sameiere. Styret kan pålegge seksjonseiere - eventuelt engasjere tredjepart på seksjonseiers regning - å få løsøre, som er til skade eller ulempe, fjernet.

Det er ikke tillatt å lade elbiler/ladbare hybrider på sameiets strømforsyning for lys og generelt forbruk. Så langt det er ledig kapasitet på strømforsyning for elbilene, vil styret tildele ladekontakter til den til enhver tid gjeldende pris.

§ 7
Problemer med fibernett anlegget (internett og tv) må meldes styret. Ingen må på egenhånd foreta seg noe med fellesanlegget.

§ 8
Staking av vasker og sluk besørges av beboerne.

****

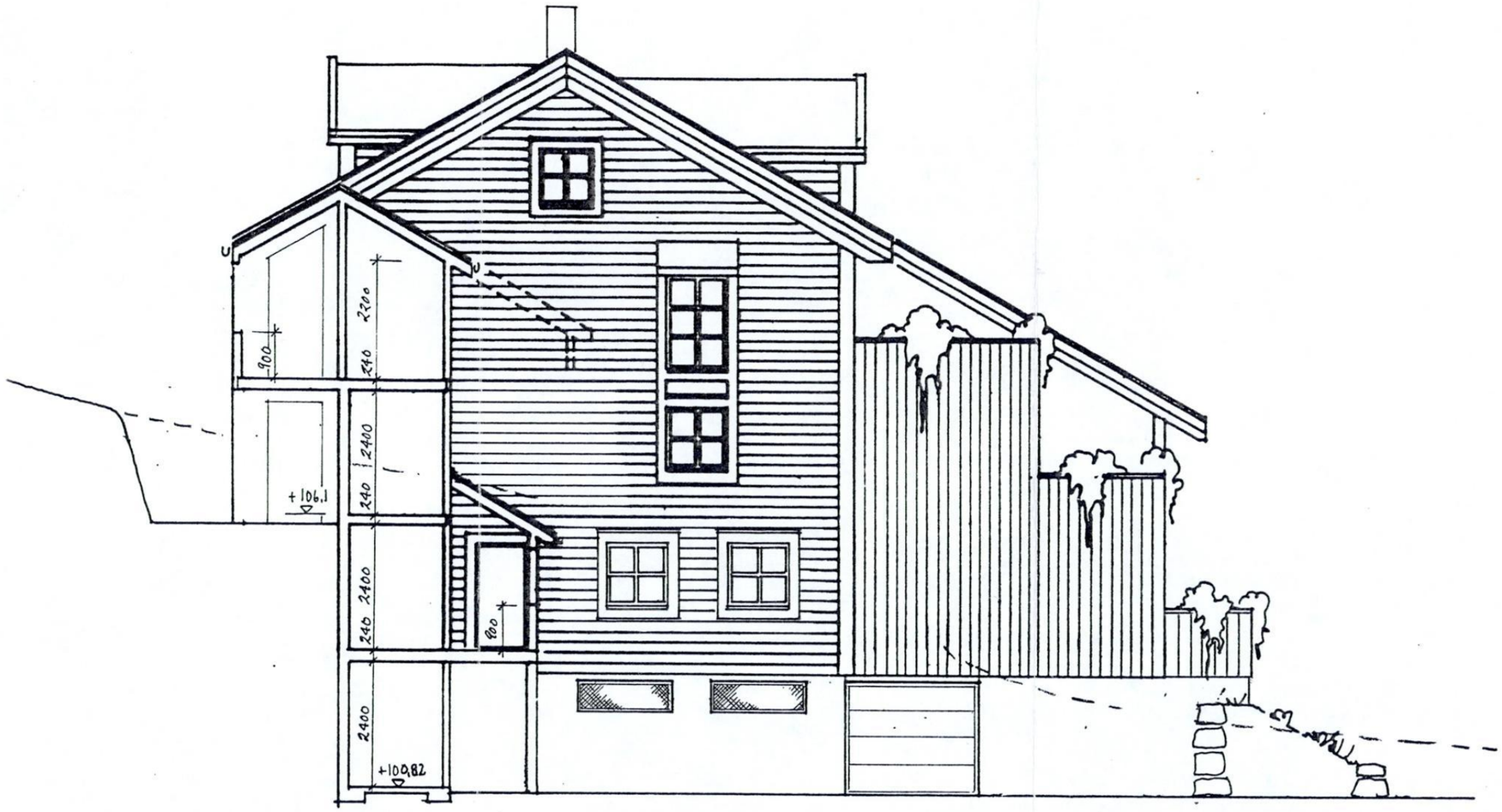
REGLER FOR HUSDYRHOLD

§ 1
Husdyrhold.
Enhver husdyreier forplikter å påse at dyret/dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere i Ullerudåsen Terrasse.

§ 2
Lufting av husdyr.
1. Båndtvang gjelder uinnskrenket på sameiets område.
2. Hvis dyret gjør fra seg på sameiets område, skal avføringen fjernes av eieren/passeren.
3. Små barn skal ikke alene ha ansvaret for husdyr.

§ 3
Overtredelser.
Alle sameiets beboere har rett til å påse at disse regler overholdes.
Ved overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.
Husdyrreglene er en del av "Husordensreglene" for Ullerudåsen Terrasse, og ved brudd på dem kan de samme forføyninger treffes som ved brudd på husordensreglene (jfr. §1 i Husordensreglene).

****



1 2 3 4

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B59

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			E
RETTET GESIMSER	13.3.95			D
JUSTERT TERRENG FRONT	20.1.95			C
RETTET ÅPN. GAR, TEGN. PIPE	5.12.94			B
RETTET SVALG.	19.10.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

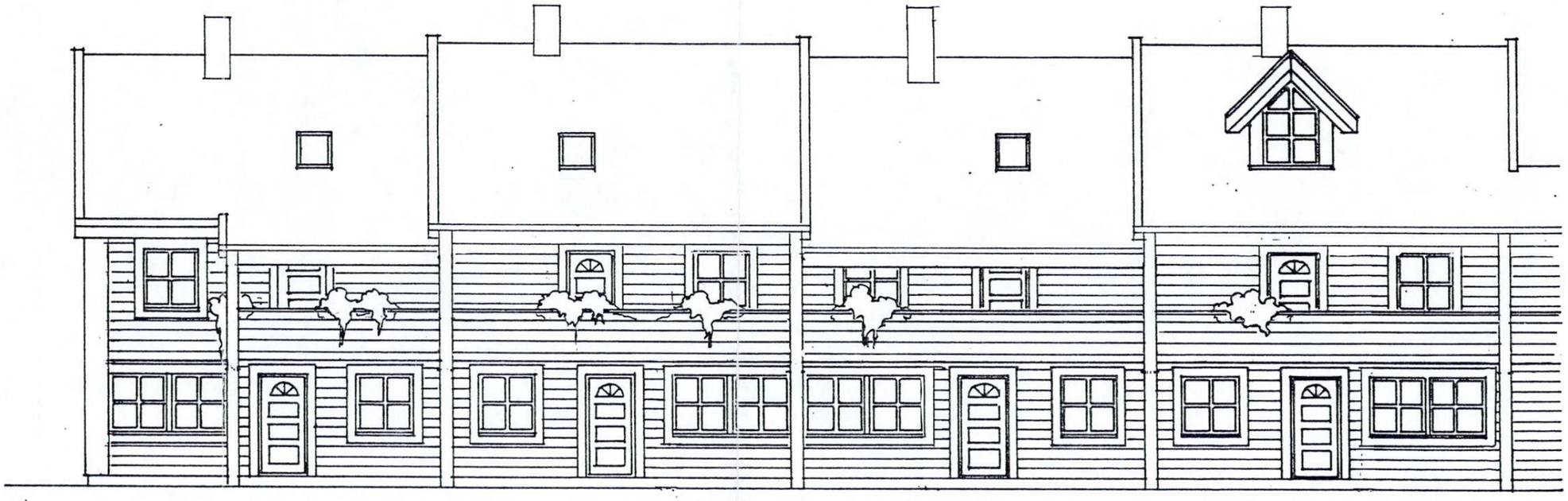
BLOKK ⑤, 7

GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
10.10.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.02	E



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN.NR. B60

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			D
RETTET GESIMS	17.3.95			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

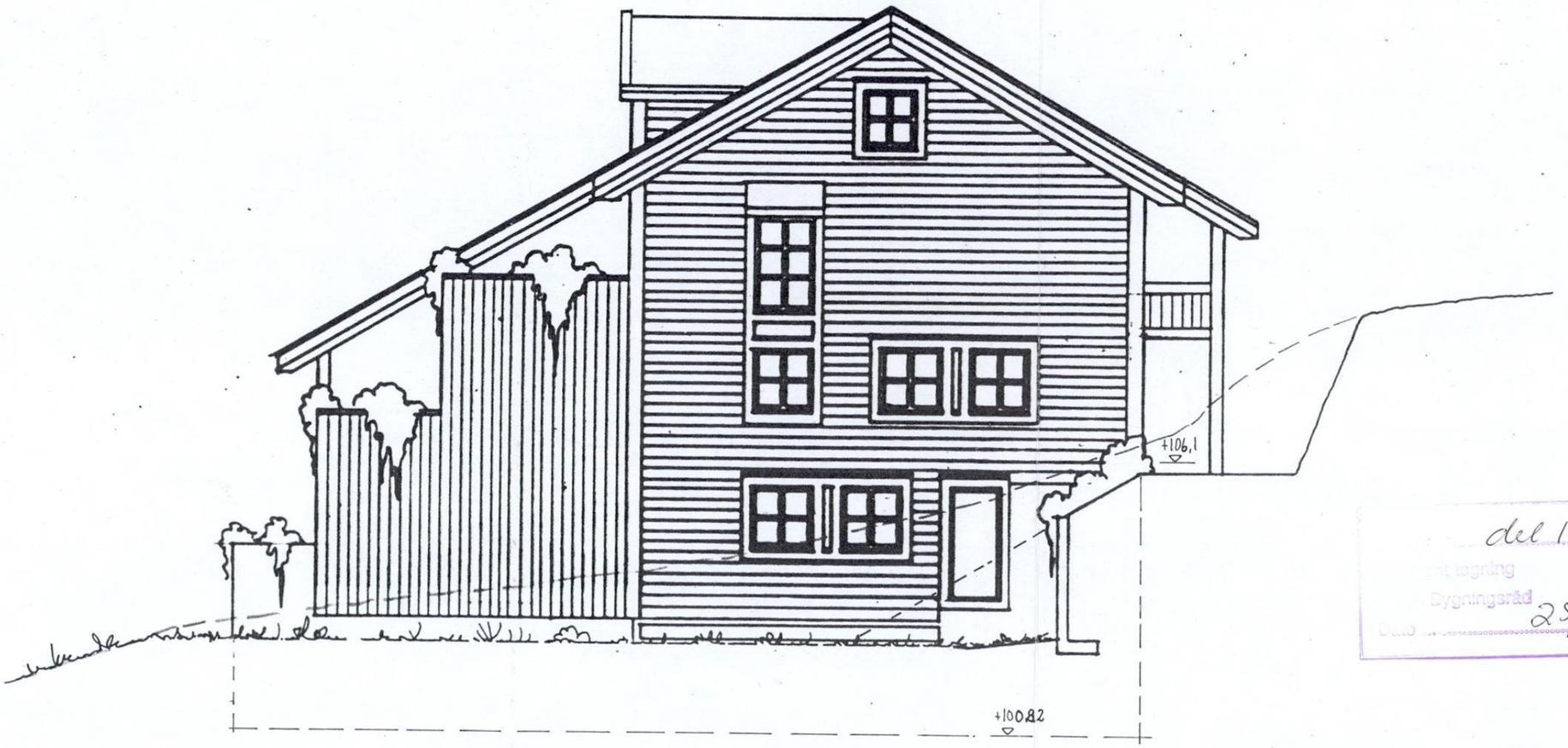
BLOKK 5

FASADE MOT ØST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
10.10.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.03	D



4 3 2 1

del 112/94
Byggingsråd 25/8-94

JUSTERT KOTEH.	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

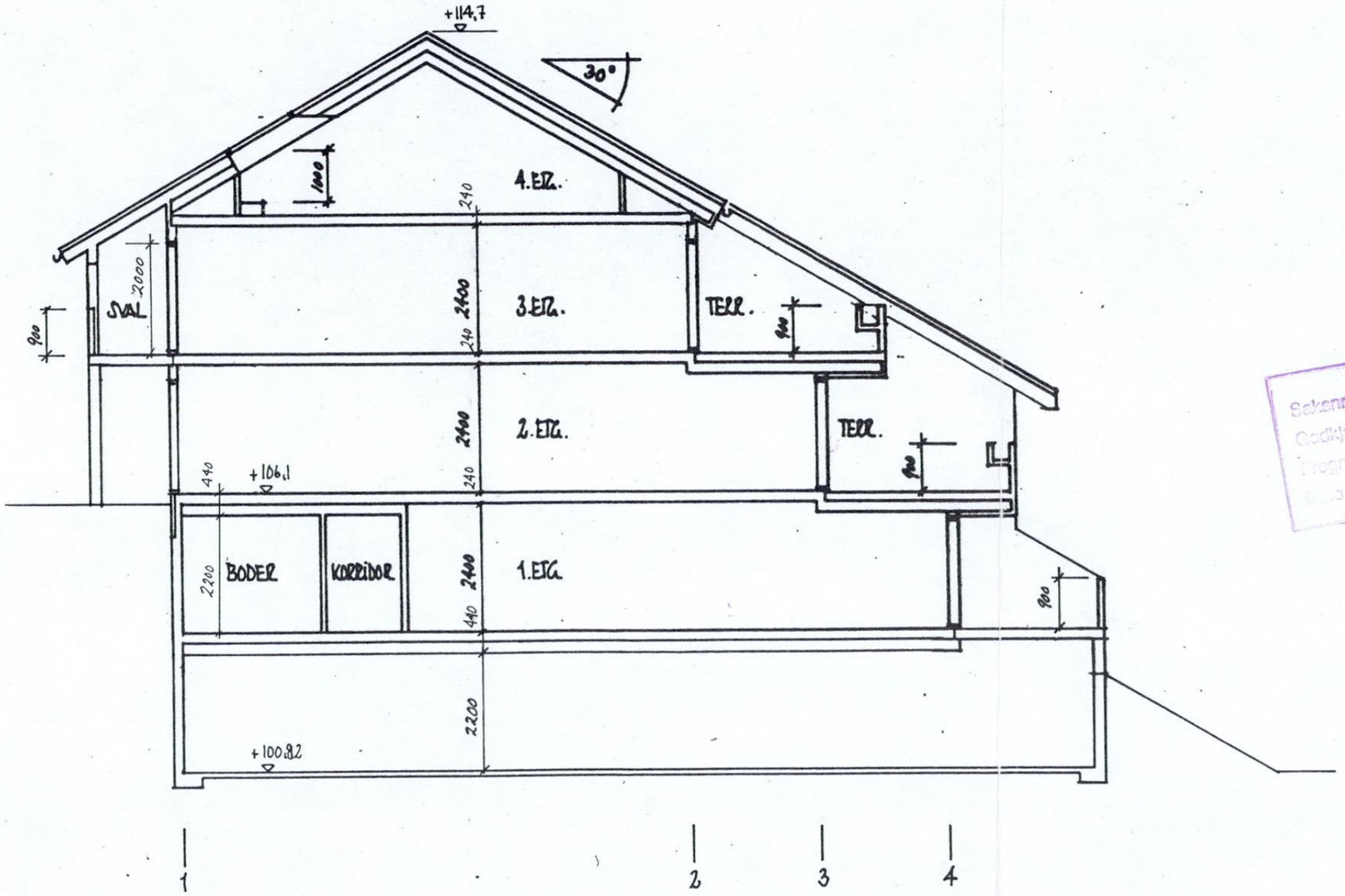
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 5

GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100
SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B58	A



Sakanr. Ctil 112/94
Godkjent tegning
Trogn Bygningsråd
Dato 25/8-94

KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK = ⑥.7.8

SNITT A-A

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b. N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 · Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B 67	A

B

A

28,98

17,36

PARKERINGSKJELLER 480

BEV. HEM.

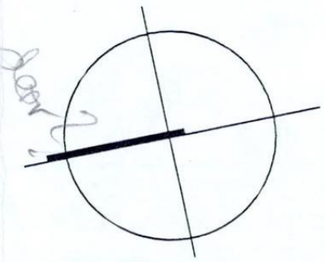
RØMH.V.

BEV. HEM.

B

A

BYA = 497,3 M²
BRA = 480,4 M²



RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

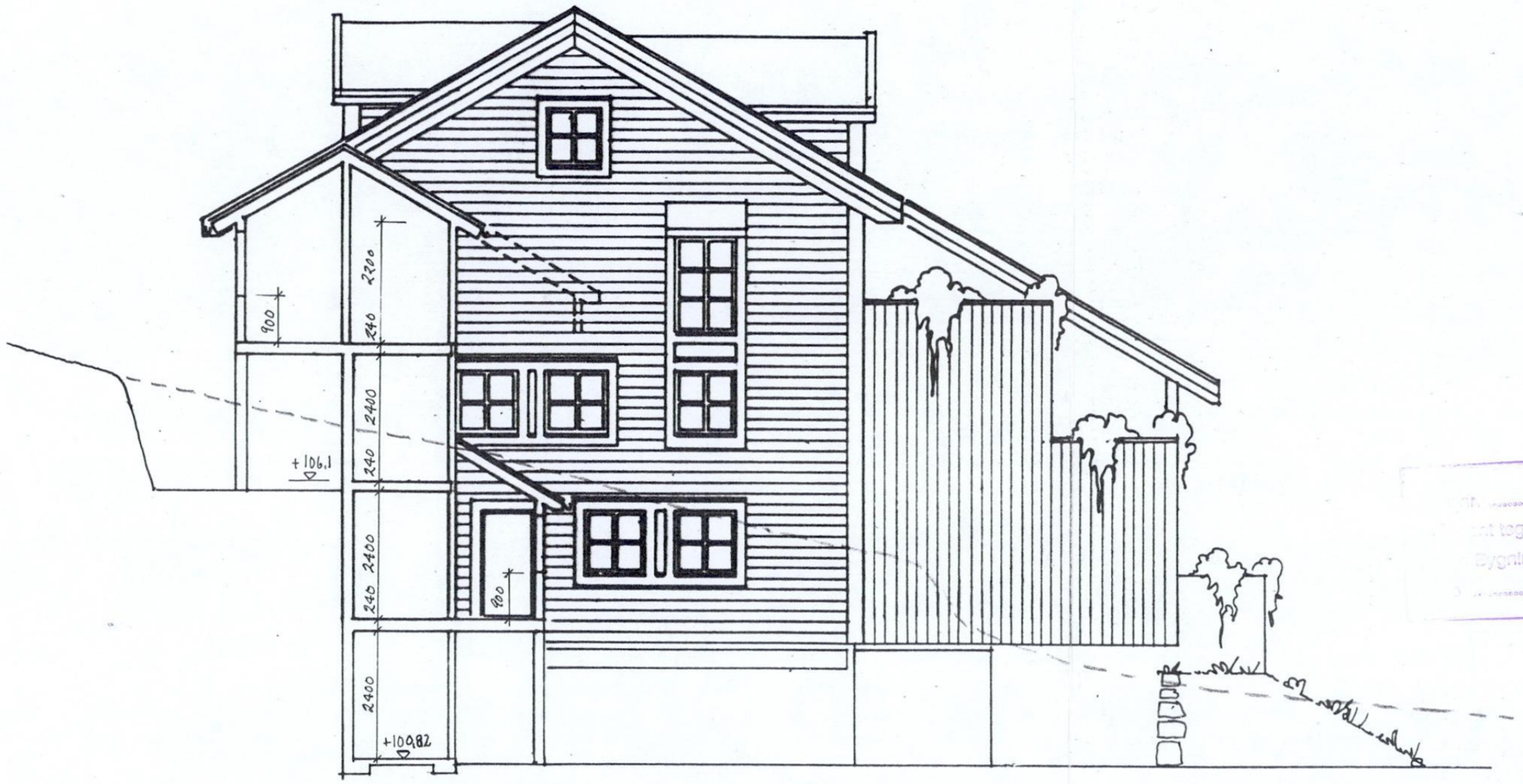
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 5
PLAN U.ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Tronvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO 23.6.94 | SIGN | MÅL 1:100
SAK NR. | TEGNR. B51 | INDEKS

35/8-94
Plan
Dato
Saksnr.



1 2 3 4

Ref. LL 112/94
Rett tegning
Byggingsråd 25/8 94

JUSTERT KOTER.	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

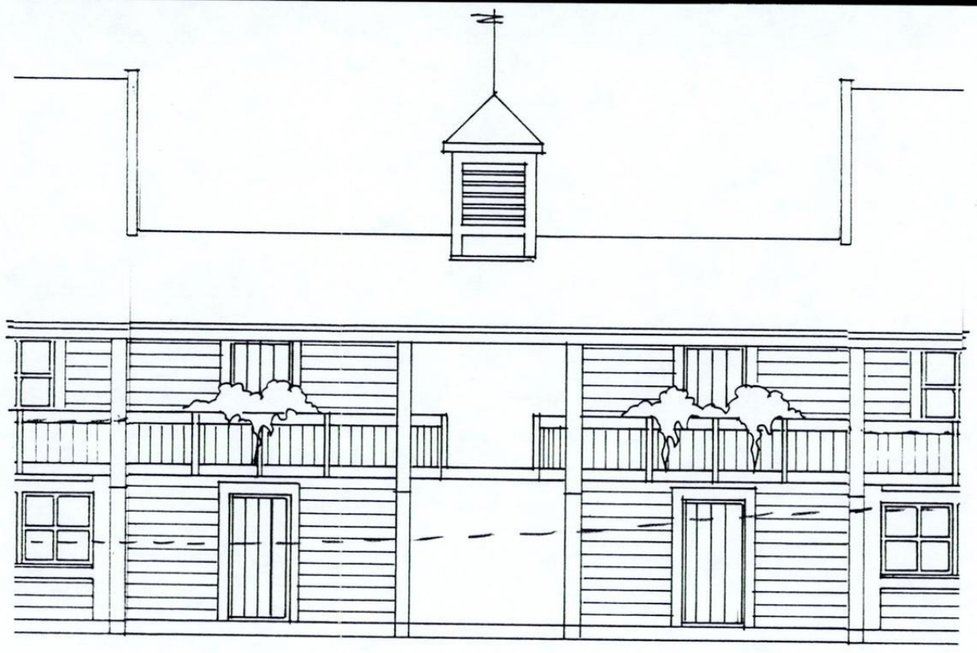
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK (5), 7

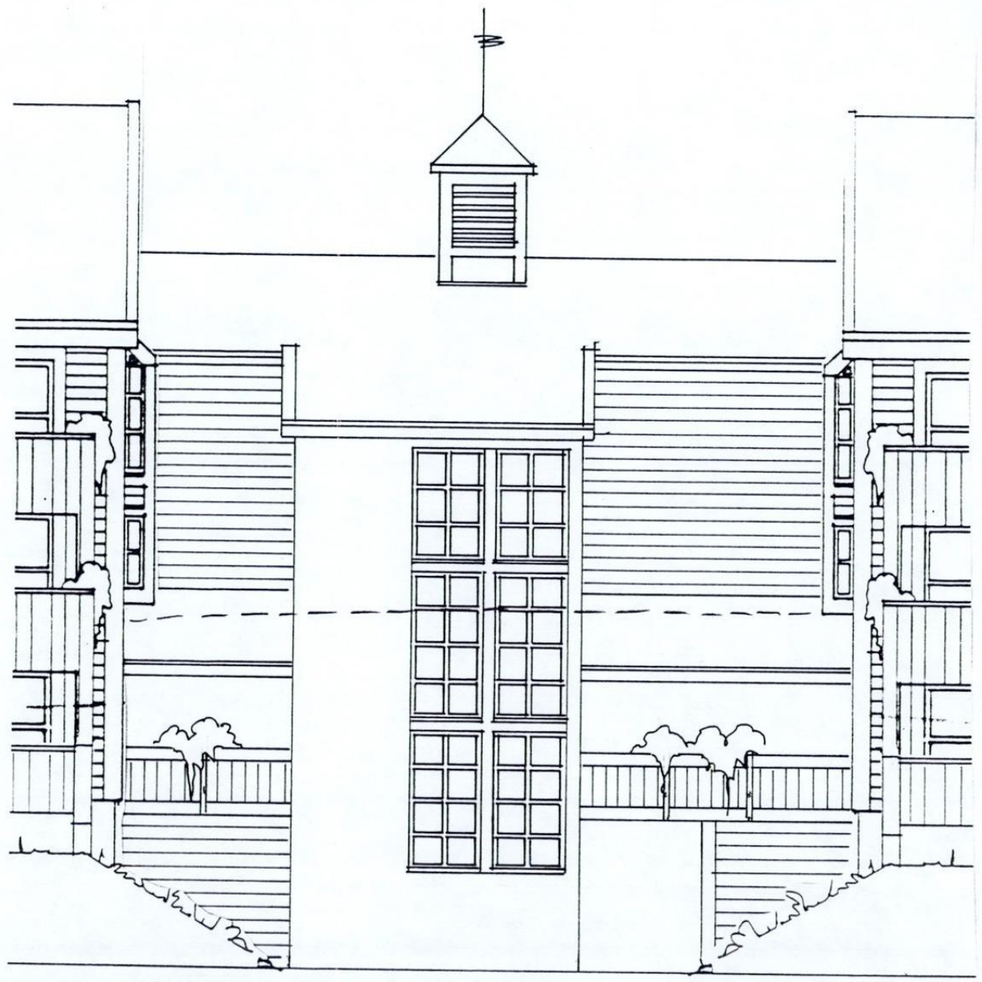
GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100
SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B59	A



MOT ØST



MOT VEST

Sekonr. del 112/94
Godkjent tegning
Bygningsrådet
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

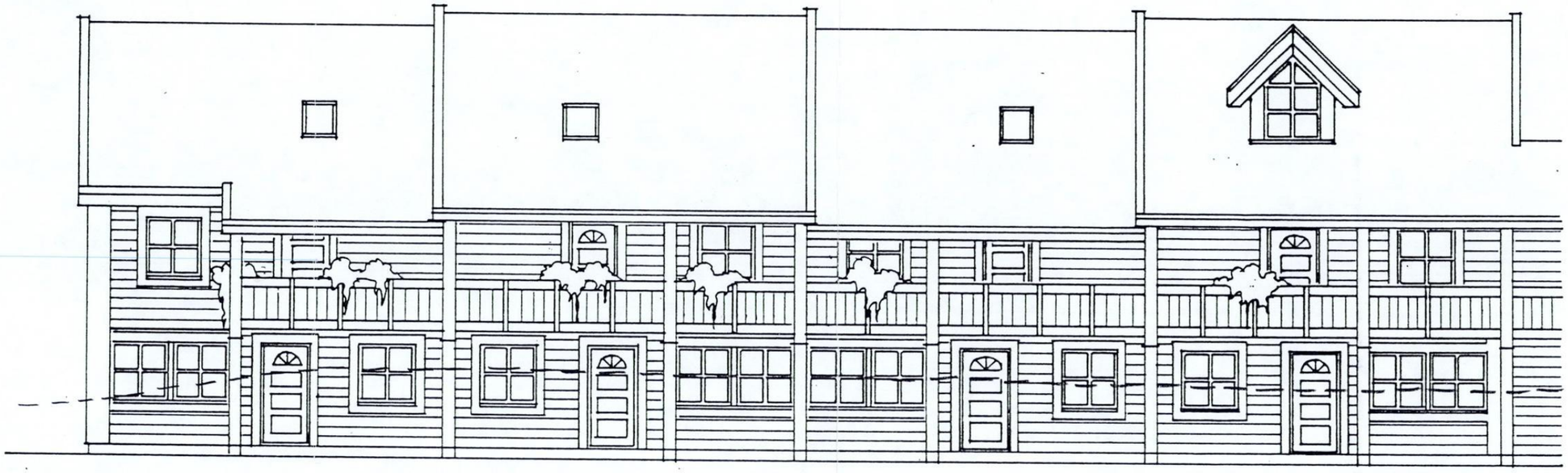
FELLESBYGG BLOKK 5,6

FASADER

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B 77	



Søknad del 112/94
Godkjent tegning
Bygningsråd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

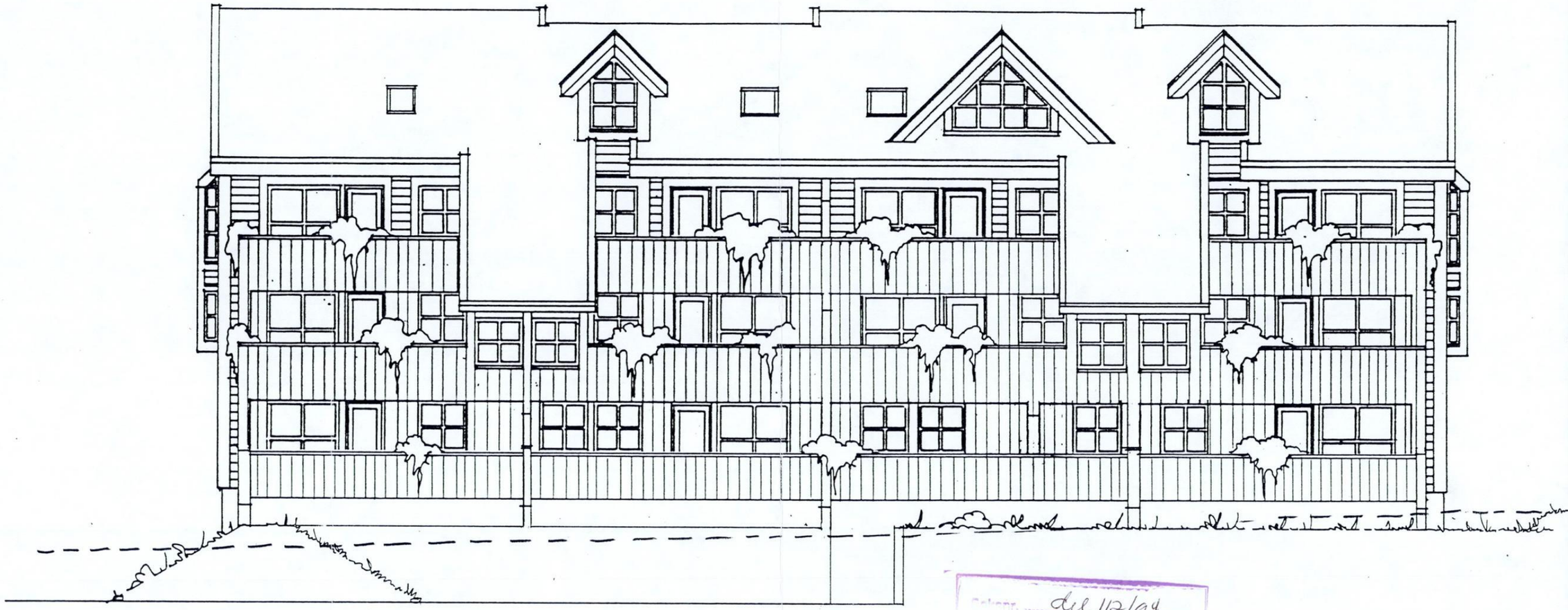
BLOKK 5

FASADE MOT ØST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK.NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B 60	



Dato 12/9 94
Igang
Byggesak
25/8 94

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

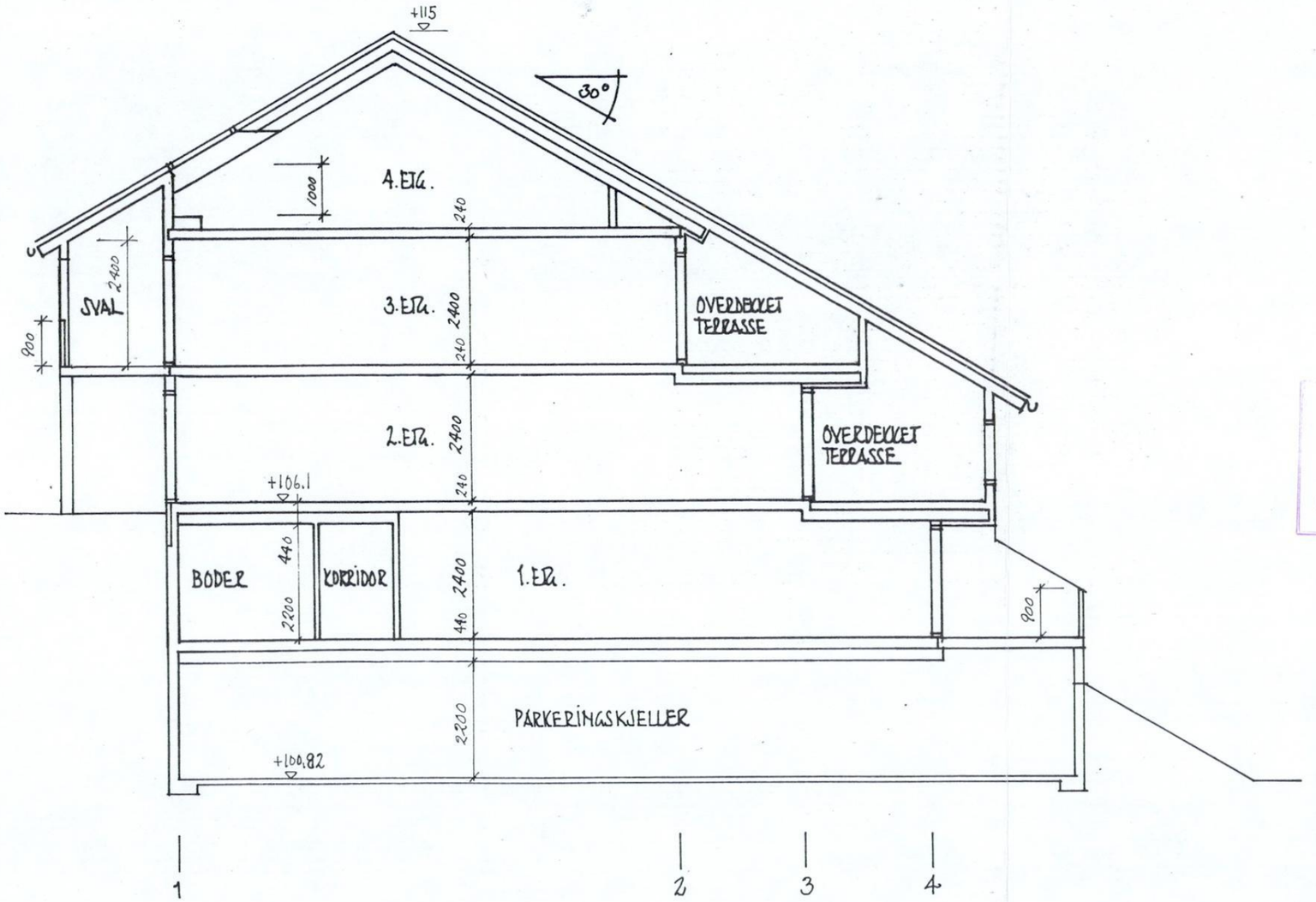
BLOKK 5

FASADE MOT VEST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN.	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B61	



Innr. dd 112/94
Godkjent tegning
Oslo Bygningsråd
Dato 25/8-94

KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

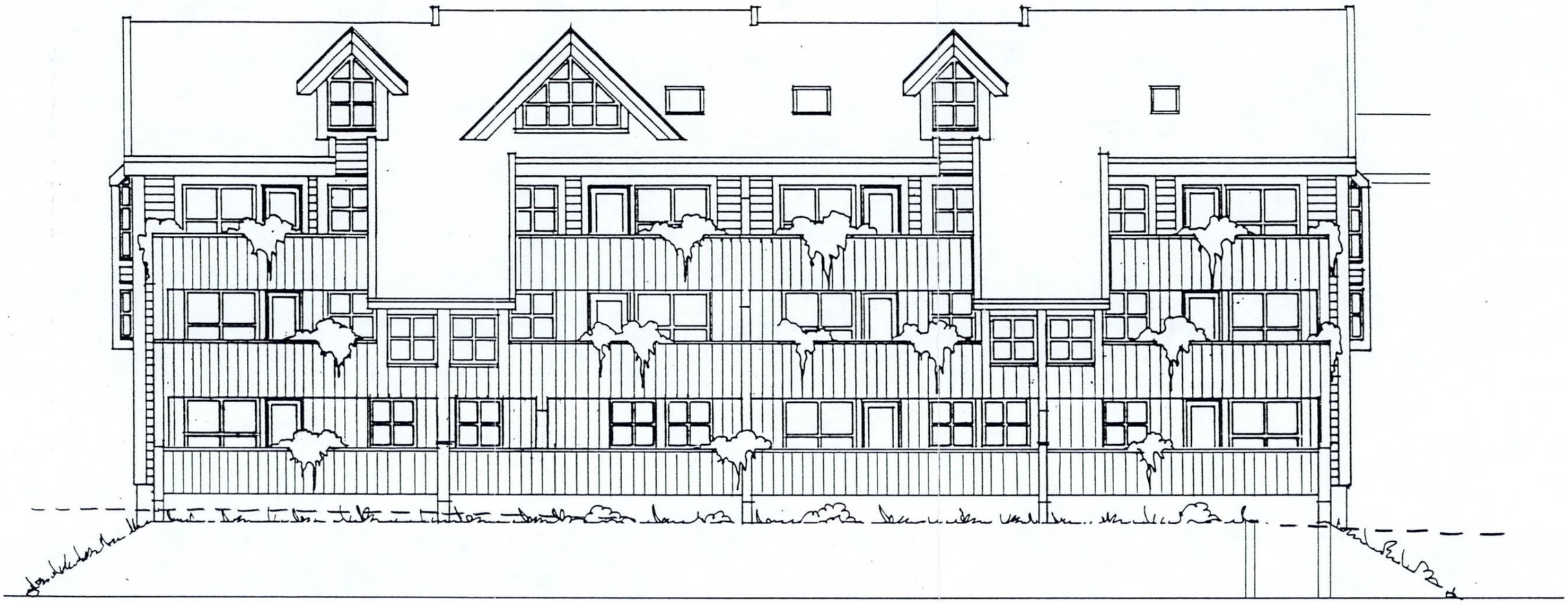
BLOKK ⑤ 6.7.8

SNITT B-B

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B57	A



Saksnr. del 112/94
Godkjent tegning
Vestby Byggningsråd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 5.ⓑ7.8

FASADE MOT VEST

arkitektkontorer:
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sn.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b N-1392 Vettre
Tlf. 6675 6402 - Telefax 6675 648

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B 72	

28,98

A

B

17,36

PARKERINGSKJELLER 480

BEV. HEM

BEV. HEM.

RØMN.V.

BYA = 497,3
BRA = 480,4

A

B

Søkers del 112/94
Godkjent tegning
Bygningsråd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN.	ANTALL INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

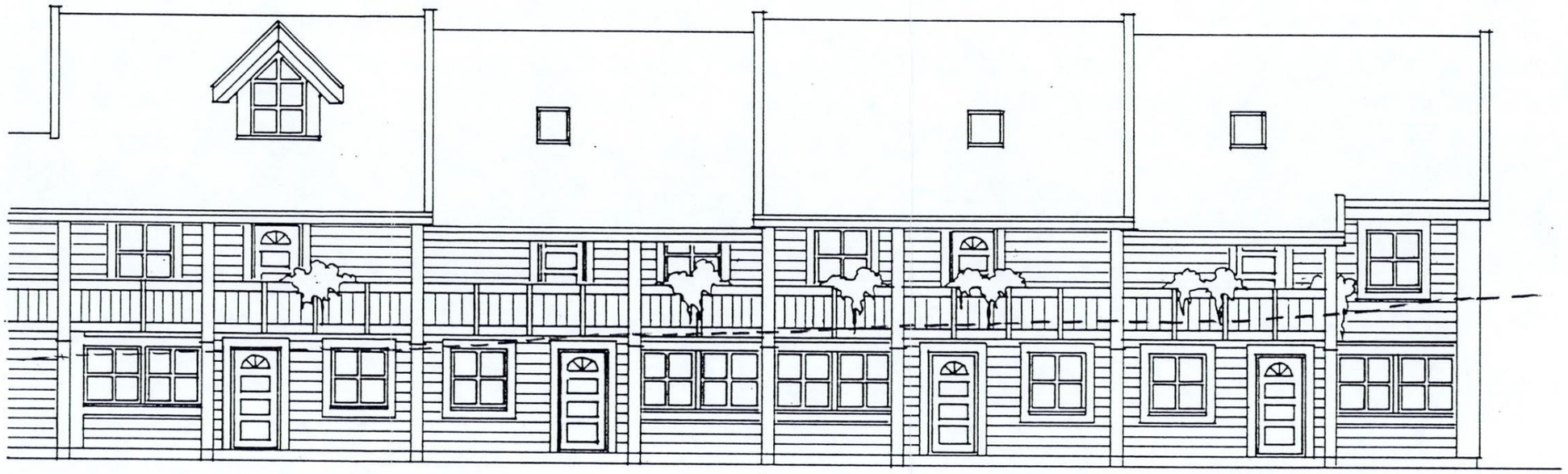
BLOKK 6

PLAN U.ETG.

arkitektkontor:
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sivilark MNAL-NPA
Tronvikodden 13B N-1392 Vettre
Tlf. 6678 6482 Telefax 6678 6481

DATO: 27.6.94 | TEGN: | MÅL: 1:100

SAK NR: | TEGNING NR: B62 | INDEKS:



Saksnr. del 112/94
Vedr. tegning
Godkjent/godkjent
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

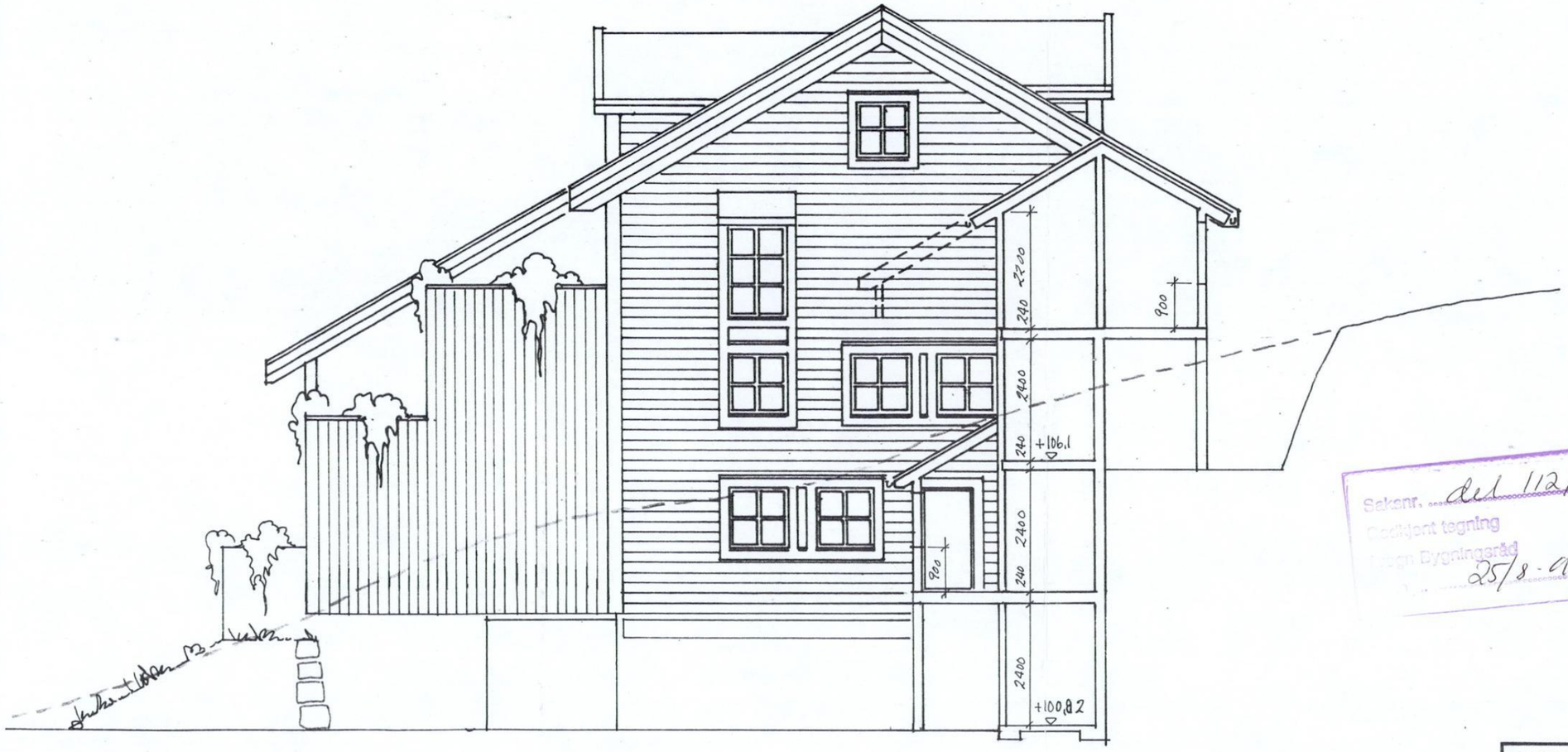
BLOKK 5 ⑥ 7 . 8

FASADE MOT ØST

arkitektkontorer:
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13c, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 649

DATO 27.6.94 | SIGN | MÅL 1:100

SAK NR. | TEGN NR. B71 | INDEKS



4 3 2 1

Sakanr. del 112/94
Godkjent tegning
Asker Bygningsråd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
JUSTERT KOTER., ~~KONTR.~~ HÅLSETTING	6.9.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

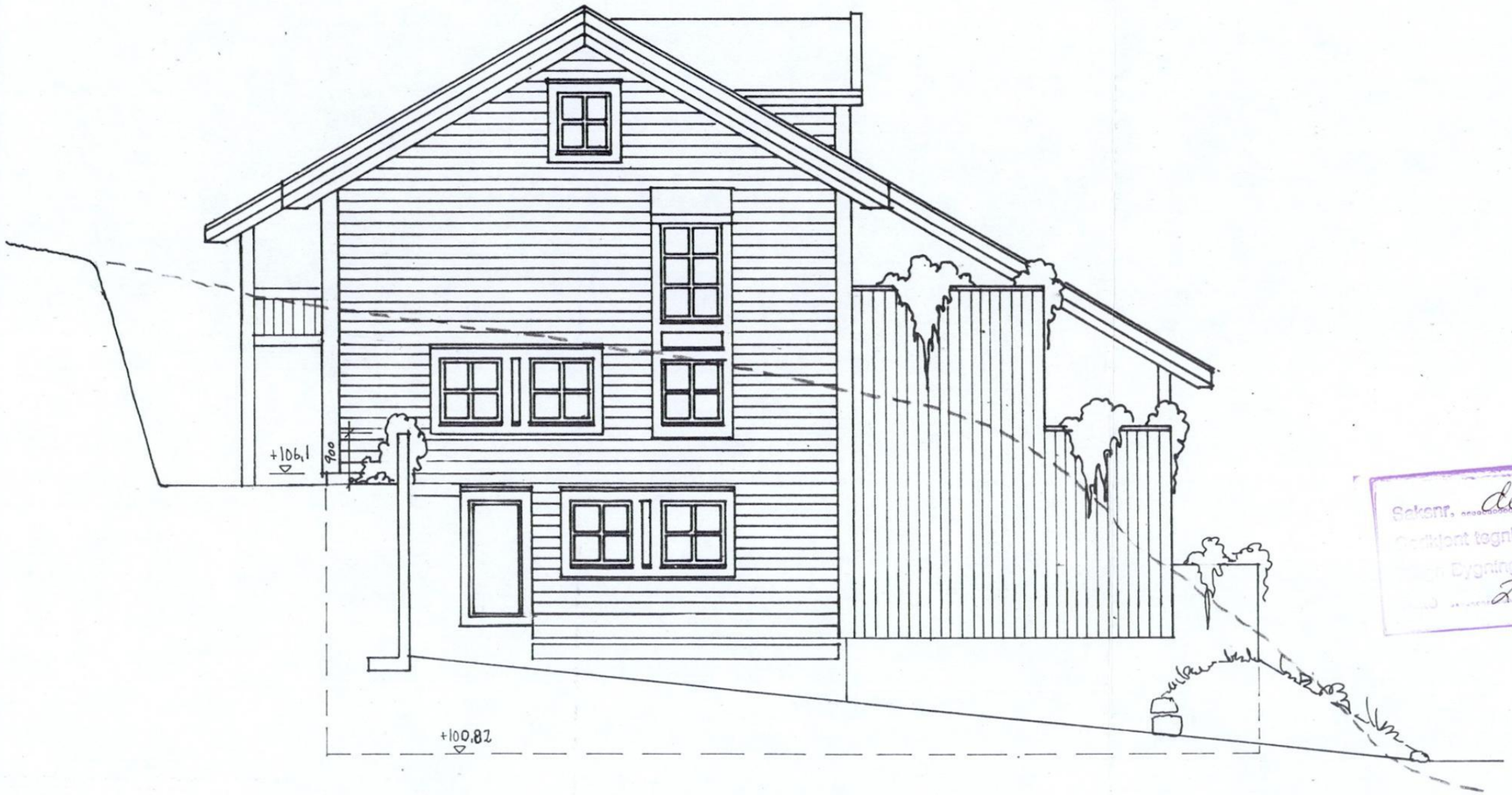
BLOKK ⑥.8

GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅ
27.6.94		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	569	A



Søknr. del 112/94
Godkjent tegning
Dygningsråd
25/8-94

1 2 3 4

JUSTERT KOTEH.	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

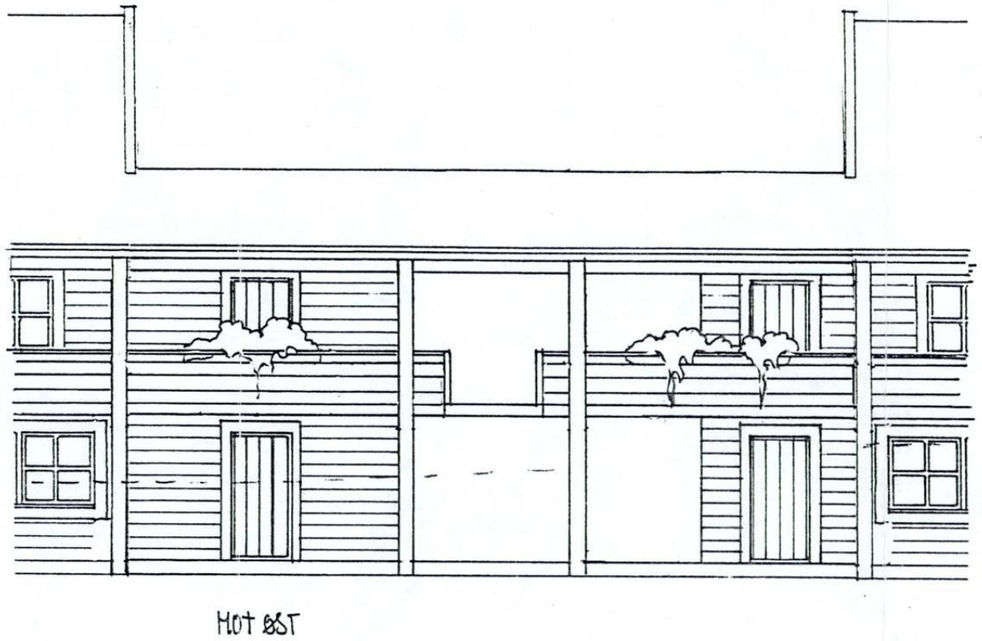
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 6

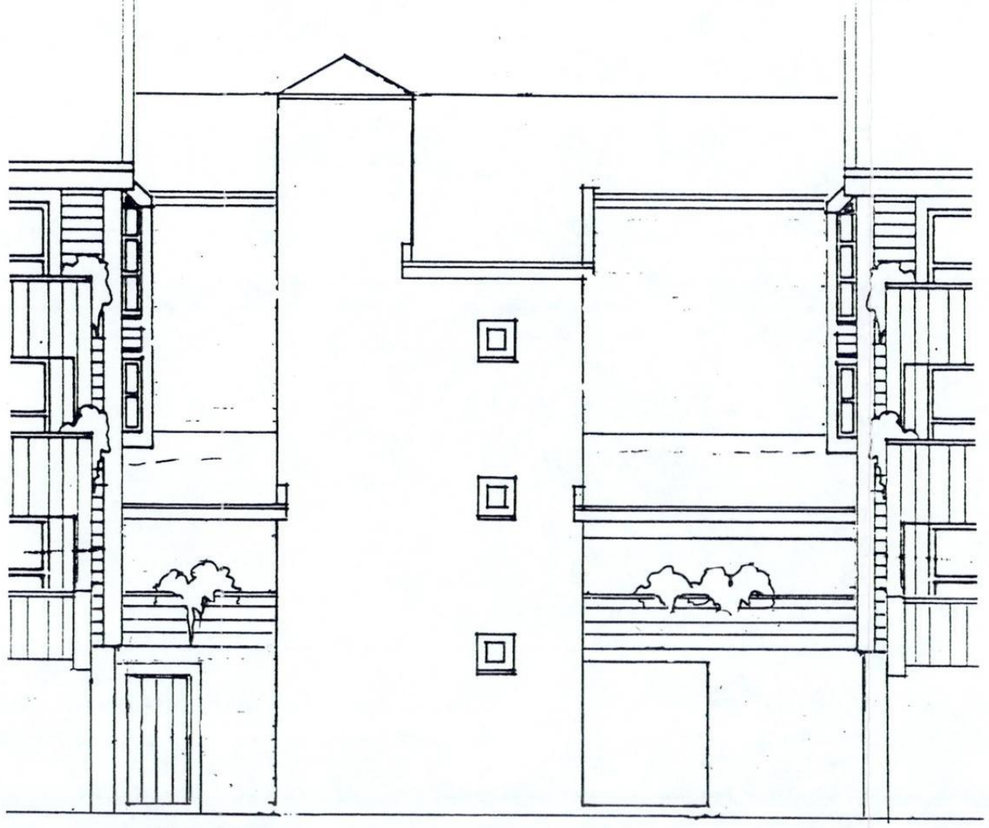
GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 649

DATO	SIGN	M. 1:100
27.6.94		
SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B70	A



MOT ØST



MOT VEST

Revid ing
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn une, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIL. TEGN. NR. B 77

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			E
RETTET GESIMS, HEISTÅRN, VINDUER	17.3.95			D
KOMPL. HEISSJAKT	9.1.95			C
JUSTERT REKKV. MOT VEST	5.12.94			B
RETTET	17.11.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

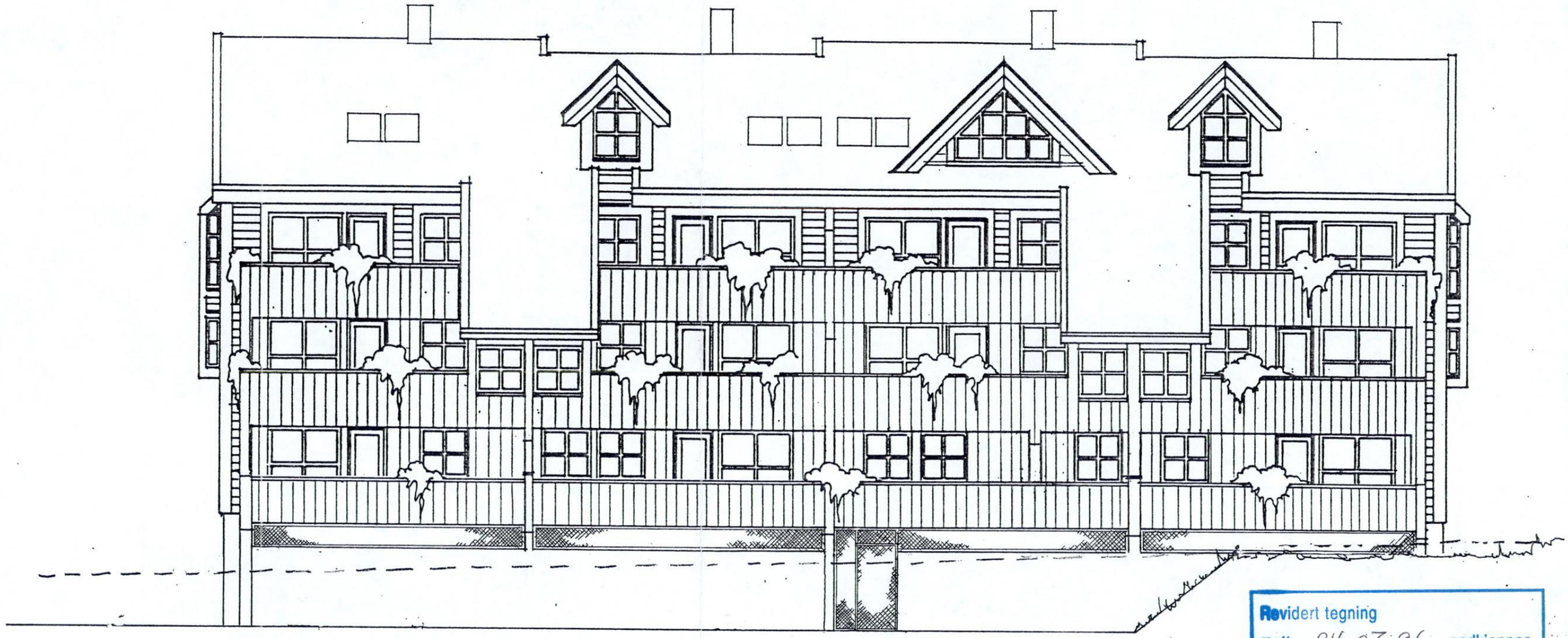
MELLOMBYGG BLOKK 5,6

FASADER

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
10.10.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.05	E



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B61

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			D
JUSTERT TERRENG	20.1.95			C
RETTET OPPH. GAR; TEGN. PIPER	5.12.94			B
RETTET TAKVINDUER	28.10.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

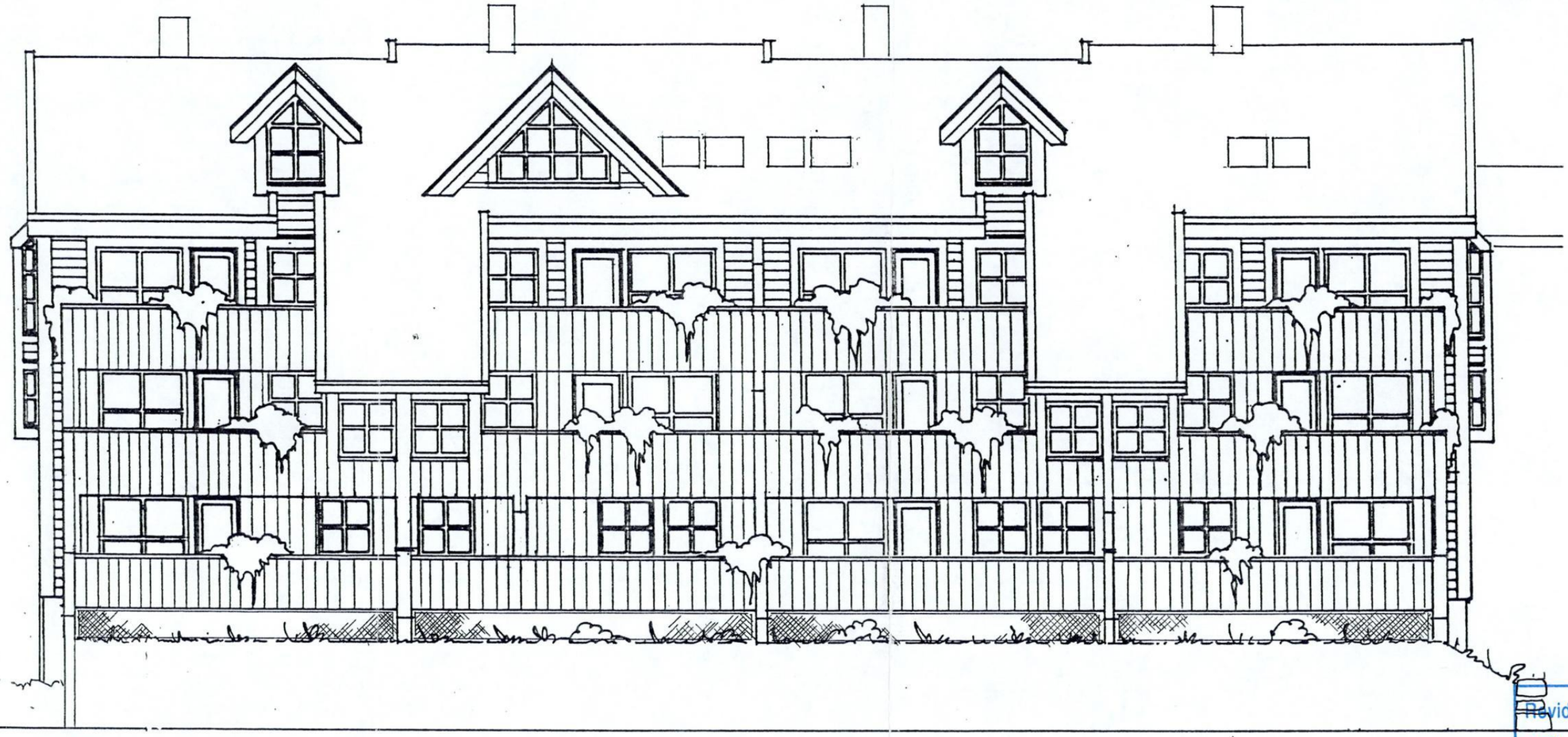
BLOKK 5

FASADE MOT VEST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
10.10.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.04	D



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL.TEGN. B72

RETTET	1.7.96			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 5.⑥7.8

FASADE MOT VEST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13L N-1392 Vettre
Tlf. 6675 6402 - Telefax 6675 6491

DATO	SIGN	MÅL
20.1.95		1:100
DAT. SIGN	TEGN NR	INDEKS
	3.14	A



4 3 2 1

Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B69

RETTET	1.7.96			B
RETTET GESIMSER	17.3.95			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

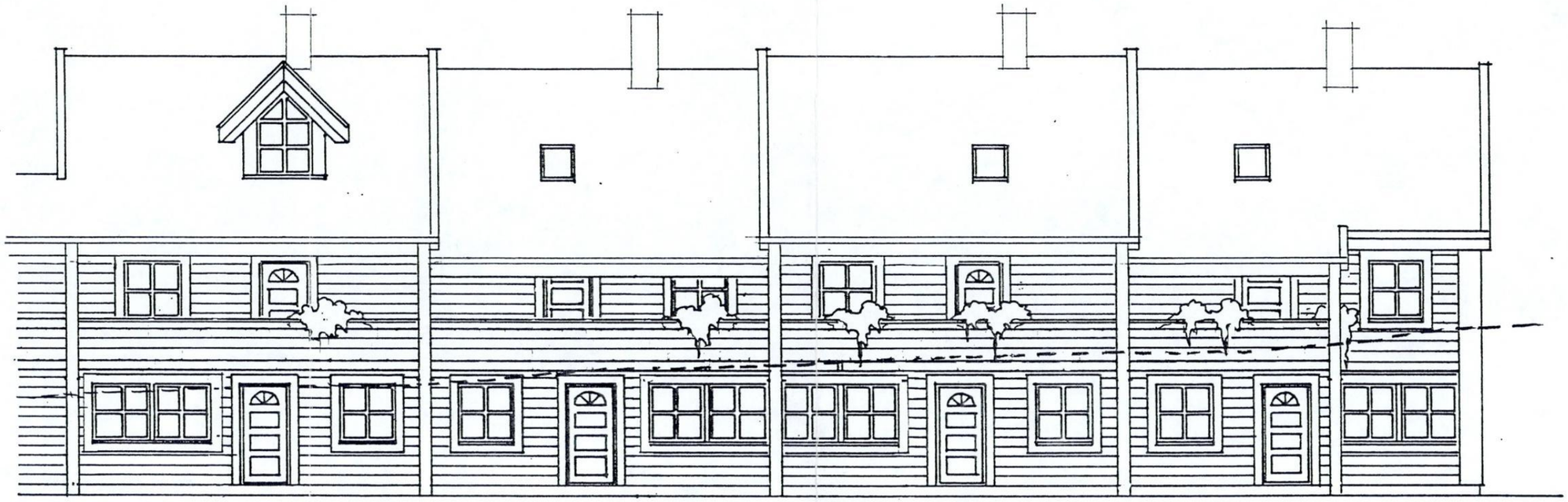
BLOKK ⑥ 8

GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
sv.ark MNAL-NPA
Trosvikodden 13b. N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
20.1.95		1:100

BAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	3.11	B



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B71

RETTET	1.7.96		B
RETTET GESIMS	17.3.95		A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

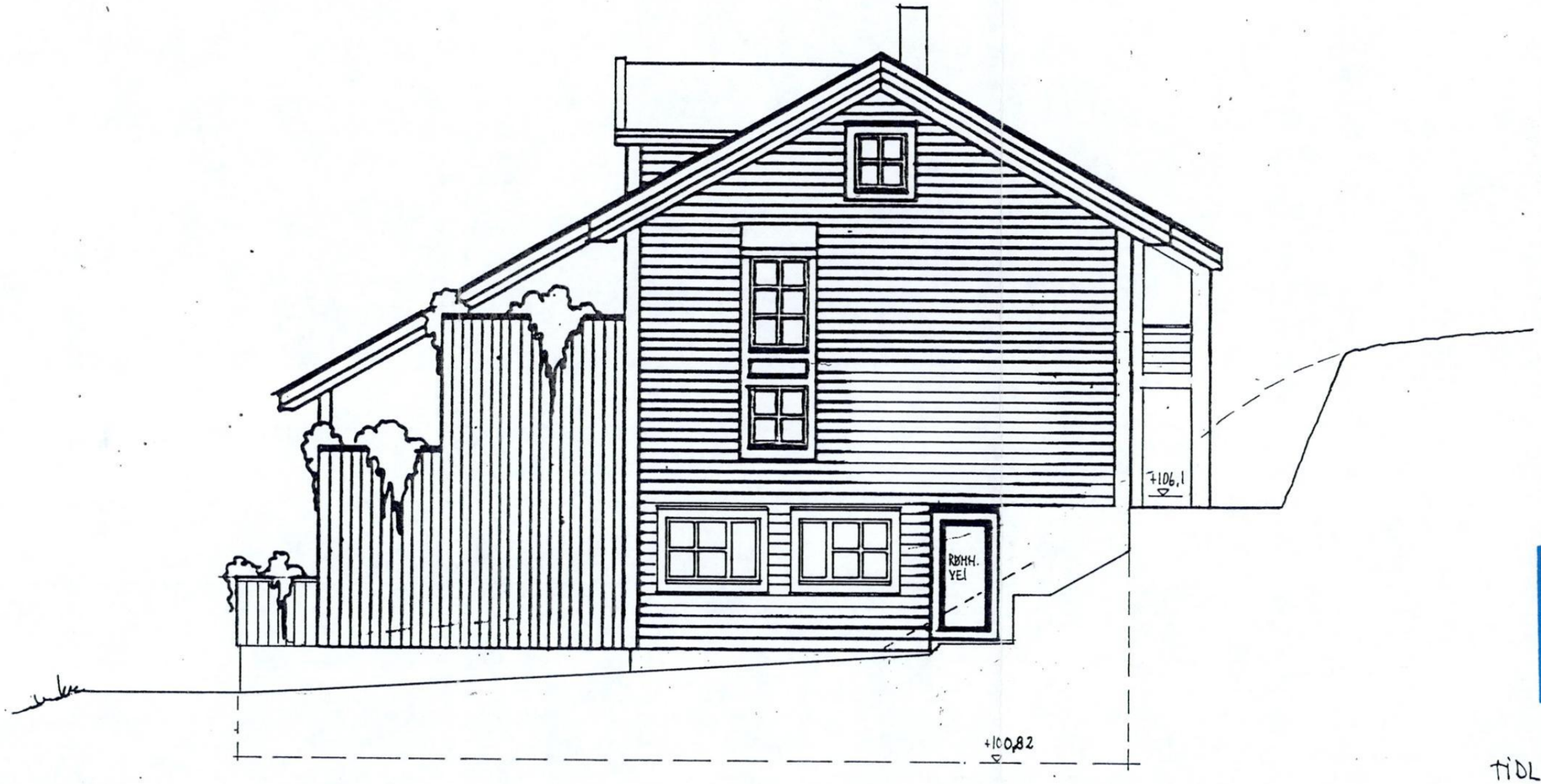
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 5 (6) 7.8

FASADE MOT ØST

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv. ark. MNAL-NFA
Trosvikodden 13t N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO 20.1.95 | SIGN | MÅL 1:100
SAK NR. | TEGN NR. 3.13 | INDEKS B



4 3 2 1

Rø gning
m 04.07.96 godkjennes.
F ne, Tekn at
D 04.07.96

TIDL. TEGN. NR. B 58

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			D
RETTET GESIMS OVAL	17.3.95			C
RETTET ÅPN. GÅR. TEGN. PIPE	5.12.94			B
RETTET SVALG.	19.10.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

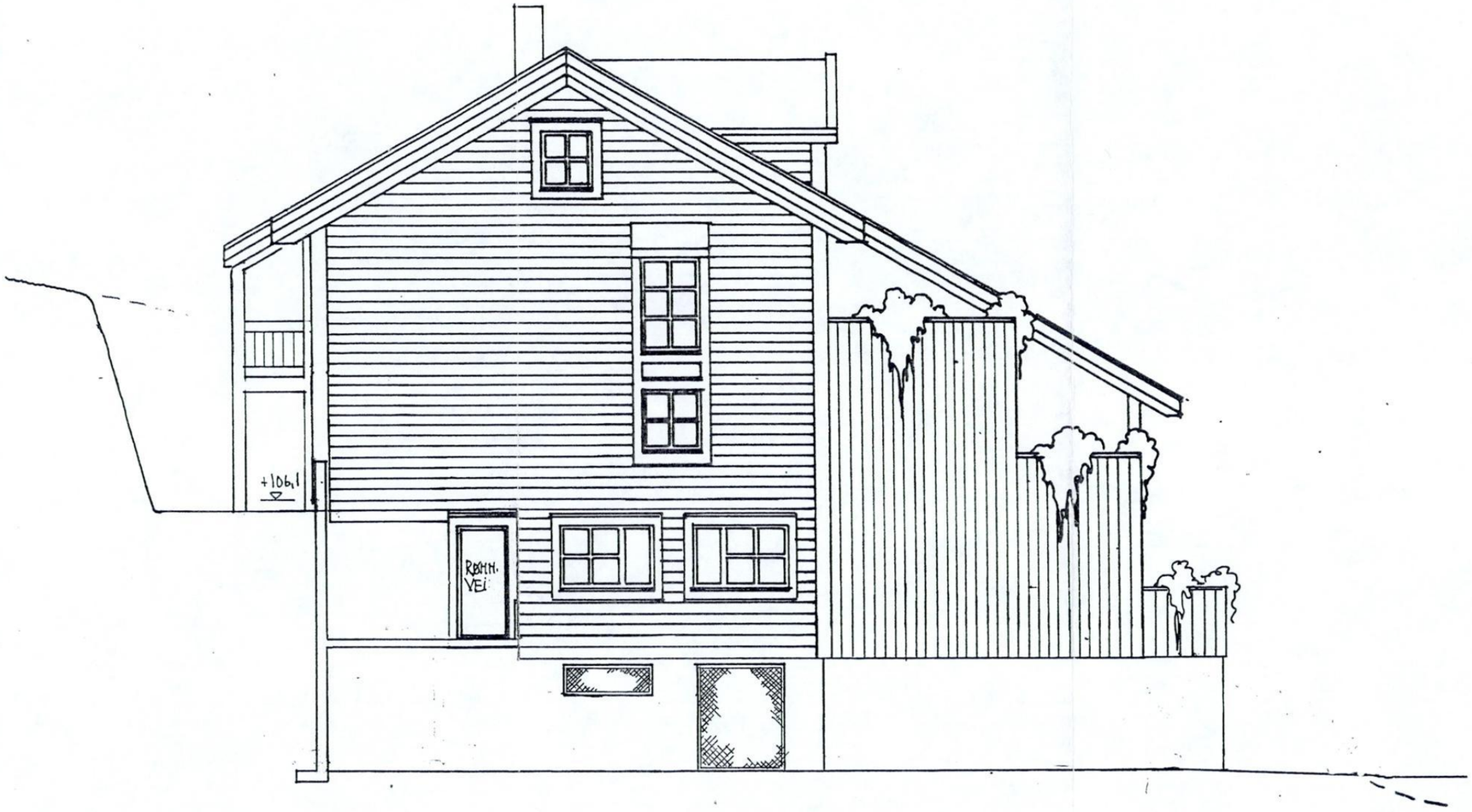
BLOKK 5

GAVLFASADE MOT SYD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
10.10.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	3.01	D



Revidert tegning
mott. 04.07.96 godkjennes.
Frogn kommune, Teknisk etat
Dato: 04.07.96

TIDL. TEGN. B 70

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
RETTET	1.7.96			B
RETTET GESIMS SVILL	17.8.95			A

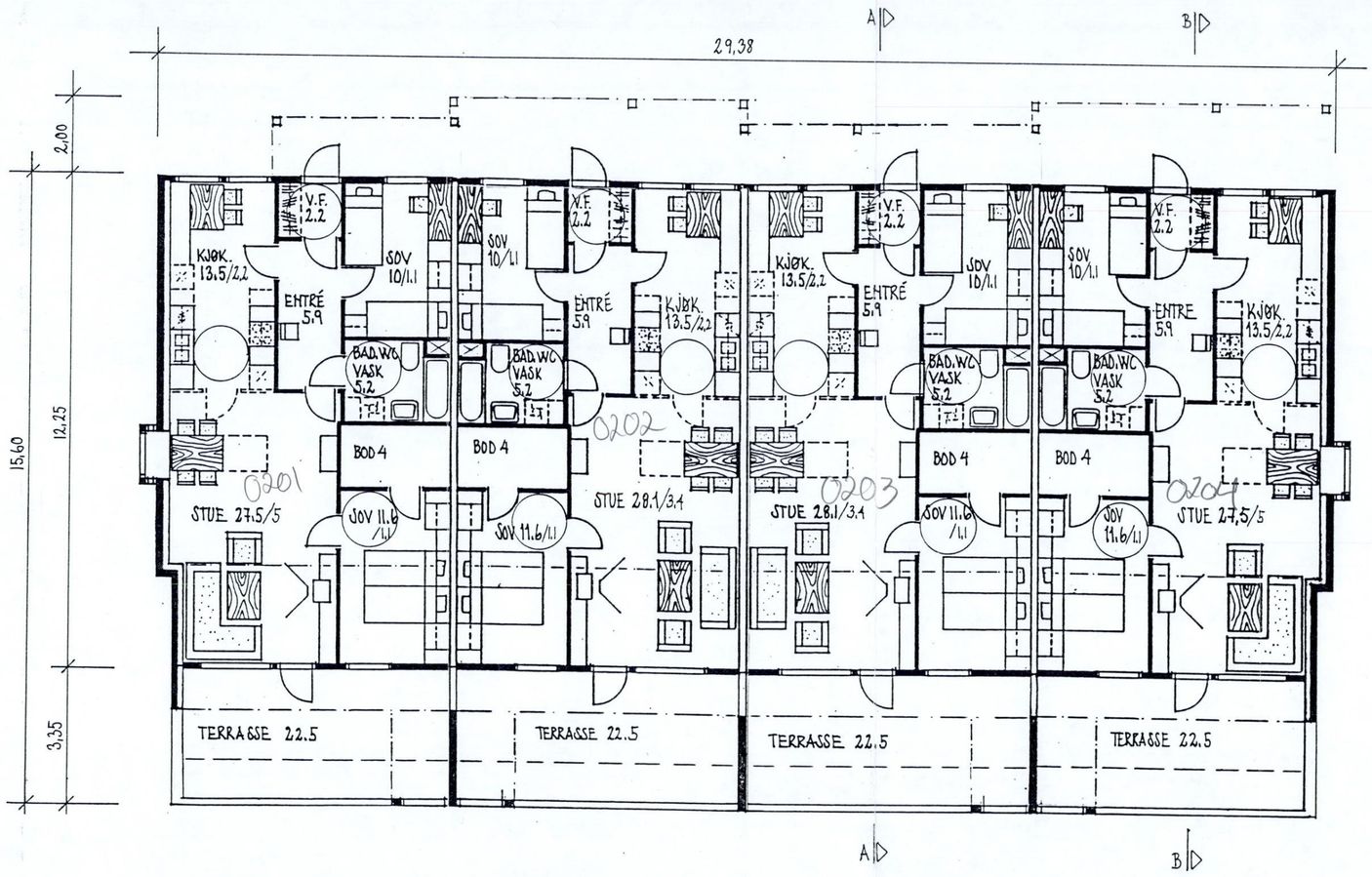
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 6

GAVLFASADE MOT NORD

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13i N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
28.1.95		1:100
BAK. NR	TEGN NR	INDEKS
	3.12	B



TYPE E
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F-
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE E-
3 ROMS - BRA = 84m2

BRA = 339,5 m²

del 1 12/94

25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

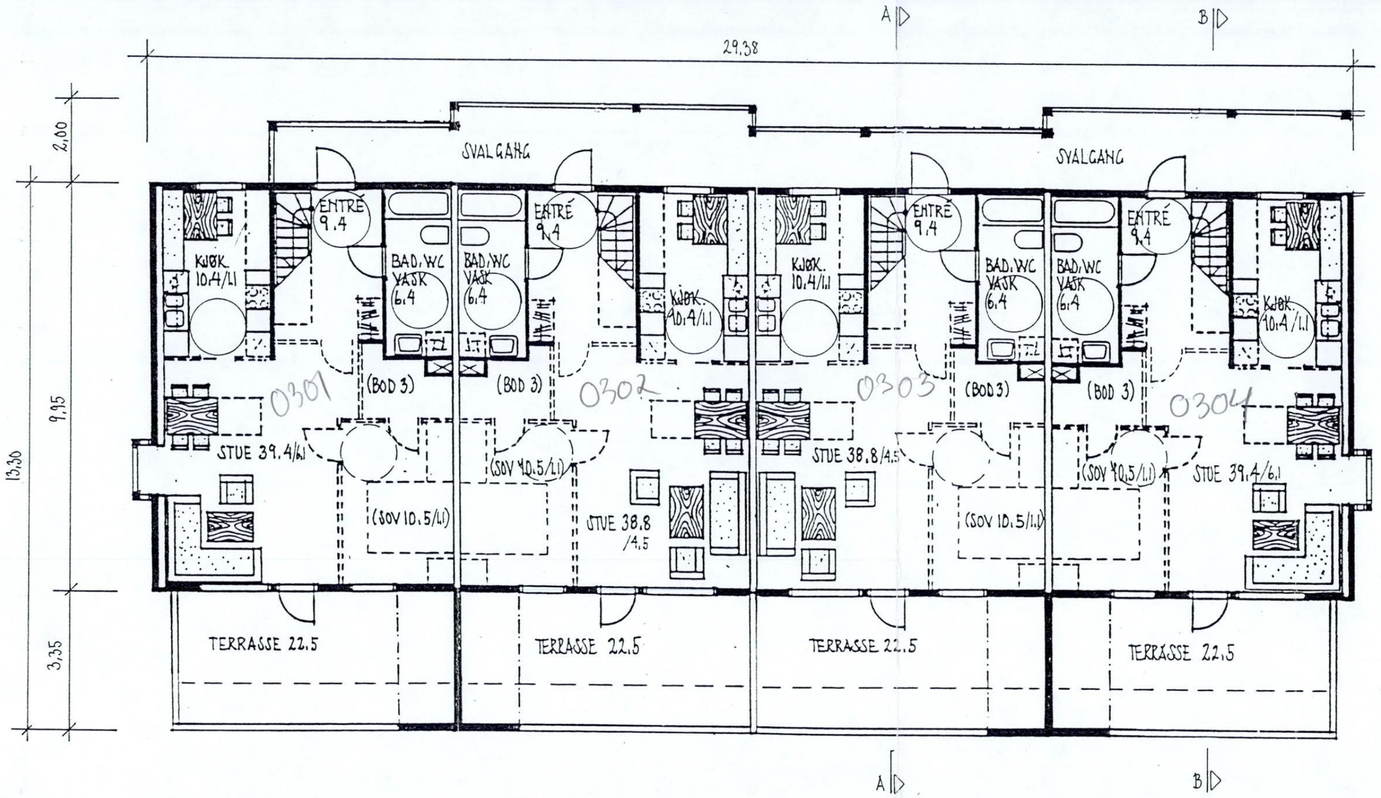
BLOKK 6

PLAN 2 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B64	



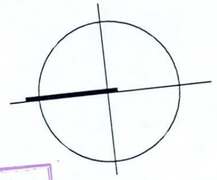
TYPE G
4 ROMS - BRA = 101 m2

TYPE J-
4 ROMS - BRA = 108,2m2

TYPE I
4 ROMS - BRA = 100,5m2

TYPE H-
4 ROMS - BRA = 108,7m2

BRA = 274 M²



Godkjent: del 112/94
Igangsetting
Ferdigattest
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

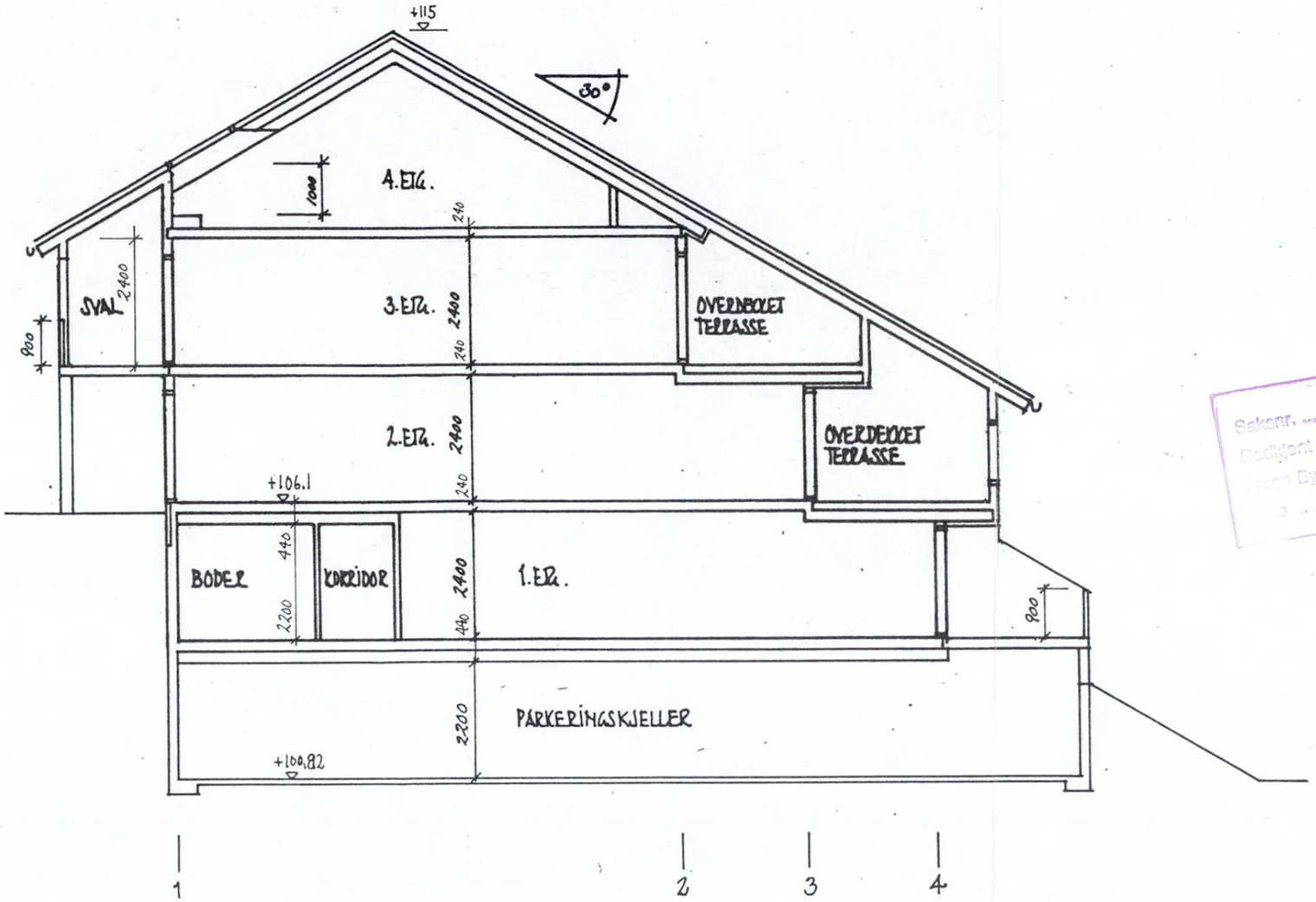
BLOKK 6

PLAN 3. ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B65	



Søknr. del 112/94
Godkjent tegning
Fra Byggingsråd
25/8-94

KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

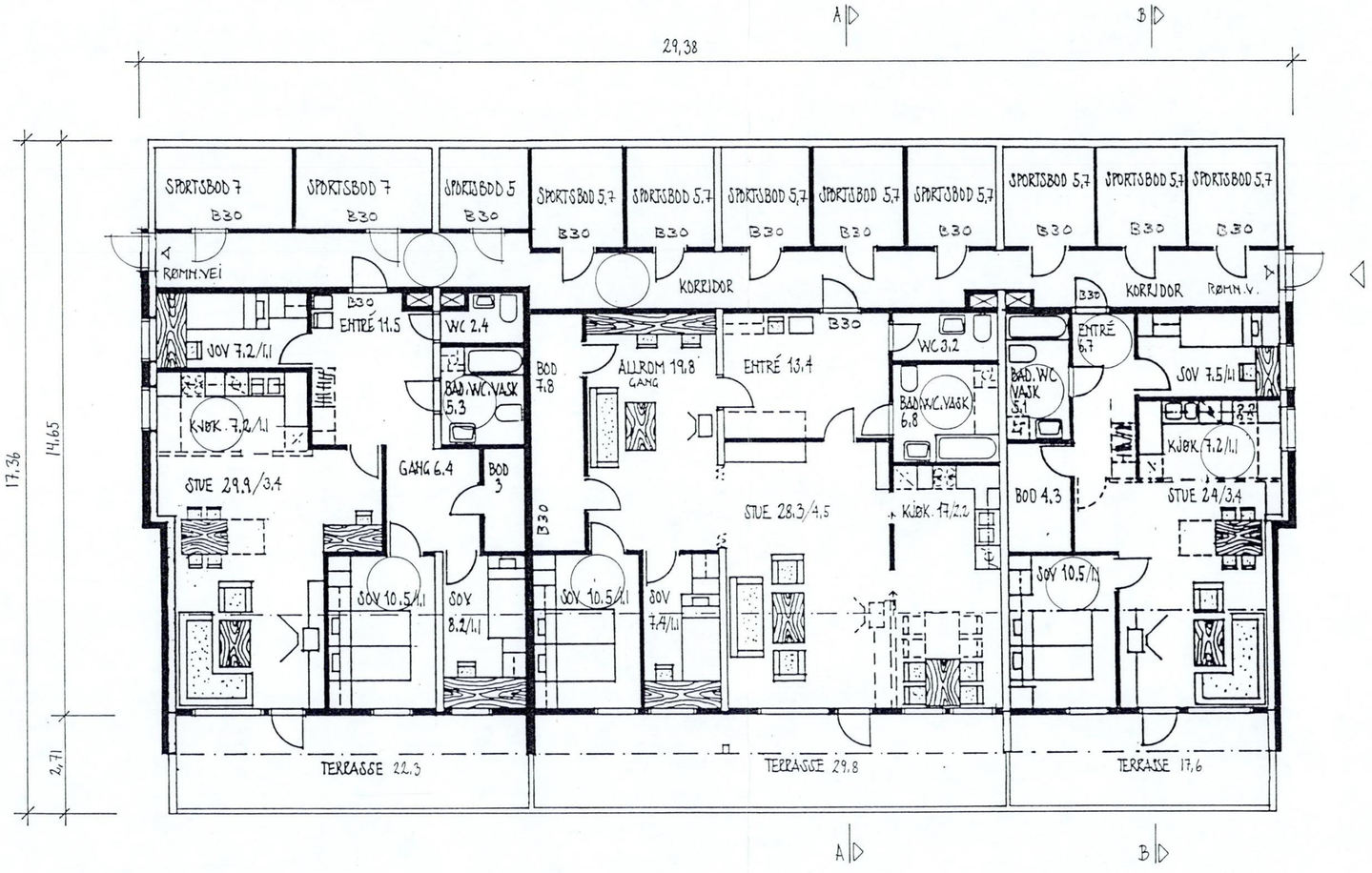
BLOKK 5.⑥7.8

SNITT B-B

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B68	A



TYPE K

4 ROMS - BRA = 96m2

TYPE L

3 ROMS - BRA = 120m2

TYPE A-

3 ROMS - BRA = 68,8m2

BRA = 403,6 m²

dil 112/94

25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
BRANNKL. PÅFØRT	6.9.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 6

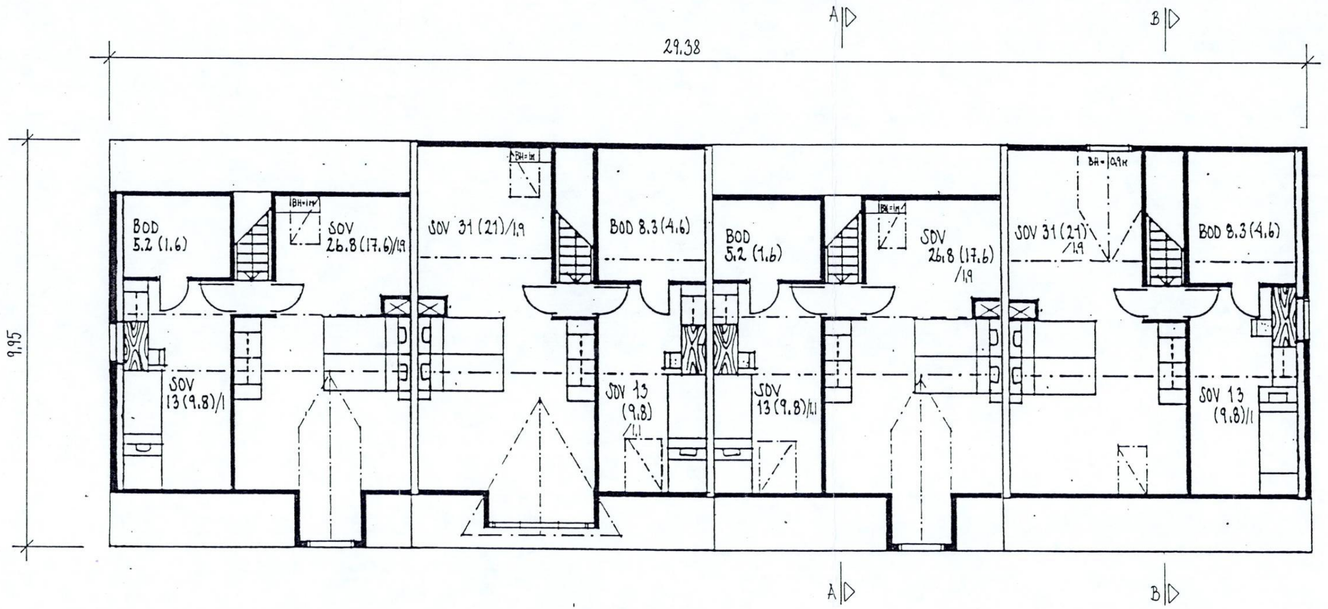
PLAN 1 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B63	A

BEA = 163,1 M²



TYPE G TYPE J- TYPE I TYPE H-

Søknr. del 112/94
Godkjent tegning
Byggingarråd
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

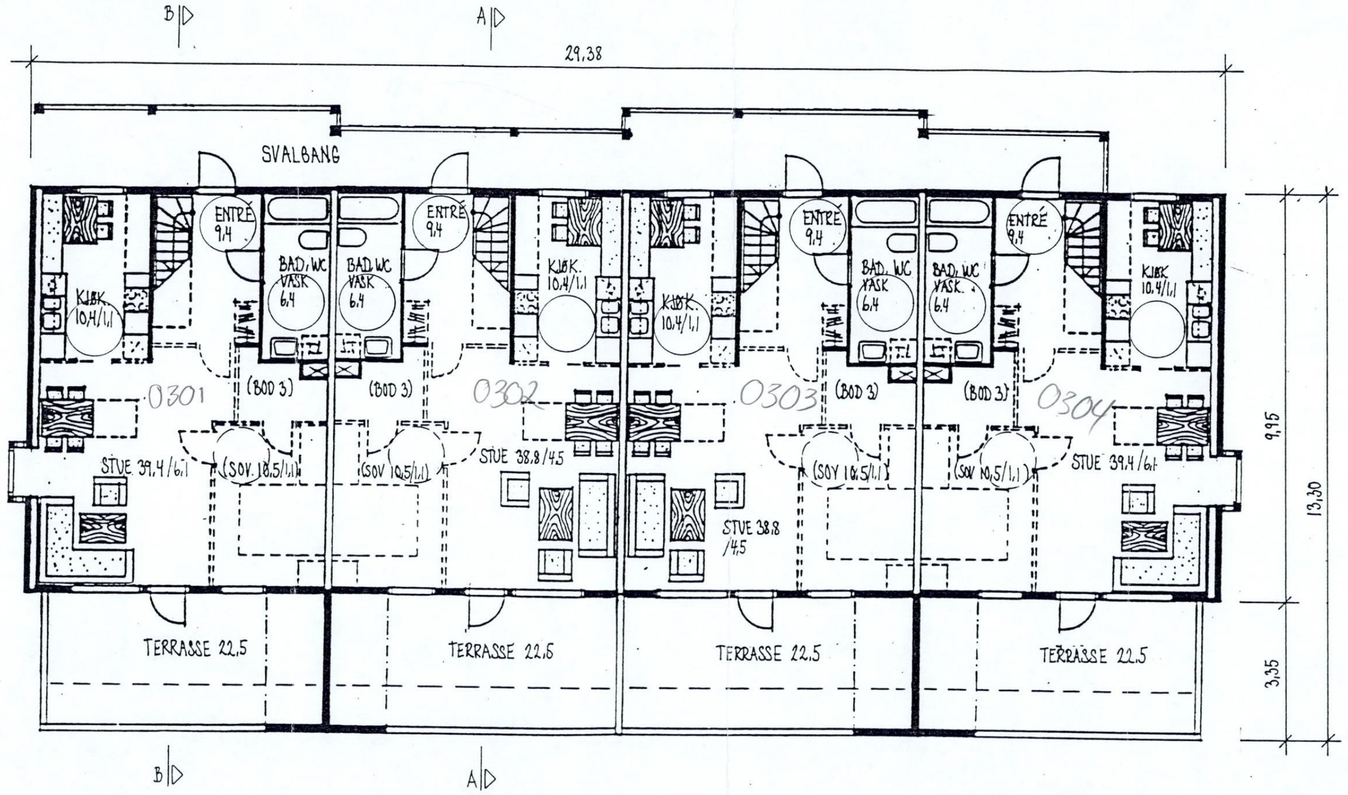
BLOKK 6

PLAN 4. ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B 66	



BRA = 274 M²

TYPE H
4 ROMS - BRA = 108,7 m2

TYPE I-
4 ROMS - BRA = 100,5 m2

TYPE J
4 ROMS - BRA = 108,2 m2

TYPE G-
4 ROMS - BRA = 101 m2

del 112/94
25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

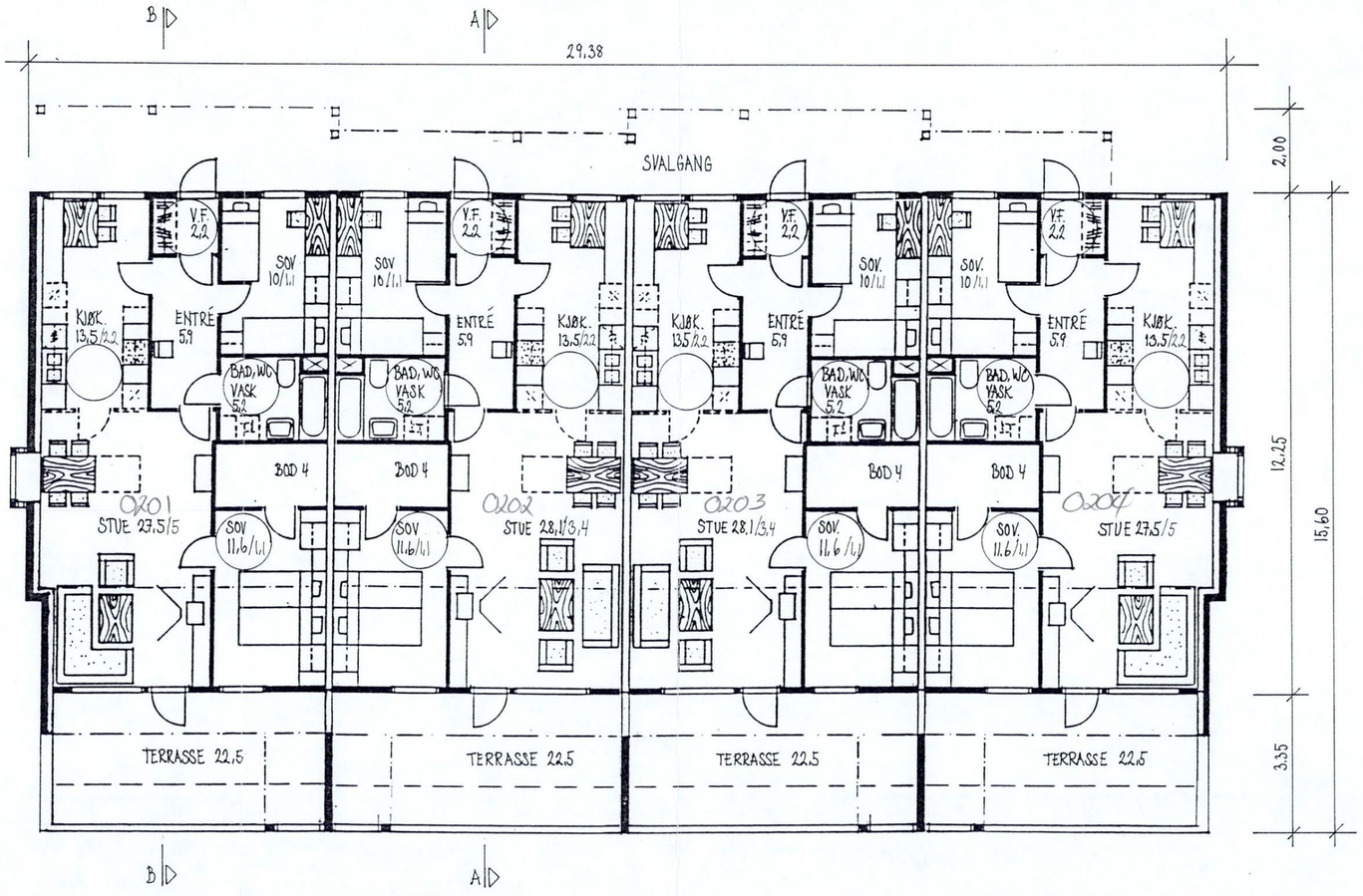
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 5
PLAN 3 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B 54	



TYPE E
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F-
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE F
3 ROMS - BRA = 84m2

TYPE E-
3 ROMS - BRA = 84m2

BRA = 338 / 3 = 4

Dato: del 1/2/14
Endret tegning
Byggegrad
Dato: 25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

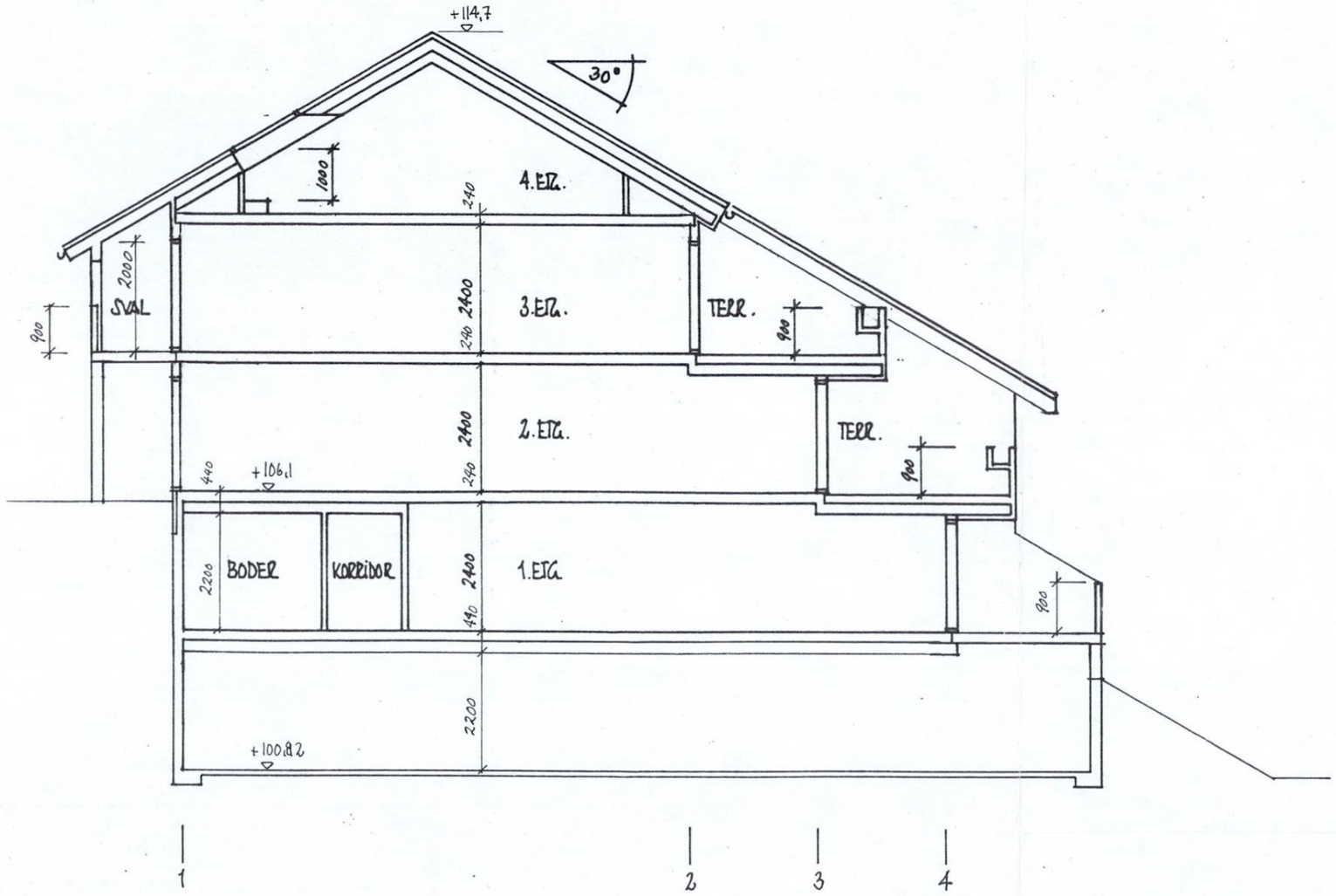
ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK 5
PLAN 2 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN.NR.	INDEKS
	B53	



Del 1/2/94

25/8.94

KOMPL. MÅLSETTING	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN

TERRASSEBOLIGER

RAGNAR EVENSEN A|S

BLOKK ⑤. 6. 7. 8

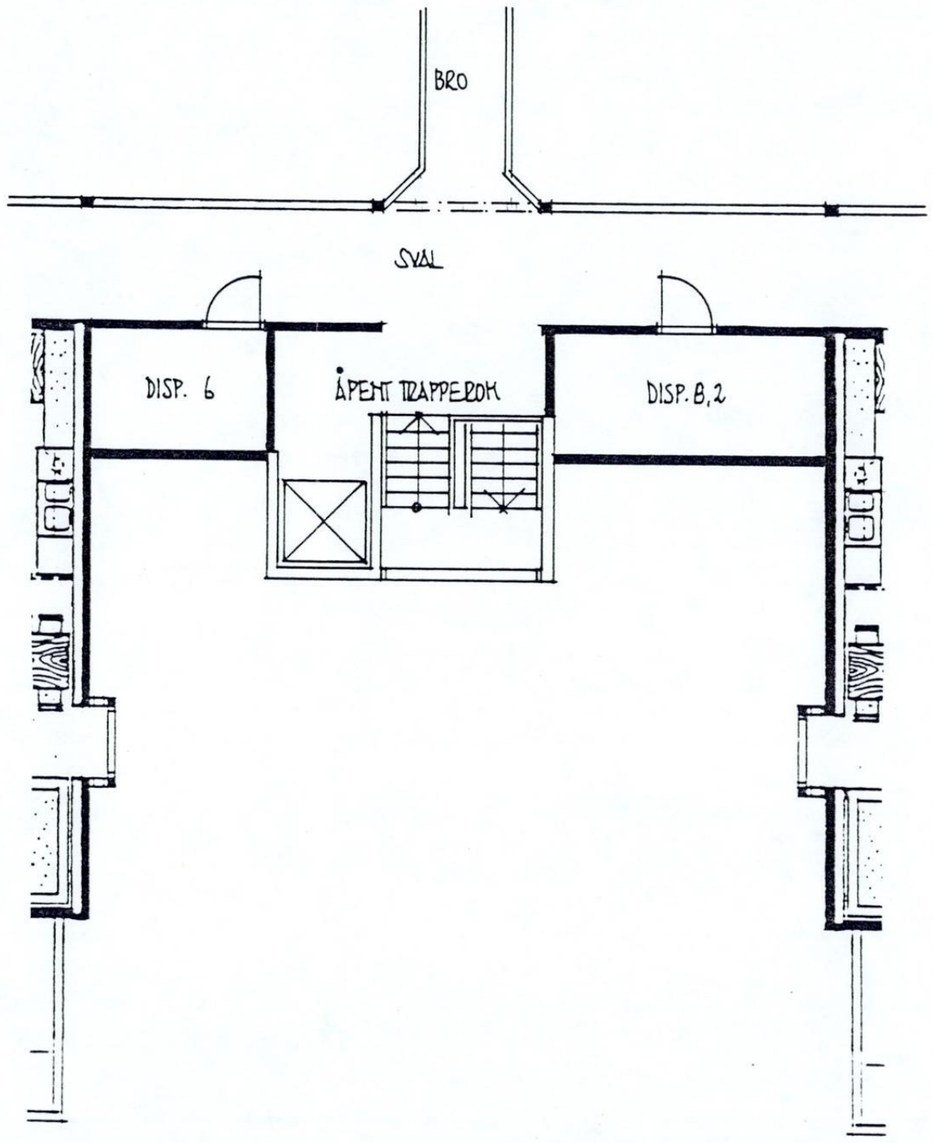
SNITT A-A

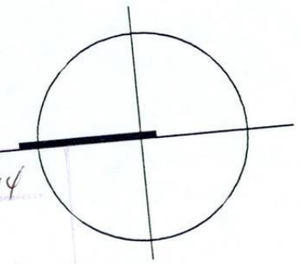
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94	Ø.S-M	1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B56	A

BRA = 14,2 M²





Søkent: del 112/94
Godkjent tegning
Teigen Byggingsråd
Dato: 25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

MELLOMBYGG BLOKK 5.6

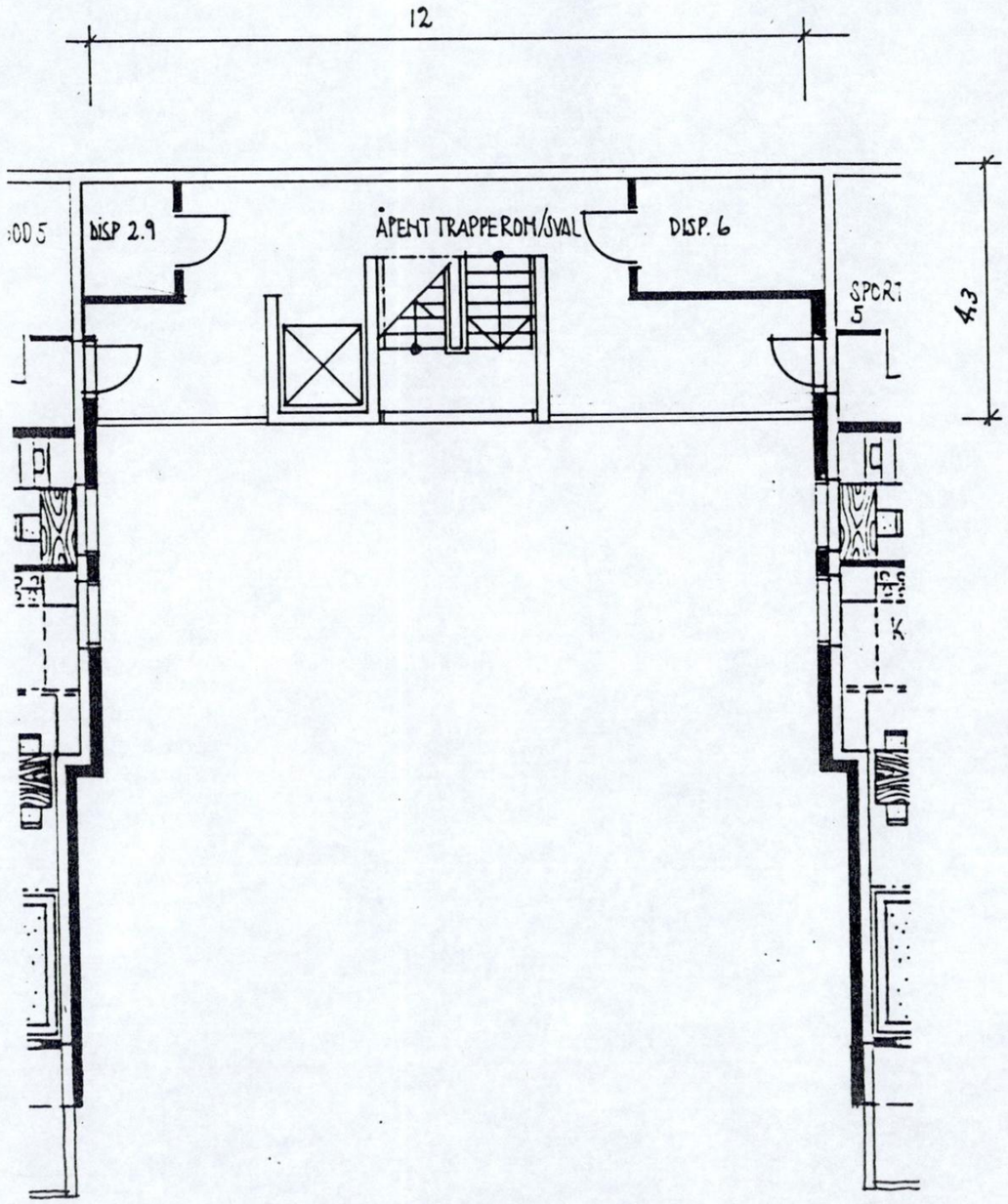
PLAN 3. ETG.

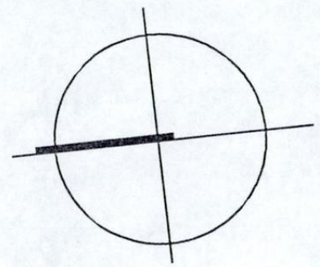
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B76	

BRA = 8.9 m²





Søkers ..... dd 12/12/94
Godkjent tegning
Bygningsråd
Dato 25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

MELLOMBYGG BLOKK 5,6

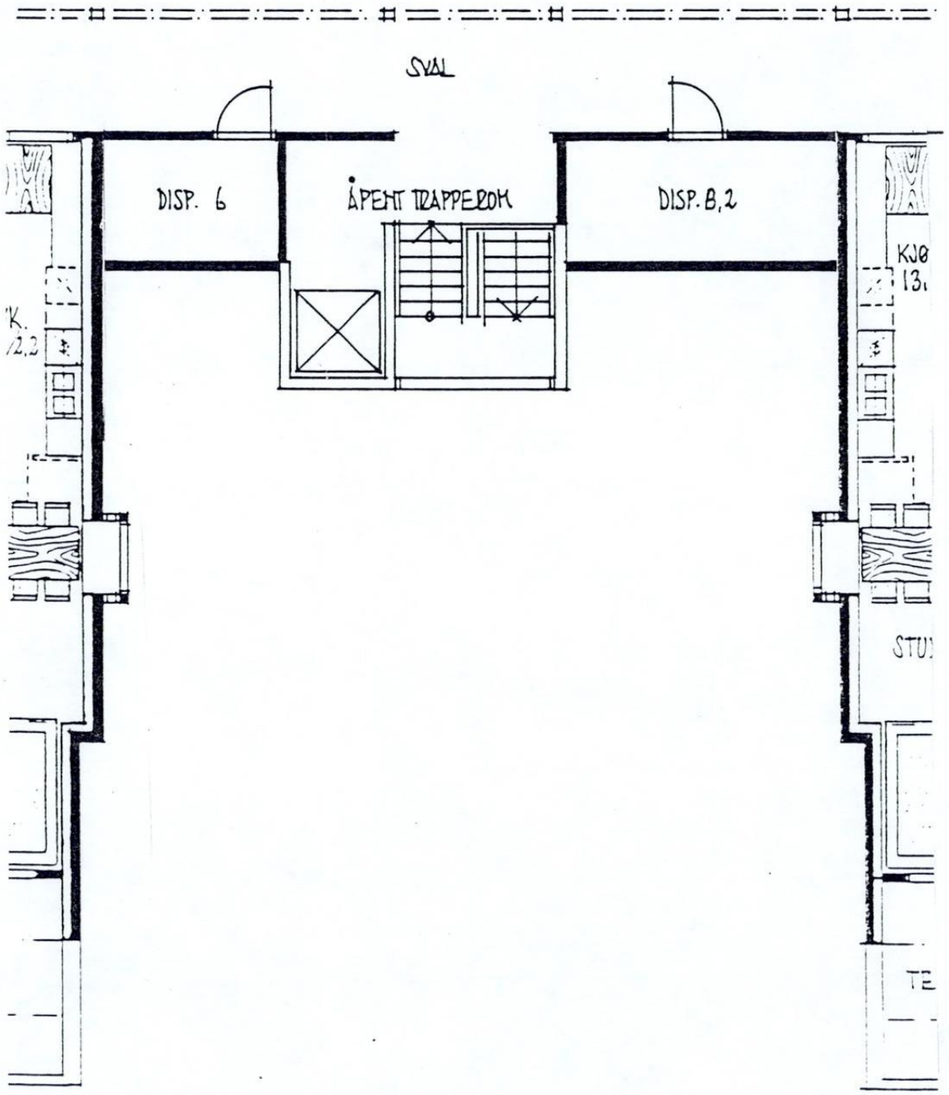
PLAN 1.ETG

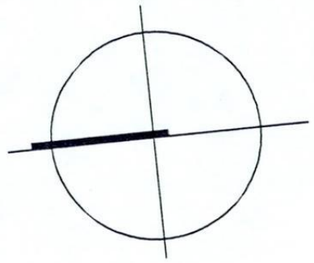
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B74	

BRA = 14,2 M²





Søknr. dnl 112/94
Godkjent tegning
Teigh Bygningsråd
Dato 25/8-94

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

MELLOMBYGG BLOKK 5.6

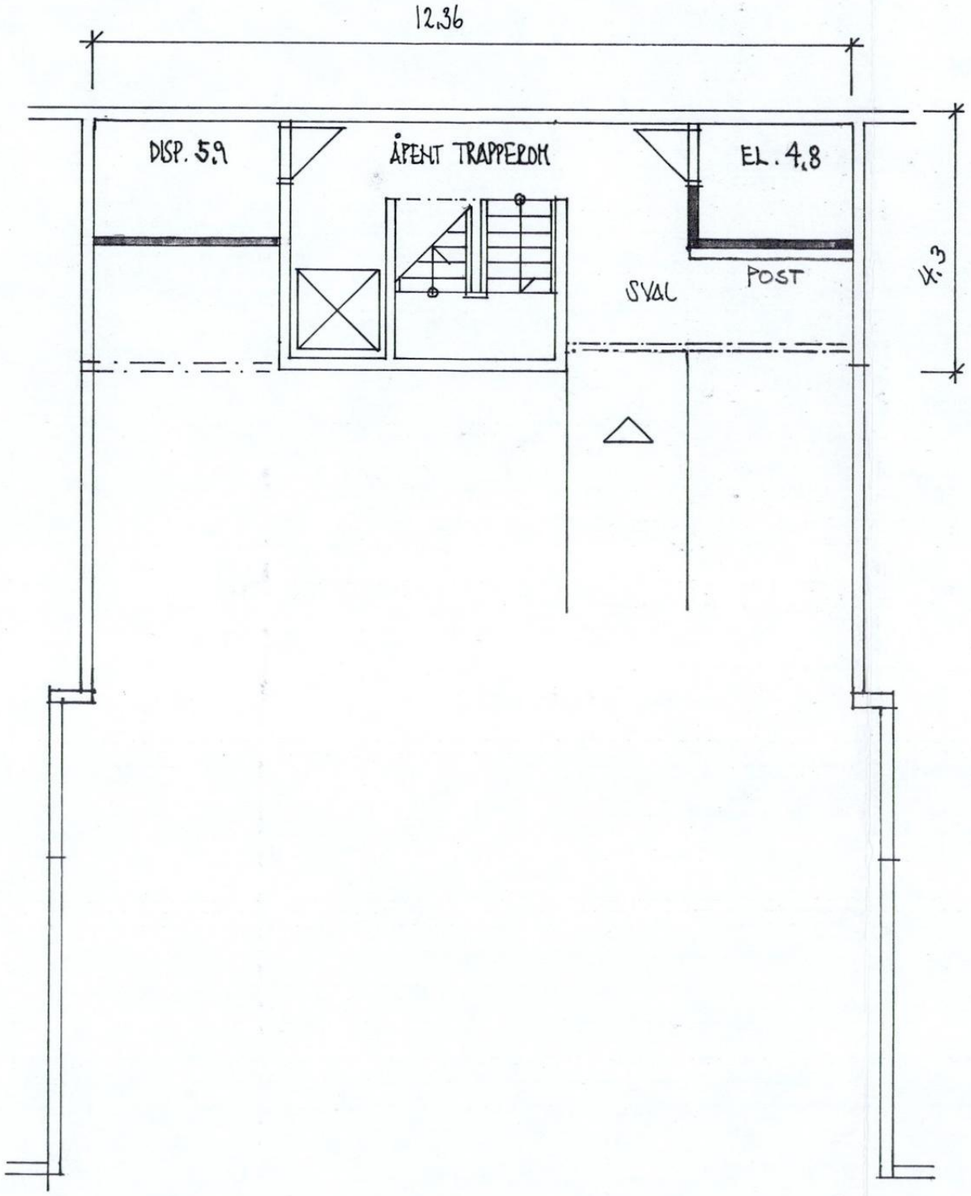
PLAN 2. ETG.

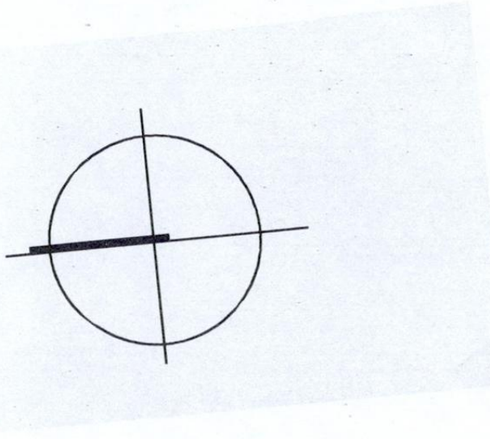
arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Teletax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR	TEGN NR	INDEKS
	B75	

BYA = 53,1 m²
BRA = 10,7 m²





Sekonf. dul 12/94
Godkjent tegning
Norgs Bygningsråd
Dato 25/8 94

PÅFØRT POST, EL	6.9.94			A
RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A|S

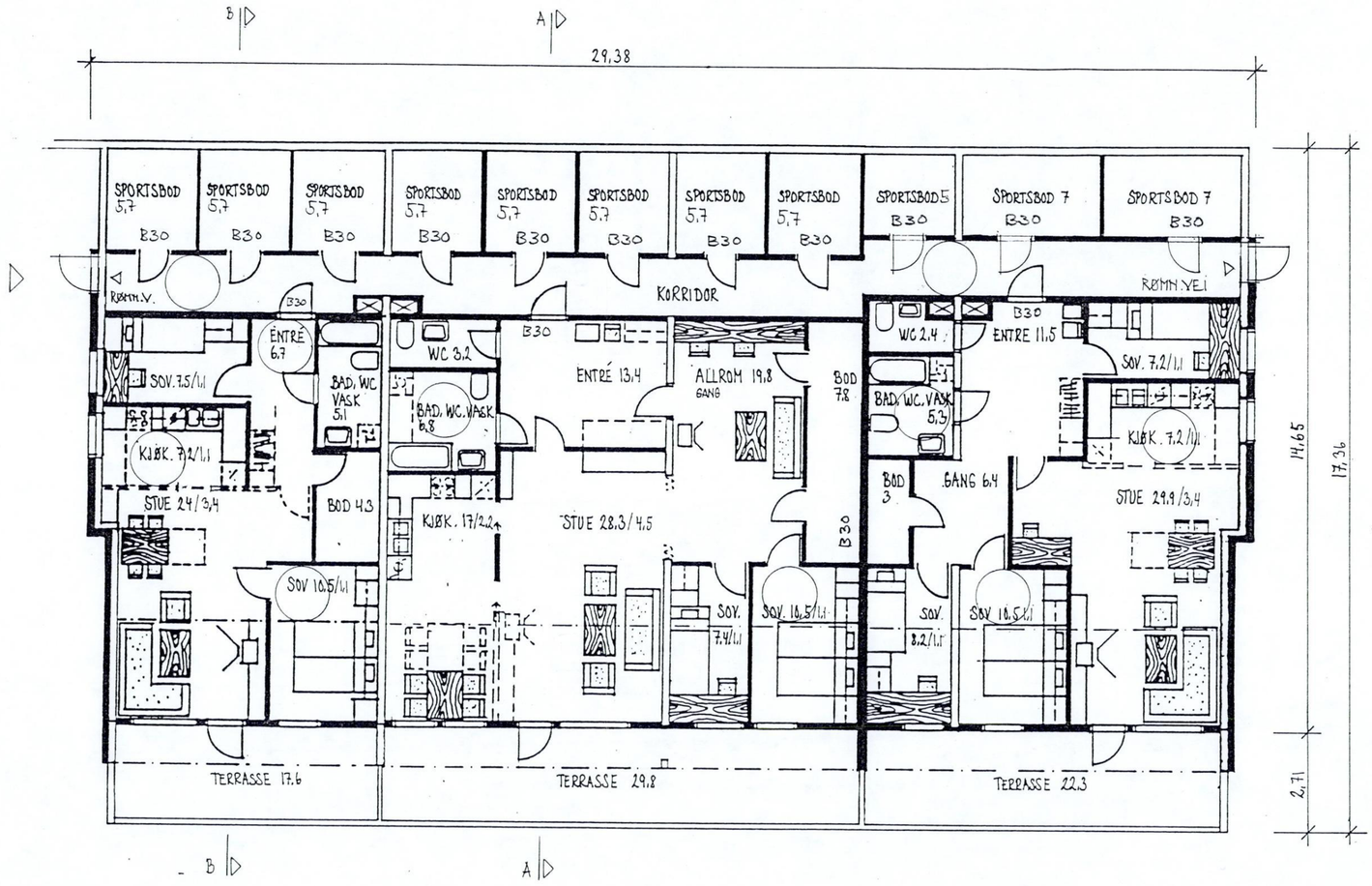
MELLOMBYGG BLOKK 5,6

PLAN U.ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B73	A



TYPE A

3 ROMS - BRA = 68,8m2

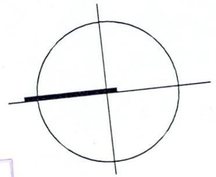
TYPE L-

3 ROMS - BRA = 120m2

TYPE K-

4 ROMS - BRA = 96m2

BRA = 403,6 m²



dto 8/se

Akkell mp

RETTELSER	DATO	SIGN	ANTALL	INDEKS
BRANNCELL - PÅFØRT	6.9.94			A

ULLERUDÅSEN
TERRASSEBOLIGER
RAGNAR EVENSEN A/S

BLOKK 5

PLAN 1 ETG.

arkitektkontoret
VERA OG ØYVIND SONGE-MØLLER as
siv.ark.MNAL-NPA
Trosvikodden 13b, N-1392 Vettre
Tlf. 6679 6492 - Telefax 6679 6491

DATO	SIGN	MÅL
27.6.94		1:100

SAK NR.	TEGN NR.	INDEKS
	B52	A

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: Frogn

Ferdigattest

Anmelder (navn, adresse):

Byggherre (navn, adresse):
Ragnar Evensen AS
Postboks 722 Sentrum
0106 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grenåveien 44 - 46	69	330		blokk 5 - 6

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27/6-94	nybygg	terrasseblokk

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	25/8-94	del 112/94

Merknader

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

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

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

Revidert utomhusplan datert 13.08.96 - godkjent.

Reviderte fasadetegninger datert 01.07.96 - godkjent

Reviderte planegninger av loftsetasjer tilsendt ved brev datert 11.04.96 - godkjent.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Drøbak	for TEKNISK SJEF Kari Myhre Hellem
Dato: 28/11-96	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Tore Jakobsen	
☐ andre		

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/062/KMH		9/260	07.12.1995

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 5 OG 6", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 44 og 46

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre.	Ragnar Evensen AS, Box 772 Sentrum, 0106 Oslo.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 44 og 46	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON		
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.06.94	nybygg	terrasseblokker
Behandling/vedtak	Vedtakets dato	Saksnr.
Teknisk sjef for planutvalget	25.08.94	del. 112/94

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

[ ]
[X] Hele bygget.

Det vises til midlertidig brukstillatelse datert 29.08.95 for blokk 5-6 hvor overnevnte leilighet nr. 631 var untatt fra brukstillatelsen. Befaring 27.11.95 ble gjennomført i denne leiligheten. Midlertidig brukstillatelse datert 29.08.95 utvides herved til også å omfattes denne leiligheten.

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Forhold angitt i midlertidig brukstillatelse datert 29.08.95 er ordnet.

Tillegg om innredning av loftetg.:
Svar på brev datert 27.11.95 fra bgyhherre. Plantegning av endelig valgt innredningsløsning må innsendes av byggherre eller evnt. kjøperne av leilighetene som omfatter loftetg. Skriftlig informasjon om dette forholdet må gis av byggherre Ragnar Evensen AS og anbefales gitt ved overdragelse av leilighetene og seinest innen byggherre anser utbyggingen av feltet som gjennomført. Kopi av informasjon oversendes teknisk etat til orientering.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for heis gjennomføres heretter som egen sak.

Teknisk etat er inneforstått med at det meste er uført av arbeidet som er listet opp under arbeid som må utføres før ferdigattest kan gis.
Fortsatt gjenstående arbeid må være utført innen (dato): mai 1996.

Med hilsen
for teknisk sjef
Kari Myhre Herlem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:
Ansv.hav. Tore Jacobsen, Øverbergvn. 2, 1315 Nesøya.sse
Ark. Vera og Øivind Song-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre
Foss & co eiendomsmegling, Pb. 86, 1411 Kolbotn

FROGN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

FOLLO

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/045/KMH		9/260	29.08.1995

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 5 OG 6", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 46.

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre	Ragnar Evensen AS Box 772 Sentrum 0106 Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 46	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON		
Søknadsdato 27.06.94	Arbeidets art nybygg	Byggets art terrasseblokk
Behandling/vedtak Teknisk sjef	Vedtakets dato 25.08.94	Saksnr. del. 11x/94

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

[X] Hele bygget, untatt leilighet nr. 631, seksjon nr. xxx

[ ] Følgende del av bygget:

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Støvbindingsmiddel påført alle golv i boder (inneboder i leilighetene og uteboder) eller evnt. lagt belegg på golv i inneboder.

2. Vegger og trapper i felles trapperom støvbundet og rekkverk og håndlister montert på begge sider i trapper.

3. Tavlerom merket med skilt i h.h.t. standard for merking av teknisk rom.

4. Tetting rundt dører mellom boder og felles gang til leilighetene gjennomført med minimum B30 kvalitet.

5. Betongheller lagt foran inngangsdører på østsiden av blokkene, etter anvisning gitt av ansvarshavende ved befaring 28.08.95.

6. Nedløpsrenner montert på østsiden av blokkene og tilkoblet tett drensledning som var ferdig lagt opp østsiden.

7. Innredning av loft utført i h.h.t. tegninger som skal være oversendt teknisk etat for endelig godkjenning. Midlertidig binding av betongflater utført i loftetg. i den grad annen innkleding ikke skal foretas umiddelbart etter at leilighetene er i bruk.

8. Trapper til loft ferdigmontert med rekkverk/håndlister på begge sider.

9. Røykvarslere montert i loftetg.

10. Karnapp på tak panelt utvendig.

11. Avtrekkskanaler over tak fullført med beslag.

12. Husnummerskilt montert.

13. Nedløpsrenne på terrasse i leil.nr. 632 montert.

14. Ventilator montert og avtrekk satt i drift i leil.nr. 621, 623, 534 og 524.

ØVRIGE MERKNADER:

Gangbro fra leiligheter i 2.etg. til terreng på østsiden av blokkene bygges i h.h.t. utenomhusplan.

Utenomhusanlegg ferdigstilles i h.h.t. utenomhusplan sist datert 03.05.95. Event. nye endringer må forelegges teknisk etat for godkjenning. Midlertidig kjørevei via garasje i blokk 7 og 8 for beboerne i blokk 5 og 6 ble godkjent ved befaring 28.09.95.

Midlertidig brukstillatelse for heis foreligger fra heiskontrollen, jfr. rapport datert 28.08.95, fram til 01.10.95 under forutsetningat heiesen holdes avstengt når det ikke finnes personell tilstede som kan registrere alarmen og besørge hjelp til eventuelle innestengte personer. Forøvrig vises til rapport fra heiskontrollen for utbedring av mangler datert 28.08.95.

Rapportert feil og mangler må være rettet innen:
* Pkt. 14 - umiddelbart.
* Pkt. 1-13 innen 08.09.95
* Utenomhusanlegg og gangbro for blokk 5 og 6 ferdigstilles innen

blokk 3 og 4 skal tas i bruk.

Underskrift/stempel:
for teknisk sjef
Kari Myhre Hellem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:		
Ansv.hav.	Navn Tore Jakobsen	Adresse Øverbergvn. 2 1315 Nesøya
Andre	Navn	Adresse

FROGN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/045/KMH		9/260	29.08.1995

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 5 OG 6", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 46.

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre	Ragnar Evensen AS Box 772 Sentrum 0106 Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 46	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON		
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.06.94	nybygg	terrasseblokk
Behandling/vedtak	Vedtakets dato	Saksnr.
Teknisk sjef	25.08.94	del. 11x/94

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

[X] Hele bygget, untatt leilighet nr. 631, seksjon nr. xxx

[ ] Følgende del av bygget:

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Støvbindingsmiddel påført alle golv i boder (inneboder i leilighetene og uteboder) eller evnt. lagt belegg på golv i inneboder.

2. Vegger og trapper i felles trapperom støvbundet og rekkverk og håndlister montert på begge sider i trapper.

3. Tavlerom merket med skilt i h.h.t. standard for merking av teknisk rom.

4. Tetting rundt dører mellom boder og felles gang til leilighetene gjennomført med minimum B30 kvalitet.

5. Betongheller lagt foran inngangsdører på østsiden av blokkene, etter anvisning gitt av ansvarshavende ved befaring 28.08.95.

6. Nedløpsrenner montert på østsiden av blokkene og tilkoblet tett drensledning som var ferdig lagt opp østsiden.

7. Innredning av loft utført i h.h.t. tegninger som skal være oversendt teknisk etat for endelig godkjenning. Midlertidig binding av betongflater utført i loftetg. i den grad annen innkleding ikke skal foretas umiddelbart etter at leilighetene er i bruk.

8. Trapper til loft ferdigmontert med rekkverk/håndlister på begge sider.

9. Røykvarslere montert i loftetg.

10. Karnapp på tak panelt utvendig.

11. Avtrekkskanaler over tak fullført med beslag.

12. Husnummerskilt montert.

13. Nedløpsrenne på terrasse i leil.nr. 632 montert.

14. Ventilator montert og avtrekk satt i drift i leil.nr. 621, 623, 534 og 524.

ØVRIGE MERKNADER:

Gangbro fra leiligheter i 2.etg. til terreng på østsiden av blokkene bygges i h.h.t. utenomhusplan.

Utenomhusanlegg ferdigstilles i h.h.t. utenomhusplan sist datert 03.05.95. Event. nye endringer må forelegges teknisk etat for godkjenning. Midlertidig kjørevei via garasje i blokk 7 og 8 for beboerne i blokk 5 og 6 ble godkjent ved befaring 28.09.95.

Midlertidig brukstillatelse for heis foreligger fra heiskontrollen, jfr. rapport datert 28.08.95, fram til 01.10.95 under forutsetningat heiesen holdes avstengt når det ikke finnes personell tilstede som kan registrere alarmen og besørge hjelp til eventuelle innestengte personer. Forøvrig vises til rapport fra heiskontrollen for utbedring av mangler datert 28.08.95.

Rapportert feil og mangler må være rettet innen:
* Pkt. 14 - umiddelbart.
* Pkt. 1-13 innen 08.09.95
* Utenomhusanlegg og gangbro for blokk 5 og 6 ferdigstilles innen

blokk 3 og 4 skal tas i bruk.

Underskrift/stempel:
for teknisk sjef
Kari Myhre Hellem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:		
Ansv.hav.	Navn Tore Jakobsen	Adresse Øverbergvn. 2 1315 Nesøya
Andre	Navn	Adresse

Kommune: Frogn

Ferdigattest

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

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)
Ragnar Evensen AS
Postboks 722 Sentrum

0106 Oslo

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Grenåveien 44 - 46	69	330		blokk 5 - 6

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27/6-94	nybygg	terrasseblokk

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	25/8-94	del 112/94

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

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

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

Merknader

Revidert utomhusplan datert 13.08.96 - godkjent.

Revidert fasadetegninger datert 01.07.96 - godkjent

Reviderte planetegninger av loftsetasjer tilsendt ved brev datert 11.04.96 - godkjent.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Drøbak	for TEKNISK SJEF Kari Myhre Hellem
Dato	
28/11-96	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Tore Jakobsen	
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

FROGN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Ragnar Evensen AS
Box 772 Sentrum

0106 OSLO 1

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
94/001503/062/KMH		9/260	07.12.1995

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR TERRASSEHUS, "BLOKK 5 OG 6", FELT 3, GNR. 69, BNR. 330, GRENÅV. 44 og 46

Anmelder (navn og adresse)	Byggherre (navn og adresse)
Ark. Vera og Øivind Songe-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre.	Ragnar Evensen AS, Box 772 Sentrum, 0106 Oslo.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
Grenåvn. 44 og 46	69	330		Se egen liste

SPESIFIKASJON

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27.06.94	nybygg	terrasseblokker

Behandling/vedtak	Vedtakets dato	Saksnr.
Teknisk sjef for planutvalget	25.08.94	del. 112/94

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

[X] Hele bygget.

Det vises til midlertidig brukstillatelse datert 29.08.95 for blokk 5-6 hvor overnevnte leilighet nr. 631 var untatt fra brukstillatelsen. Befaring 27.11.95 ble gjennomført i denne leiligheten. Midlertidig brukstillatelse datert 29.08.95 utvides herved til også å omfattes denne leiligheten.

- Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Forhold angitt i midlertidig brukstillatelse datert 29.08.95 er ordnet.

Tillegg om innredning av loftetg.:
Svar på brev datert 27.11.95 fra bgyhherre. Plantegning av endelig valgt innredningsløsning må innsendes av byggherre eller evnt. kjøperne av leilighetene som omfatter loftetg. Skriftlig informasjon om dette forholdet må gis av byggherre Ragnar Evensen AS og anbefales gitt ved overdragelse av leilighetene og seinest innen byggherre anser utbyggingen av feltet som gjennomført. Kopi av informasjon oversendes teknisk etat til orientering.

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for heis gjennomføres heretter som egen sak.

Teknisk etat er inneforstått med at det meste er uført av arbeidet som er listet opp under arbeid som må utføres før ferdigattest kan gis.
Fortsatt gjenstående arbeid må være utført innen (dato): mai 1996.

Med hilsen
for teknisk sjef

Kari Myhre Hellem
avd.leder

KOPI SENDT TIL:
Ansv.hav. Tore Jacobsen, Øverbergvn. 2, 1315 Nesøya.sse
Ark. Vera og Øivind Song-Møller as, Trosvikodden 13B, 1392 Vetre
Foss & co eiendomsmegling, Pb. 86, 1411 Kolbotn

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Midlertidig brukstillatelse

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

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Ragnar Evensen AS
Postboks 772 Sentrum

0106 Oslo

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ullerudåsen, Mellombygg 5-6 gnr 69 bnr 330				

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
10/2-95	installasjon	heis

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Frogn bygningsråd	18/4-95	

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

☐ hele bygget

☐ følgende del av bygget: Heis blokk 5-6

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

Det henvises til brev fra Norsk Heiskontroll datert 02.10.95

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Drøbak	for TEKNISK SJEF
Dato: 7/12-95	Kari Myhre Hellem

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Reber Schindler Heis AS,	postboks 126, 4701 Vennesla
☐ andre	Norsk Heiskontroll,	Flåtestadveien 3, 1415 Oppegård
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Grenåveien 46

Nabolaget Ullerud/Dyrløkke - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Offentlig transport

Ullerudsletta Linje 500, 506, 507, 510, 561, 576	7 min 0.7 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	16 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

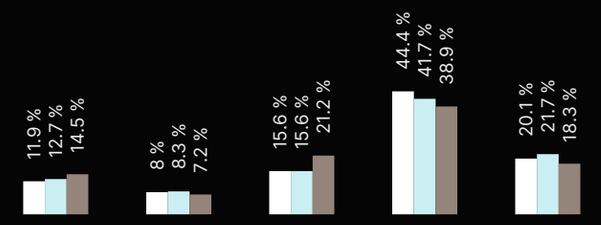
Skoler

Dyrløkkeåsen skole (1-10 kl.) 490 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Drøbak skole (1-10 kl.) 236 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Drøbak Montessori barneskole (1-6 kl.) 81 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.) 272 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7... 74 elever, 6 klasser	23 min 1.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	7 min 4.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	17 min 11.6 km

Ladepunkt for el-bil

Ullerud Helsebygg Frogn	10 min
Seiersten stadion Frogn	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerud/Dyrløkke	1 551	710
Drøbak	13 714	6 247
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tertitten barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 0.9 km
Ullerud barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Drøbak	5 min
Kiwi Ullerudsletta PostNord	7 min 0.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Grenåveien 46

Nabolaget Ullerud/Dyrløkke - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Offentlig transport

Ullerudsletta Linje 500, 506, 507, 510, 561, 576	7 min 0.7 km
Ås stasjon Linje RE20, R21, R23x	16 min 11.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 2 min

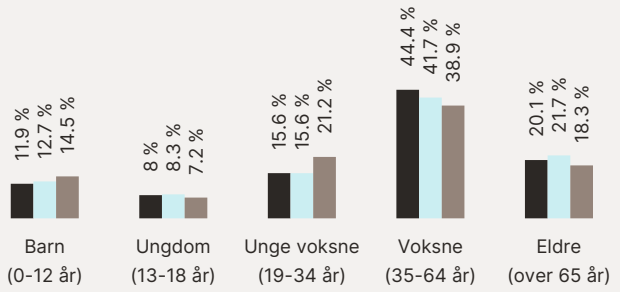
Skoler

Dyrløkkeåsen skole (1-10 kl.) 490 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Drøbak skole (1-10 kl.) 236 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Drøbak Montessori barneskole (1-6 kl.) 81 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.) 272 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7... 74 elever, 6 klasser	23 min 1.9 km
Frogn videregående skole 426 elever	7 min 4.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	17 min 11.6 km

Ladepunkt for el-bil

Ullerud Helsebygg Frogn	10 min
Seiersten stadion Frogn	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ullerud/Dyrløkke	1 551	710
Drøbak	13 714	6 247
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tertitten barnehage (1-5 år) 37 barn	10 min 0.9 km
Ullerud barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km
Trollberget barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Drøbak	5 min
Kiwi Ullerudsletta PostNord	7 min 0.6 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Trafikk
Lite trafikk 88/100

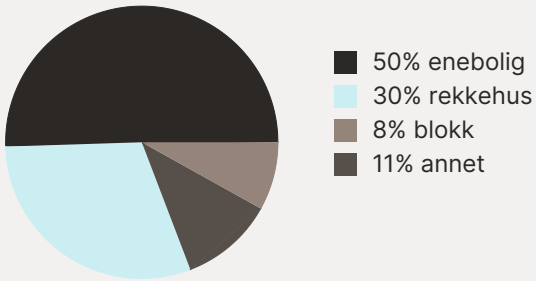
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

Ullerud fotballbaner Fotball	11 min 1 km
Dyrløkkeåsen skole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.2 km
EVO Drøbak	15 min
Family Sports Club Drøbak	17 min

Boligmasse



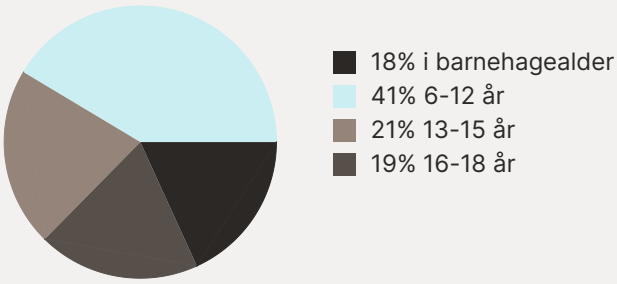
«Det er rolig og barnevennlig. Hyggelige naboer. Folk er flinke til å holde det i orden og alle bidrar til å skape hyggelige fellesområder.»

Sitat fra en lokalkjent

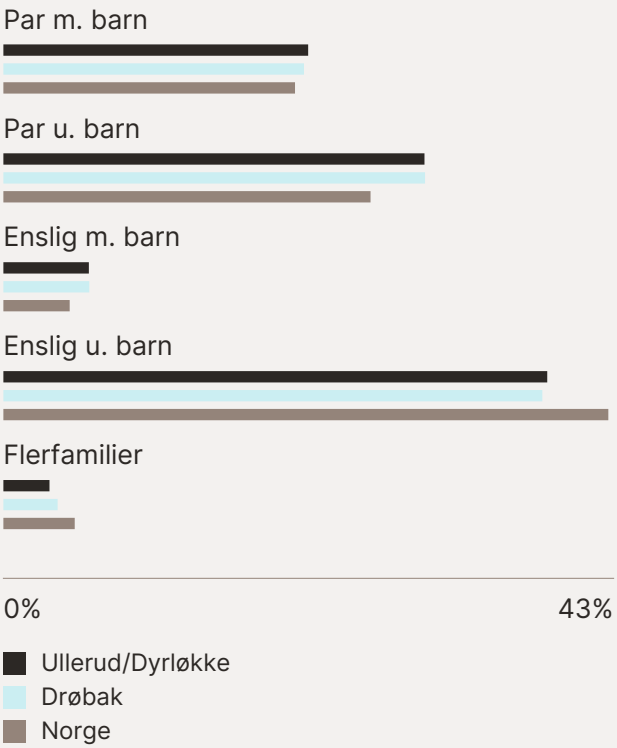
Varer/Tjenester

AMFI Drøbak City	16 min
Apotek 1 Portalen Drøbak	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



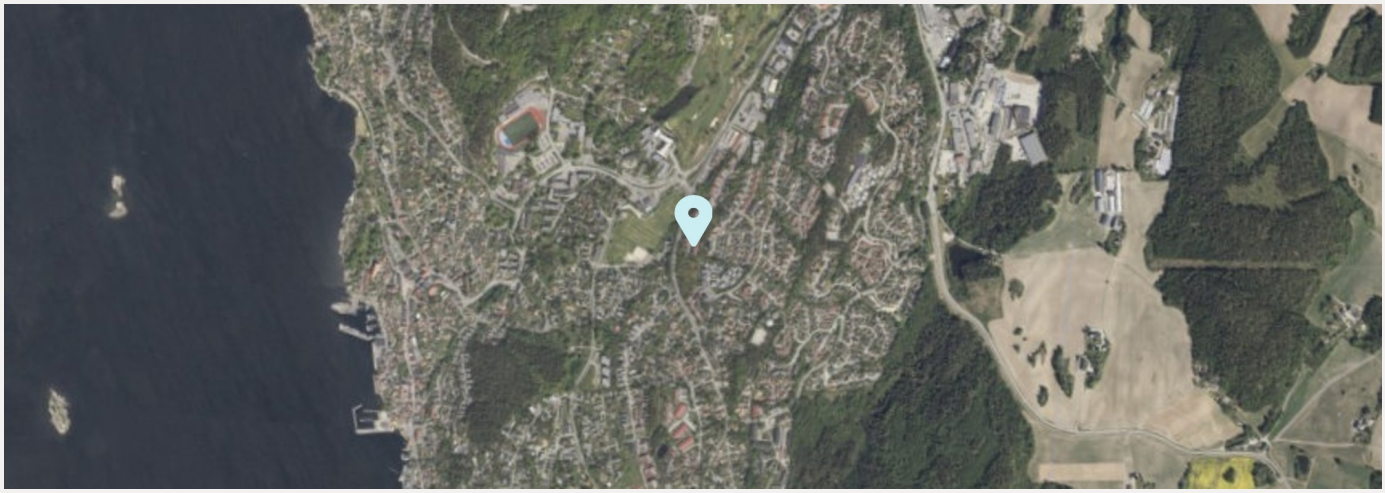
Familiesammensetning

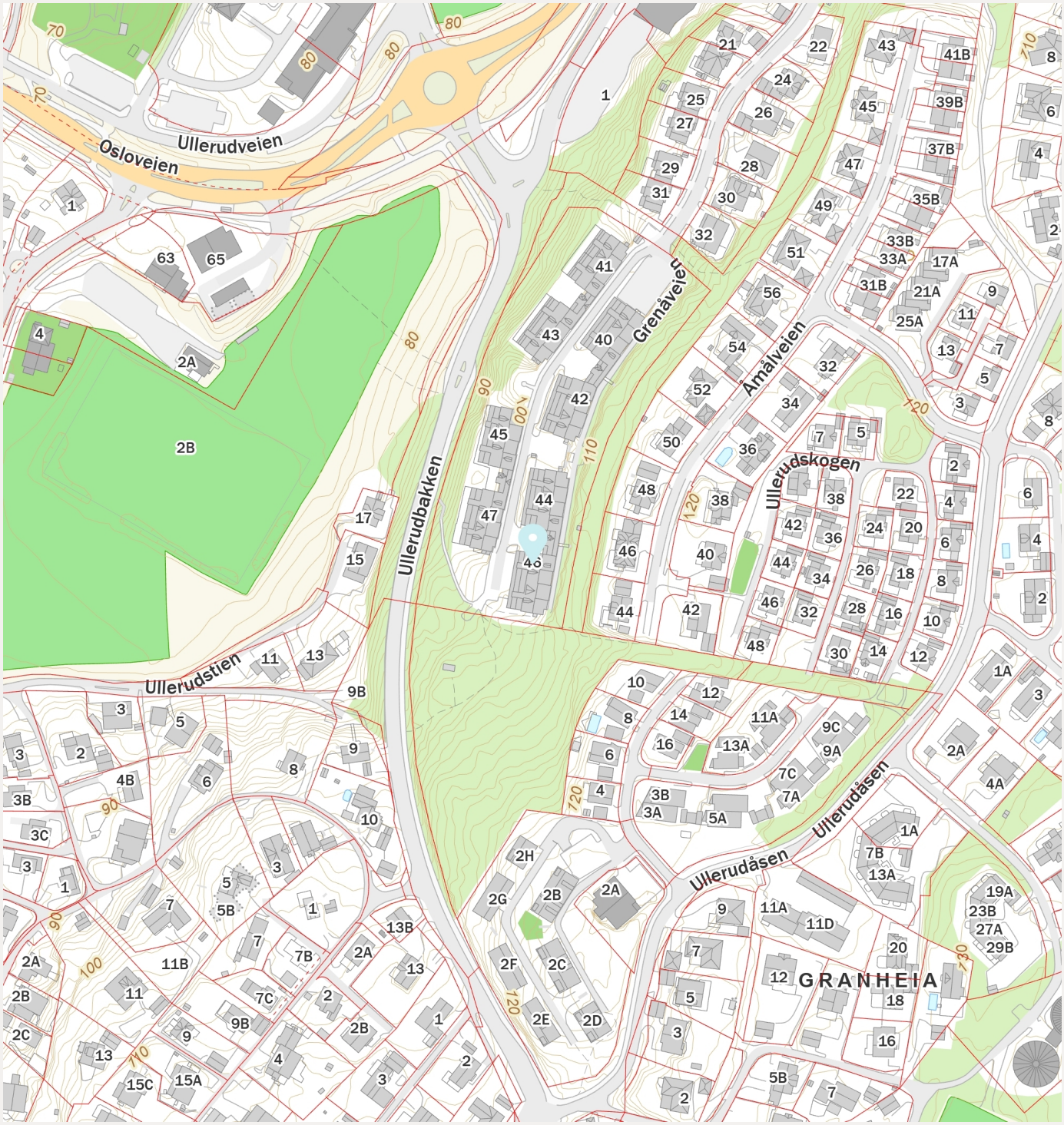


Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026