

aktiv.

Sogsti terrasse 3B, 1446 DRØBAK

**Ettertraktet 3-roms
selveierleilighet på Sogsti - Stor og
solfylt terrasse med fantastisk
fjordutsikt - Garasje - Heis**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 000 000,-
Omkostn.: Kr 176 390,-
Total ink omk.: Kr 7 176 390,-
Felleskostn.: Kr 5 000,-
Selger: Erik Liedholm
Anita Liedholm

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 107/112 kvm
Tomtstr.: 9932.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr.: Gnr. 71, bnr. 456
Snr.: 12
Oppdragsnr.: 1007260067

Sogsti Terrasse 3 B

Velkommen til en attraktiv og innbydende 3-roms selveierleilighet i Sogsti Terrasse 3B. Boligen er beliggende i 3. etasje, med en attraktiv planløsning og gode romløsninger. Boligen har eldre standard, men du kan flytte rett inn og skape din drømebolig. Boligen har to romslige soverom, et bad, i tillegg til et separat toalettrom og eget vaskerom. Fra både stue og soverom er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 27 kvm, med gode møbleringsmuligheter. Her har du flotte solforhold og fantastisk utsikt ned mot Drøbakssundet. Heis i bygget som tar deg direkte til leilighetens etasjeplan. Felles svalgang med naboboligen med god plass til oppbevaring og garderobeplass for gjester. Medfølgende garasjeplass og bodarealet rett vis á vis p-plassen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	72
Boligopplysninger	75
Årsmøtepapirer / regnskap	78
Vedtekter	101
Husordensregler	109
Reguleringskart	113
Kommunale avgifter	115
Oversiktskart	117
Nabolagsprofil	118
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 112 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 107 kvm Entré, toalettrom, bod, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje

27 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet erhvervet bruksetten til Tennisbanen i 2020. Formålet var blant annet å bruke stedet som et sosialt samlingssted og ulike former for aktiviteter for både sameiet i fellesskap og individuelt for den enkelte sameier. Alle sameiere har så ledes rett til bruk av Tennisbanen og med plikt til å rydde opp etter bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9932.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt og rolig til i etablerte omgivelser på Sogsti i Drøbak, i Frogn kommune. Beliggenheten er svært god, med fine solforhold. Boligen ligger tilbaketrukket med lite innsyn, og har både vakker fjordutsikt og et pent utsyn mot nærområdet. Området er kjent for sin hyggelige og familievennlige atmosfære, med kort vei til både sentrum, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Sogsti Terrasse er et meget ettertraktet sameie, beliggende i et etablert og populært boligområde på Sogsti, med kort vei til Drøbak sentrum. Fra boligen er det nærhet til flotte turområder i skog og mark, i tillegg til fine badestrender. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av det rolige og tilbaketrukne, samtidig som man har enkel tilgang til Drøbak sentrum og videre forbindelser mot Oslo.

Drøbak er en sjarmerende og levende kystby med et rikt tilbud av butikker, serveringssteder, gallerier og hyggelige møteplasser. Sentrum kjennetegnes av sin koselige trehusbebyggelse, små smug og åpne torg, og ligger innen kort gangavstand fra boligen. I tillegg finnes det et bredt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud i området, herunder 18-hulls golfbane, idrettshall, ridesenter, tennisanlegg, padelbane og badeanlegg med treningscenter. Seierstenmarka byr på flotte turmuligheter året rundt, og det er flere populære badestrender i nærheten av leiligheten. I tillegg finner du handlesenteret Amfi Drøbak City på Dyrfløkke.

Området byr på gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til Oslo, Drøbak, Ski og Ås. I rushtiden går det også matebuss/servicebuss fra Sogstiveien. For de som kjører bil, tar det ca. 30-40 minutter til Oslo.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager i nærområdet. Nærmeste barneskole er Sogsti skole, mens ungdomsskole tilbys på Seiersten og Dyrfløkkeåsen. For videregående skole ligger Frogn videregående skole ca. 9 minutter med bil fra boligen, og Ås videregående skole ligger ca. 17 minutter unna med bil. I tillegg finnes Drøbak Montessori som et alternativt skoletilbud for barn og ungdom.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under visning.

Bebyggelsen

Terrassehus over 6 etasjer. Med felles garasjeanlegg i underetasjen. Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse. Bygningen stod ferdig i 1998 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning. Taket har en sammensatt konstruksjon i flere nivåer, hovedsakelig utført som valmtak i trevirke, tekket med takstein.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Det er flere barnehager i kort avstand fra boligen. Bjerkeveien barnehage ligger kun ca. 2 minutters gange unna, mens Sogstieika barnehage nås på ca. 3 minutter til fots. Lindebakken barnehage ligger også i området, med en avstand på omtrent 6 minutter å gå fra boligen.

Barneskoler:

Sogsti skole ligger ca. 8 minutter å gå fra boligen. Drøbak Montessori barneskole ligger ca. 16 minutters gange unna. Fra Dylørkkeåsen skole tar det ca. 20 minutter å gå fra boligen.

Området byr på gode aktivitetsmuligheter for både store og små. Ny Sogsti skole med balløkke ligger ca. 5 minutter å gå fra boligen og gir fine forhold for ballspill og lek. Ullerud fotballbaner ligger ca. 14 minutters gange unna og er et populært tilbud for fotball. For trening innendørs finner du EVO Drøbak ca. 6 minutter med bil fra boligen, samt Family Sports Club Drøbak med et bredt treningstilbud kun ca. 7 minutter unna med bil.

Skolekrets

Ungdomsskoler:

Seiersten ungdomsskole ligger ca. 18 minutters gange fra boligen. Drøbak Montessori ungdomsskole ligger kun ca. 6 minutter unna med bil.

Videregående skoler:

Frogn videregående skole ligger ca. 9 minutter fra boligen. I tillegg ligger Ås videregående skole ca. 17 minutter unna med bil.

Offentlig kommunikasjon

Boligen i Sogsti terrasse 3B har gode kollektivmuligheter i nærheten. Fra Sogstieika, kun ca. 3 minutters gange fra boligen, går busslinjene 506 og 507. Det er også enkel tilkomst til togforbindelser fra Ås stasjon, som nås på omtrent 16 minutter med bil, hvor linjene RE20, R21 og R23x gir videre forbindelser mot blant annet Oslo. For lengre reiser er det ca. 1 time og 4 minutters kjøretid til Oslo lufthavn Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Remi Bjørnstad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

—

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Entrédør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra både stue og soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 27,1 m².

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bærende konstruksjoner og tettesjikt (takpapp eller membran) fra byggeårene.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,9 m.

Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

—

Takpappen under terrassebordene lar seg ikke kontrollere ved visuell inspeksjon.

Tilstandsgrad er derfor fastsatt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere med partier i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er fastsatt i henhold til NS3600 sin standard.

TG2

Vinduer

- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp. Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering. Konsekvens/tiltak: • Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører

- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid.

Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen, slitte pakninger og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak: • Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

Konsekvens/tiltak: • Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvens: Eldre tettesjikt/membran kan ha redusert restlevetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Dette kan medføre økt fare for fuktinntrengning og lekkasjeskader dersom tekking/tettesjikt ikke skiftes før funksjonen svekkes.

- Det bør utføres lokale utbedringer på rekkverkshøyden.

Overflatebehandling og eventuell modernisering av terrassen vurderes etter behov og hva som er viktig for kjøper.

Konsekvens - Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetskrav, og det foreligger fallrisiko. Manglende vedlikehold kan over tid gi fuktskader og råteutvikling i treverket.

3.Etasje - Bad - Overflater Gulv

- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

- Fallforholdene både utenfor og i dusjonen tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.

- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger.

Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak: • Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

3.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging. Klemringen i sluket er tildekket, og sluket fremstår som uoversiktlig som følge av dette.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne fastsette korrekt tilstandsgrad. Når dokumentasjon mangler, vurderes tilstanden basert på synlige overflater samt alder, elde og slitasje.

Dette fordi kvalitet, materialvalg og utførelse av underliggende konstruksjoner – herunder membran/tettesjikt – ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak: • Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

—

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning

kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

3.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av at innredningen bærer noe preg av slitasje, herunder svelleskader ved servanten og på fronter.

Ellers er det observert normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: • Slittasje

Konsekvens:

Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og gradvis videre slitasje på innredningen.

Tiltak:

Det anbefales lokale utbedringer av innredningen.

Bør også å sees i sammenheng med modernisering av badet.

3.Etasje - Vaskerom - Overflater og konstruksjon

- Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard. Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.

Klemringen i sluket er tildekket, og sluket fremstår som uoversiktlig som følge av dette.

Dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne fastsette korrekt tilstandsgrad.

Når dokumentasjon mangler, vurderes tilstanden basert på synlige overflater samt alder, elde og slitasje.

Dette fordi kvalitet, materialvalg og utførelse av underliggende konstruksjoner – herunder en eventuell membran/tettesjikt – ikke kan verifiseres.

Bemerkning:

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak: • Alder på rommet

Konsekvens:

Eldre oppbygning og standard kan medføre økt risiko for fuktbelastning, da rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav. Over tid kan dette gi økt sannsynlighet for fuktskader, redusert brukstid og behov for oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales å fortsatt bruke rommet med forsiktighet og sørge for god ventilering etter bruk. Overflater og utsatte områder bør jevnlig kontrolleres for tegn til fukt,

lekkasjer eller skader. Ved videre bruk eller ønske om full oppgradering bør rommet moderniseres i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom.

Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Rørstokken er montert inne i skapet som en åpen løsning, uten fordelerskap.
- Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i for rørene/rørstokken, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.
- Det ble registrert irr på kobberrørene.
- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak: • Alder

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

• Åpen rørstokk

Konsekvens: Ved eventuell lekkasje er det ikke etablert kontrollert oppsamling eller avrenning. Dette kan medføre økt risiko for at lekkasjevann ikke oppdages tidlig, med fare for fukt- og vannskader.

Tiltak: Det bør vurderes å etablere løsning med kontrollert avrenning, for eksempel fordelerskap med drenering, samt bedre inspeksjonsmulighet der dette er hensiktsmessig.

• Innholdsfortegnelse

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør. Ved

utskifting av rør som går gjennom etasjeskillet, bør arbeidet koordineres med borettslaget/sameiet, da inngrepet bryter brannskillet og kan være et søknadspliktig tiltak.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: • Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Fast tilkoblingsboks isteden for stikkontakt.

Konsekvens - Stikkontakt = mulig brannfare om det blir varmegang i kontakten.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Stue: Det ble målt 32 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).

Soverom: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Det ble observert stedvis knitring og gulvknirk i parketten.

Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak: • For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3 (Stue/spisestue).

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens: Skjevheter og nedbøyning i etasjeskillet kan medføre redusert brukskomfort, knirk i gulv/undergulv og utfordringer ved møblering eller montering av

fast inventar. Forholdet kan også gi videre nedbøyning over tid dersom årsak ikke avklares.

Helse, miljø og sikkerhet

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Utvendig rekkverk – Rekkverk til terrassen er for lave i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger.

Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.

- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke nødvendigvis disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

Bemerkning:

Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggs kommentar

Byttet dusjkabinett på badet av Drøbak Rørleggerservice As i 2025. Byttet ny duk på markisen på terrassen av Hilmar Hammerhei As i 24/25.

Innhold

Boligen er en innholdsrik og praktisk 3-roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje, med en gjennomtenkt planløsning og gode bruksflater. Leiligheten inneholder entré, romslig stue/spisestue, kjøkken, bad, separat toalettrom, vaskerom samt to gode soverom.

Fra både stue og ett av soverommene er det direkte utgang til en stor og solrik terrasse på ca. 27 kvm, som gir gode muligheter for utemøblering og hyggelige sommerkvelder. Terrassen er utstyrt med markise og strømuttak, noe som bidrar til økt komfort og brukervennlighet.

Kjøkkenet er funksjonelt innredet med god skap- og benkeplass, og har opplegg for alle nødvendige hvitevarer. Badet er flislagt og utstyrt med dusjkabinett, servant med oppbevaring og toalett, mens boligen i tillegg har et separat toalettrom.

Leiligheten har også et eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder, noe som gir en ryddig og funksjonell hverdag. Innvendig har boligen gjennomgående overflater med parkett og fliser, samt lyse vegger og god takhøyde, som gir et luftigt og behagelig inntrykk.

Stort eldre bad med nyere dusjkabinett. Badet er i direkte tilknytning til hovedsoverommet.

Leiligheten disponerer i tillegg en parkeringsplass i lukket garasjeanlegg, samt en ekstern kjellerbod på ca. 5 kvm som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Spesialrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Forhold som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Lovlighet:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler. Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med både RiksTV og Allende her. Du må selv velge hvilke av de to du ønsker å inngå avtale med. Se deres hjemmesider for mer informasjon, kundeservice m.v. Kostnaden faktureres fra valgt leverandør og betales av den enkelte.

Sameiet har avtale med GlobalConnect om denne tjenesten. Se deres hjemmesider for mer informasjon og kundeservice. Kostnaden inngår i felleskostnadene.

Parkering

Til hver boligseksjon Sogsti Terrasse 1, 3A og 3B er det tilknyttet 1 garasjeplass beliggende i hhv seksjonene nr. 41, 40 og 39.

Infrastruktur for elbil-ladere er lagt opp og ferdig til bruk. Dette krever tilknytning til og

bruk av Charge 365 for lading og belastning av strømforbruket. Dette ved at sameiet belastes strømforbruket og deretter viderebelaster den enkelte bruker etter en felles pris pr. kwh, fastsatt av sameiet.

Sameiet har også inngått en samarbeidsavtale med ElektroIDE om levering og installasjon av elbil-lader.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 81569555

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 000 000

Omkostninger kjøper

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

176 390 (Omkostninger totalt)

188 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

191 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 188 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 191 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 747 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 5 092 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 15.746,42,-. Det gjøres oppmerksom på

at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 293 217 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 172 868 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Vannavgift

Kr 2 691 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

105/5242

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold og internett, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 000

Andel fellesformue

Kr 30 966

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Sogsti Terrasse

Organisasjonsnummer

996798119

Om sameiet

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 3 garasjeeksjoner. Hver seksjon består av en fysisk andel i bygningene med en ideell andel av sameiet naturlig tilhørende grunnareal.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende andel av garasjeeksjonen samt terrassen med eksklusiv tilgang fra boligseksjonen.

Boligseksjonen kan kun benyttes til beboelse.

Til hver boligseksjon Sogsti Terrasse 1, 3A og 3B er det tilknyttet 1 garasjeplass beliggende i hhv seksjonene nr.41, 40 og 39. Garasjeplasser i Sogsti Terrasse 5 er ikke opprettet som seksjon. I Sogsti Terrasse 1 er det i tillegg tinglyst én parkeringsplass i carport for hver leilighet. Den enkelte garasjeplass/carport kan ikke skilles fra boligseksjonene, og skal følge seksjonen ved salg og kan ikke skilles fra denne. I tillegg disponerer sameiet eksklusivt 38 oppmerkede gjesteparkeringsplasser i fellesskap, ref. oversiktskart vedlagt vedtektene. Denne retten tinglyses på eiendommen.

Inntekter:

Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 2 277 592,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 2 126 344,-.

Resultat:

Resultatet for 2025 inklusive finansielle inn- og utbetalinger var på kr 202 482,-. Dette ble overført til egenkapital.

Budsjett:

Det er budsjettert med et underskudd inklusive finansielle inn- og utbetalinger på kr. 44 842,- for 2026.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i begrenset omfang, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Profesjonell oppdrett og avl er ikke tillatt og det forutsettes at ekskrementer blir plukket opp. Dyr må ikke etterlates hjemme hvis de sjenerer andre beboere ved for eksempel støy. Båndtvang må overholdes. Husdyr må merkes og holdes inne om natten.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 456, seksjonsnummer 12 i Frogn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3214/71/456/12:

24.09.1993 - Dokumentnr: 6430 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet Sogsti Terrasse 5 med prior. etter
Husbanken til enhver tid.

Overført fra: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:456 Snr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1993 - Dokumentnr: 6430 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Plikt til medlemskap i boligsameiet.

Overført fra: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:456 Snr:9

Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1994 - Dokumentnr: 9372 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Denne bestemmelse kan ikke slettes uten samtykke av
Husbanken.

Plikt til medlemskap i Boligsameiet.

25.11.2004 - Dokumentnr: 11619 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:71 Bnr:479

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1994 - Dokumentnr: 9138 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 9

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1252/6328

Oppdeling av:

Snr: 10

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 4284/6328

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 105/5242

01.01.2020 - Dokumentnr: 238937 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0215 Gnr:71 Bnr:456 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 49190 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3022 Gnr:71 Bnr:456 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Frogn kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av trappeheis, mottatt 09.03.2021.

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.98. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.1998.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og friområder.

Eiendomsmegler har ikke mottatt informasjon fra kommune om plansaker eller byggesaker som berører eiendommen pr. 24.05.2026.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtektene pkt. 6. Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 2 490,- pr visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Richard Dante
Partner / Eiendomsmeglerfullmektig
richard.dante@aktiv.no
Tlf: 917 43 074

Marianne Falmark Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig
marianne.falmark.andersen@aktiv.no
Tlf: 454 33 494

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

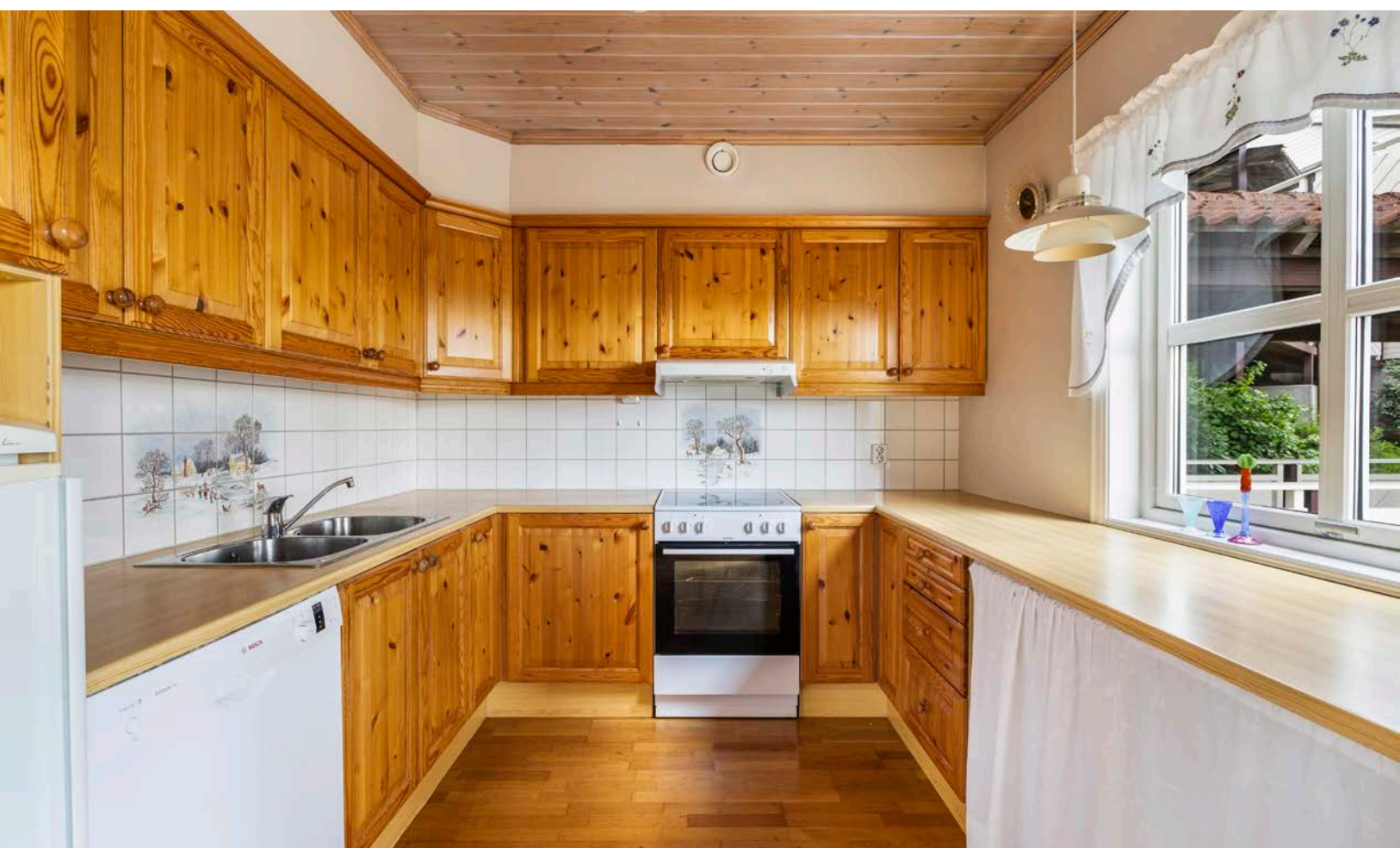
Salgsoppgavedato

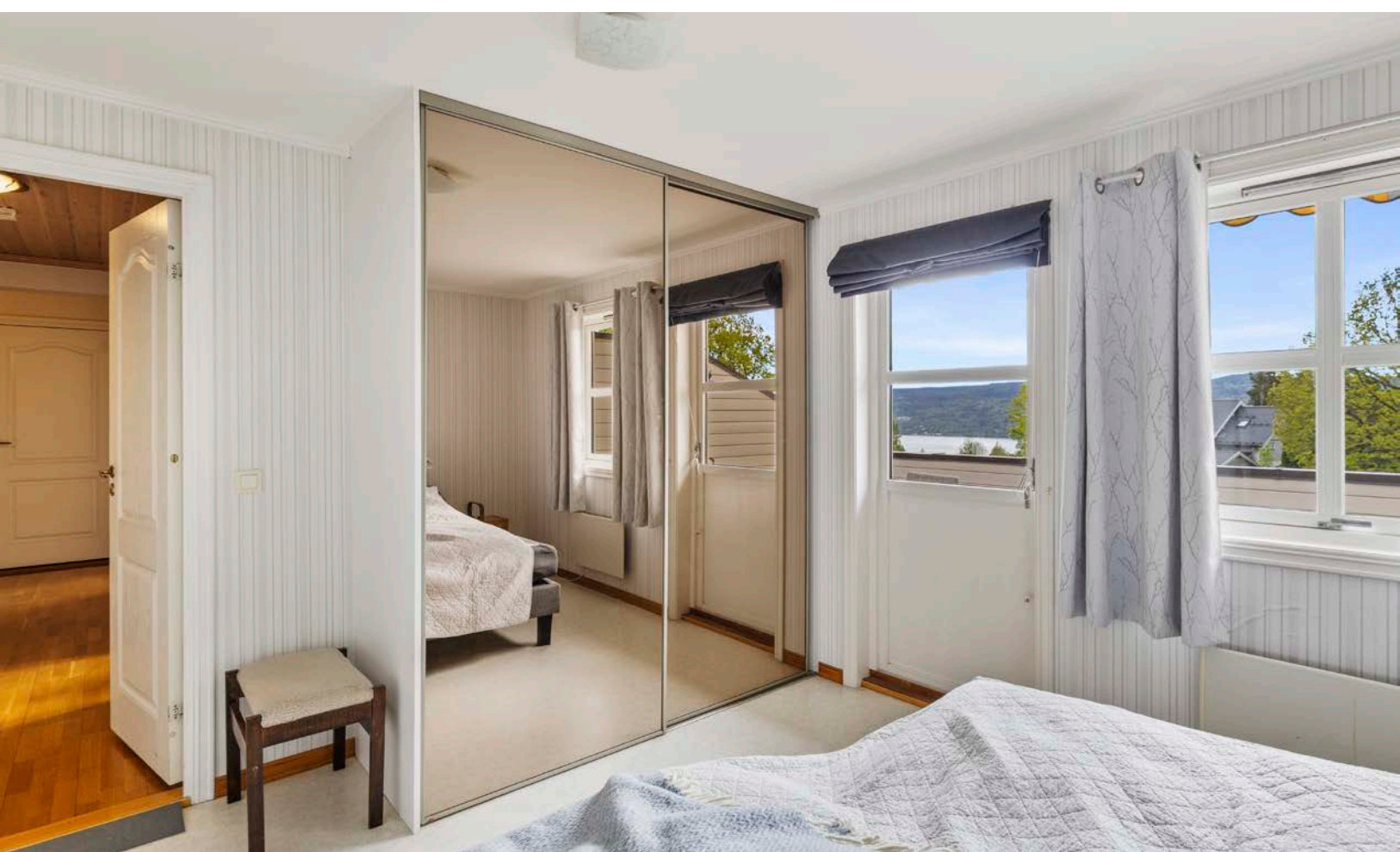
25.05.2026



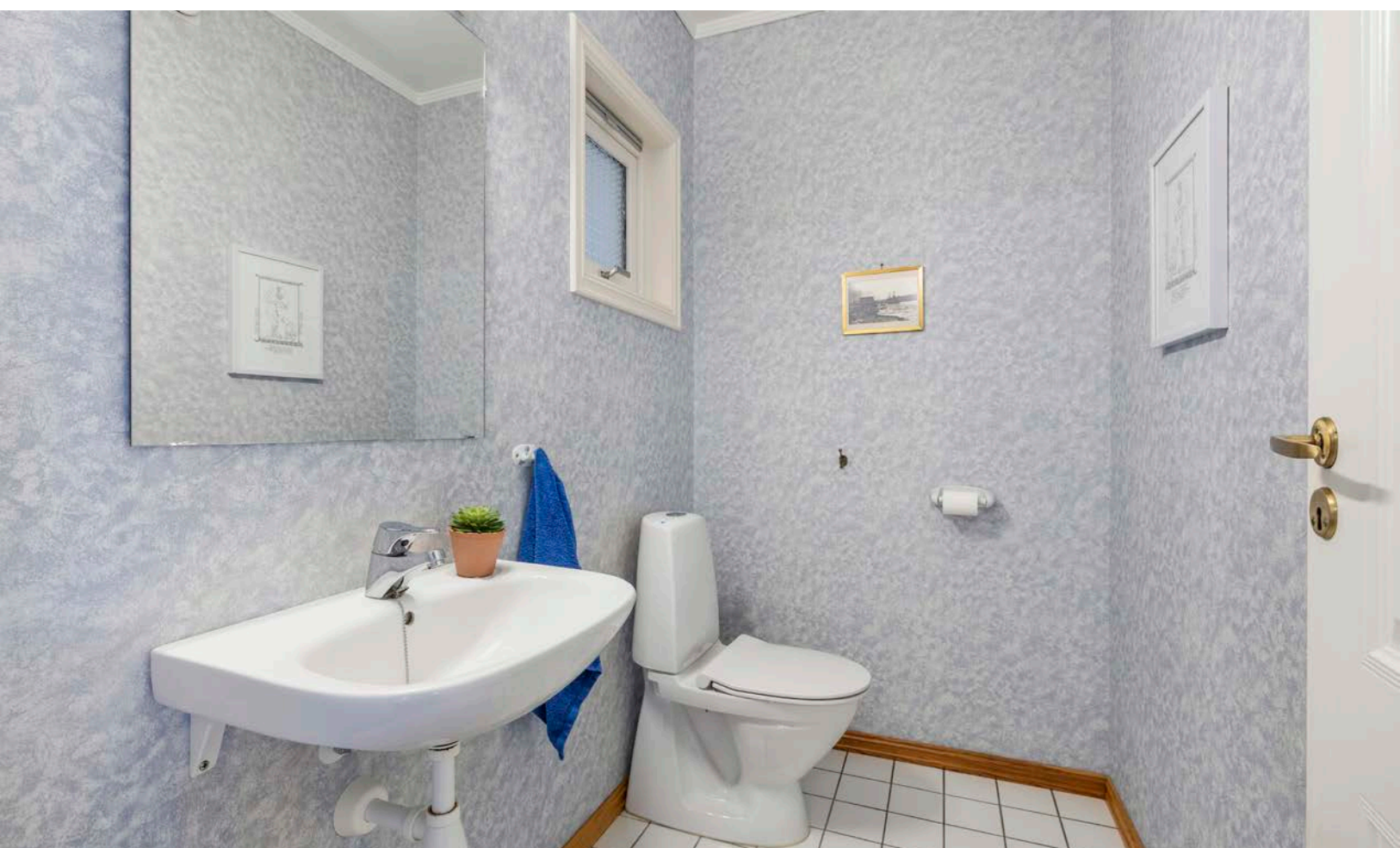


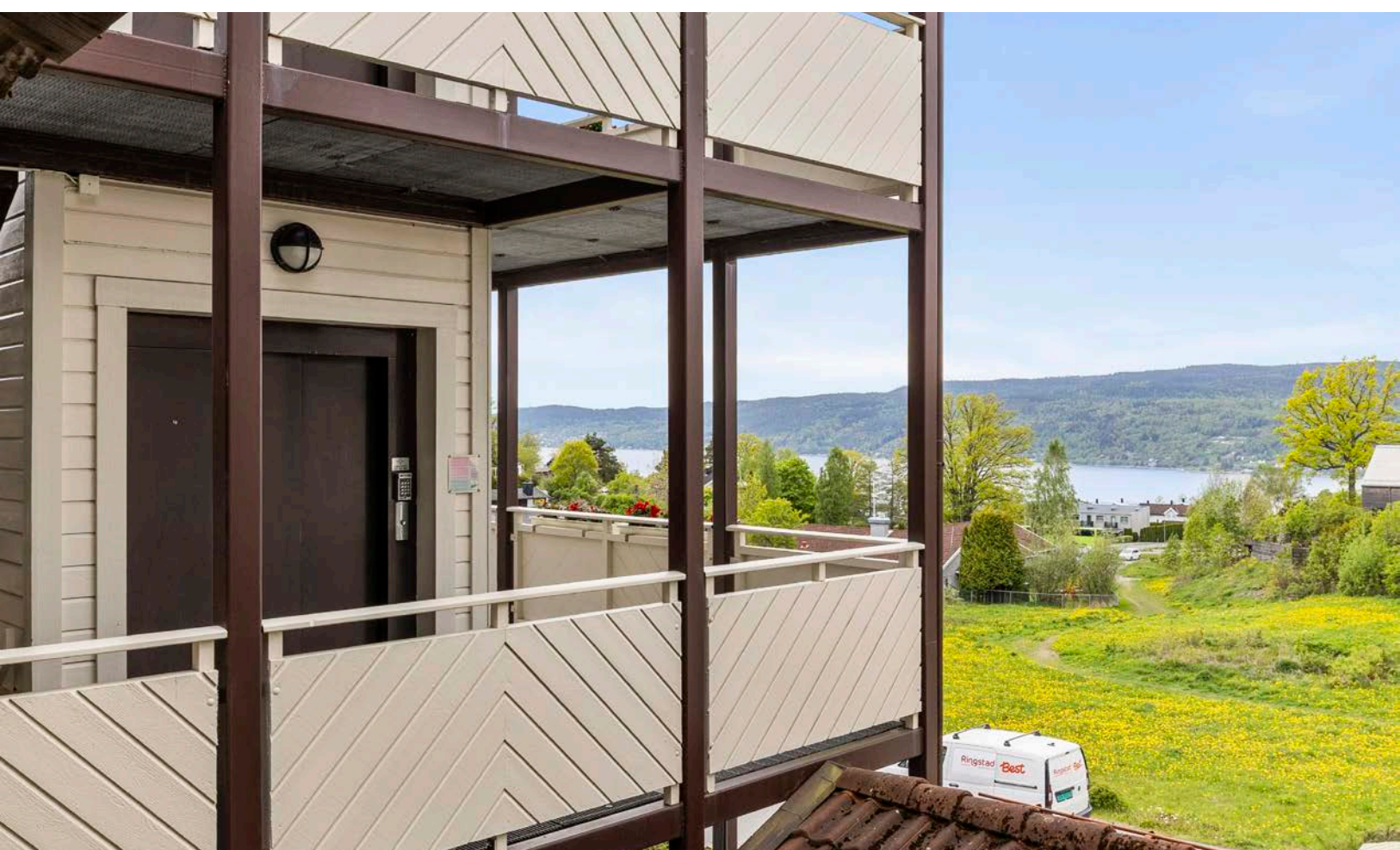


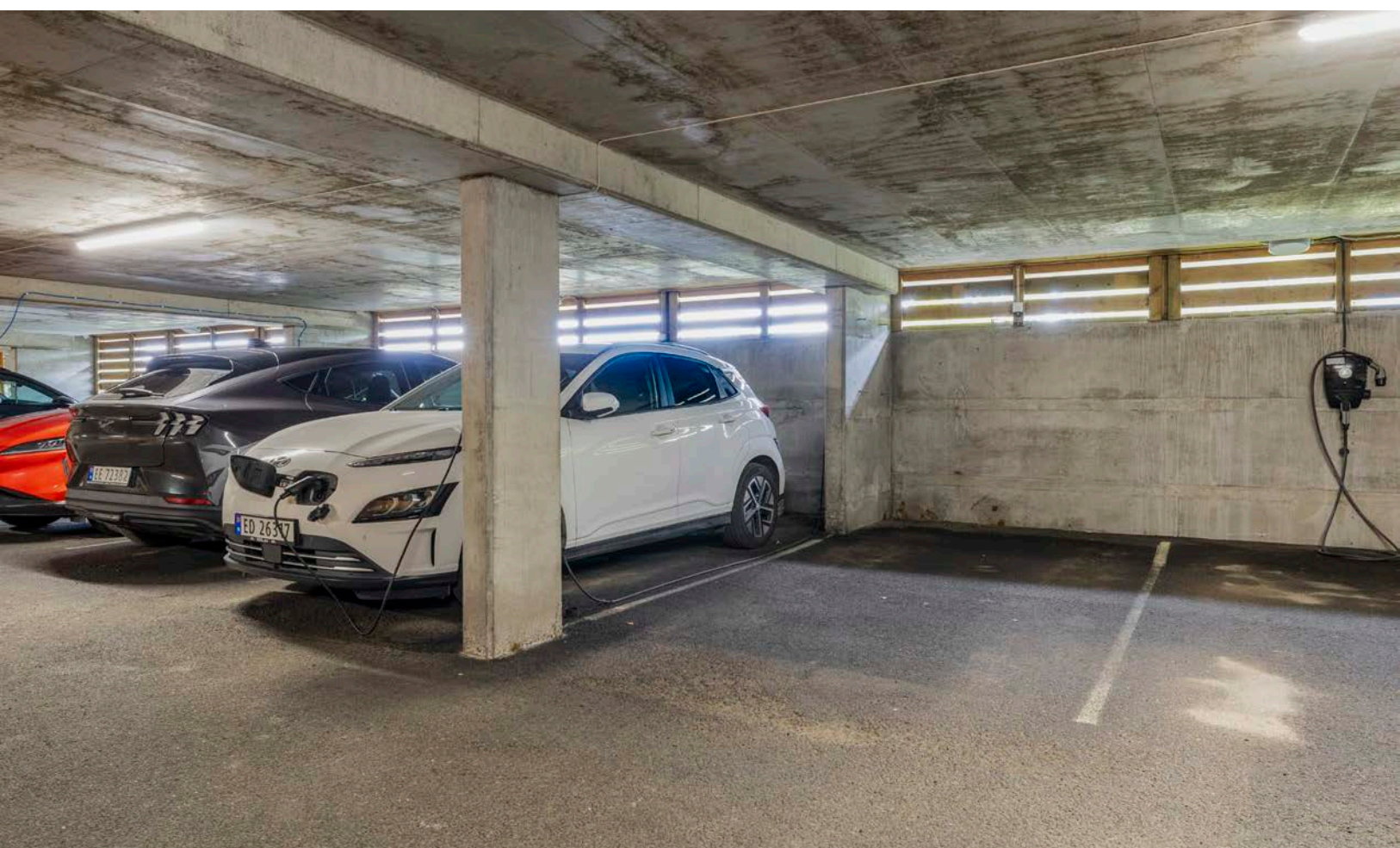




















3. Etasje
Sogsti Terrasse 3b



Remi Bjørnstad
Bygningsakkyndig / Tørrmester
www.taksator.no


Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

 Sogsti terrasse 3B , 1446 DRØBAK

 FROGN kommune

 gnr. 71, bnr. 456, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 14.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 22179-26118

Eiendomsverdi ref nr: XI5704

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet i 3.Etasje med terrasse.
Beliggende i bydel Sogsti Nord, Frogn.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til badet, vannledninger, avløpsrør og etasjeskillet.

Balkong:

Utgang fra både stue og soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 27,1 m².
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bærende konstruksjoner og tettesjikt (takpapp eller membran) fra byggeårene.
Rekkverk med liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,9 m.
Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med felle mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via panelovner.
Varmtvann fra bereder plassert i vaskerommet.

Toalettrom:

Toalettrom fra byggeårene.
Flislagt gulv med sokkelfliser.
Ellers tapet på vegger og glatt, malt himling.
Vegghengt servant i kermaikk.
Speil og belysning på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Avtreksventil i vegg felles mekanisk).

Vaskerom:

Vaskerom med gulvfliser og sluk, med standard fra byggeåret.
Fliser på gulv og sokkelfliser.
Ellers tapet på vegger, glatt himling.
Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemasin og tørketrommel.
Varmtvanns bereder og hovedstoppekran.
Avtrekk i vegg.

Bad:

Flislagt baderom fra byggeårene.
Det er to plastsluk i rommet.
Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap samt lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Avtrekk i vegg.

Kjøkken:

Original kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Innredning med profilerte fronter i trevirke.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate.
Belysning via lysstoffrør under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp, stekeovn og frittstående

kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone, og mekanisk avtrekk i vegg.

Leiligheten disponerer en ekstern bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

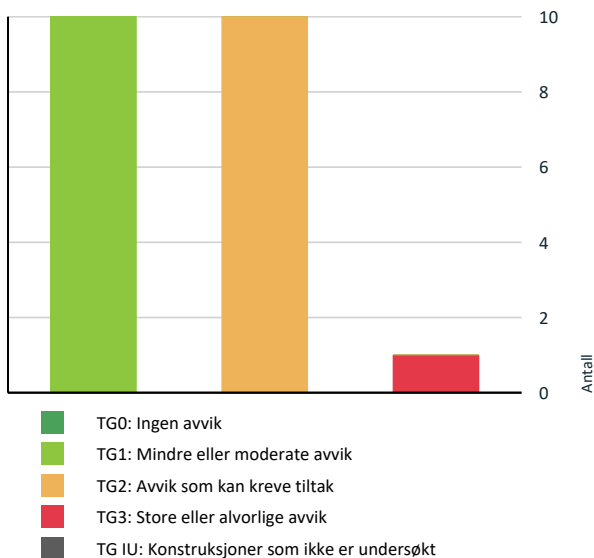
Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

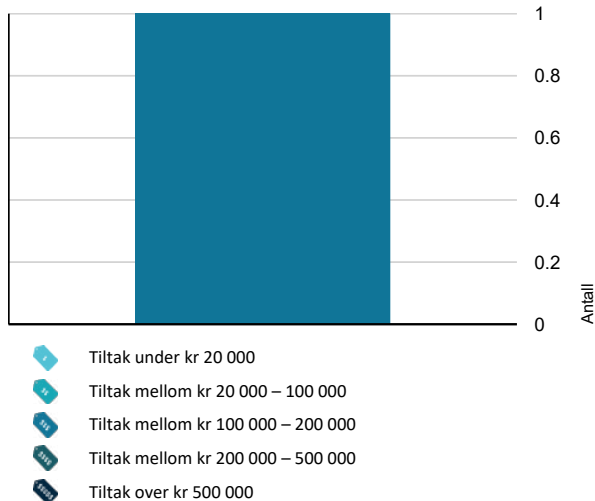
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer

Sammendrag av boligens tilstand

eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE



Byggeår

1998

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle, har passert over halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.
- Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør med trerammer og isolerglass, fra byggeårene.

Terrassedører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.

Tilstandsrapport

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjønning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at dørene som er over 20 år gamle, har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjønning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen, slitte pakninger og noe malingsslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av dører kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger, lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra både stue og soverom til terrasse i trekonstruksjoner på ca. 27,1 m². Terrassegulv i impregneret trevirke oppå bærende konstruksjoner og tettesjikt (takpapp eller membran) fra byggeårene.

Rekkverk med liggende panel i trevirke.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,9 m.
Dette tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er montert markise samt stikkontakt på uteplassen.

Takpappen under terrassebordene lar seg ikke kontrollere ved visuell inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor fastsatt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Konsekvens: Eldre tettesjikt/membran kan ha redusert restlevetid og økt risiko for svekket tetthet over tid. Dette kan medføre økt fare for fuktinntrengning og lekkasjeskader dersom tekking/tettesjikt ikke skiftes før funksjonen svekkes.
- Det bør utføres lokale utbedringer på rekkverkshøyden. Overflatebehandling og eventuell modernisering av terrassen vurderes etter behov og hva som er viktig for kjøper.

Konsekvens - Rekkverket tilfredstiller ikke dagens sikkerhetskrav, og det foreligger fallrisiko. Manglende vedlikehold kan over tid gi fuktskader og råteutvikling i treverket.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong/mur og noe trekonstruksjoner. Yttervegger i betong og trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning. Taket har en sammensatt konstruksjon i flere nivåer, hovedsakelig utført som valmtak i trevirke, teknet med takstein. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i stål og trekonstruksjoner. Inngangsparti/felles gang har belegget på gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til flere plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utdømmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på toalettrom, vaskerom og badet.
Ellers belegget og 3 stavs parkett.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badet.
Ellers kombinasjon av glatte, malte flater, og tapet.

—

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater og panel.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,55 m.

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

Tilstandsrapport

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:

Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper.
Kan overflatebehandles eller moderniseres.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere med partier i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaringsdagen.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfældige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er fastsatt i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 32 mm planavvik gjennom hele rommet (TG3).
Soverom: Det ble målt 15 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Det ble observert stedvis knitring og gulvknirk i parketten.
Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket må etasjeskillet rettes opp. Tiltaket kan også innebære lokal eller alternativ avretting for å utbedre TG3-forholdet.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet i det aktuelle rommet med TG3 (Stue/spisestue).

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Konsekvens: Skjevheter og nedbøyning i etasjeskillet kan medføre redusert brukskomfort, knirk i gulv/undergulv og utfordringer ved møblering eller montering av fast inventar. Forholdet kan også gi videre nedbøyning over tid dersom årsak ikke avklares.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:

Baderomsdør (dørblad og listverk) har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuksikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.

Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuksikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Bemerkning:

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Ellers har overflater har normal og forventet brukslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdene både utenfor og i dusjsonen tilfredsstiller ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til krav og anbefalinger.
- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

To plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone og utenfor dusjsonen.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på badets oppbygging. Klemringen i sluket er tildekket, og sluket fremstår som uoversiktlig som følge av dette.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne fastsette korrekt tilstandsgrad. Når dokumentasjon mangler, vurderes tilstanden basert på synlige overflater samt alder, elde og slitasje.

Dette fordi kvalitet, materialvalg og utførelse av underliggende konstruksjoner – herunder membran/tettesjikt – ikke kan verifiseres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å fortsatt benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap samt lysarmatur på vegg over servant.
Dusjkabinett med skyvedører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av at innredningen bærer noe preg av slitasje, herunder svelleskader ved servanten og på fronter.

Ellers er det observert normal og forventet bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Slittasje
Konsekvens:
Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og gradvis videre slitasje på innredningen.

Tiltak:

Det anbefales lokale utbedringer av innredningen.
Bør også å sees i sammenheng med modernisering av badet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkssventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/sympomer.

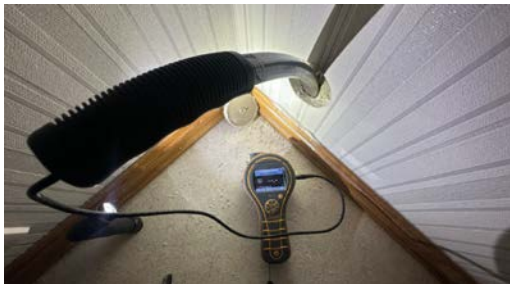
Søket med pigger i treverket viste en måling på --% (ingen utslag), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Original kjøkkeninnredning fra byggeårene.

Innredning med profilerte fronter i trevirke.

Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.

Fliser over benkeplate.

Belysning via lysstoffrør under overskap, samt taklampe over benken mot kjøkkenvinduet.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, komfyr med platetopp, stekeovn og frittstående kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med svellemerker og riper som er typiske for alder og bruk. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men kan anses som noe utdatert og har eldre standard.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og innredningen, samt at bruksfunksjonen ikke er vesentlig nedsatt.



3.ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsrapport

Felle mekanisk avtrekk i vegg, over kjøkkenskap.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeårene.

Overflater:

Flislagt gulv med sokkelfliser.

Ellers tapet på vegger og glatt, malt himling.

Installasjoner:

Vegghengt servant i kermaikk.

Speil og belysning på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Avtrekksventil i vegg felles mekanisk).

Tilluft via spalte ved terskel.

Bemerkning: Det anbefales å installere lekkasjvarsler med sensor i rom med vanninstallasjoner, som et forebyggende tiltak ved eventuell vannlekkasje.
Konsekvens: Uten lekkasjvarsler kan medføre at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig, noe som kan øke risikoen for fuktskader og større skadeomfang.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på rommet og innredningen.
Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering.



3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom med gulvfliser og sluk, med standard fra byggeåret.

Vaskerommet er ikke vurdert som et fullverdig våtrom, da vurderingen baserer seg på rommets nåværende bruk og installasjonene som er montert.
Det foreligger ikke dokumentasjon på om rommet er utført med tilstrekkelig membran/tettesjikt på vegger og gulv, og den tekniske oppbygningen er derfor ukjent.

Med dagens bruk fungerer rommet som tiltenkt, men dersom bruken endres – for eksempel ved etablering av dusj eller mer omfattende vanninstallasjoner, kan tilstandsgraden påvirkes.

I så fall bør modernisering vurderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i tråd med dagens krav.

Tilstandsrapport

Overflater:

Fliser på gulv og sokkelfliser.
Ellers tapet på vegger, glatt himling.

Installasjoner:

Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemasin og tørketrommel.
Varmtvanns bereder og hovedstoppekran.

Avtrekk i vegg (felles mekanisk).
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 er fastsatt som følge av eldre standard, og fordi rommet har passert mer enn halvparten av normal og forventet levetid for oppbygning og standard.
Dette kan medføre økt risiko for fuktbelastning, ettersom rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging.
Klemringen i sluket er tildekket, og sluket fremstår som uoversiktlig som følge av dette.

Dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne fastsette korrekt tilstandsgrad. Når dokumentasjon mangler, vurderes tilstanden basert på synlige overflater samt alder, elde og slitasje.
Dette fordi kvalitet, materialvalg og utførelse av underliggende konstruksjoner – herunder en eventuell membran/tettesjikt – ikke kan verifiseres.

Bemerkning:

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

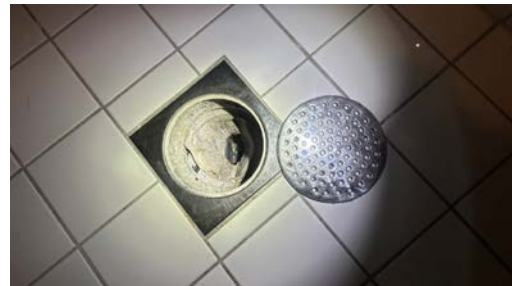
- Alder på rommet

Konsekvens:

Eldre oppbygning og standard kan medføre økt risiko for fuktbelastning, da rommet ikke nødvendigvis er tilpasset dagens funksjonskrav. Over tid kan dette gi økt sannsynlighet for fuktskader, redusert brukstid og behov for oppgradering.

Tiltak:

Det anbefales å fortsatt bruke rommet med forsiktighet og sørge for god ventilering etter bruk. Overflater og utsatte områder bør jevnlig kontrolleres for tegn til fukt, lekkasjer eller skader. Ved videre bruk eller ønske om full oppgradering bør rommet moderniseres i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag, og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Rørstokken er montert inne i skapet som en åpen løsning, uten fordelerskap.
- Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i for rørene/rørstokken, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.
- Det ble registrert irr på kobberrørene.
- Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Ellers er det registrert normal og forventet slitasje på synlige vannrør, basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige deler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Alder

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.

• Åpen rørstokk

Konsekvens: Ved eventuell lekkasje er det ikke etablert kontrollert oppsamling eller avrenning. Dette kan medføre økt risiko for at lekkasjevann ikke oppdages tidlig, med fare for fukt- og vannskader.

Tiltak: Det bør vurderes å etablere løsning med kontrollert avrenning, for eksempel fordelerskap med drenering, samt bedre inspeksjonsmulighet der dette er hensiktsmessig.

• Innholdsfortegnelse

Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.

Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter hele anleggets alder og utførelse.

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør. Ved utskifting av rør som går gjennom etasjeskillet, bør arbeidet koordineres med borettslaget/sameiet, da inngrepet bryter brannskillet og kan være et søknadspliktig tiltak.

Tidspunkt for utskifting av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med felles mekanisk ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via spalter i vinduer og enkelte veggventiler. Avtrekk skjer via kjøkken, bad og vaskerom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning. Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i vaskerom.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt og skjøteledning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Fast tilkoblingsboks isteden for stikkontakt.

Konsekvens - Stikkontakt = mulig brannfare om det blir varmegang i kontakten.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i boden.

EL-anlegg fra byggeårene.

Automatsikringer og jordfeilbrytere.

Hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt. Eventuelle arbeider utført etter oppføring er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke opplyst om annet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av selger ved befaring.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Komfyrvakt er ikke installert, og dette var ikke påkrevd da kjøkkenet ble montert. Ettermontering anbefales for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Tiltak: Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å ivareta gjeldende sikkerhetsnivå og redusere risiko for komfyrrelaterte brantilløp, i tråd med dagens krav i NEK 400.

Konsekvens: Uten komfyrvakt er det økt risiko for overoppheting eller tørrkoking uten automatisk utkobling, noe som kan medføre brantilløp dersom komfyren etterlates uten tilsyn.

- Det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Det bemerkes at bygget er fra 1998, og at krav om samsvarserklæring først ble gjeldende fra 1. januar 1999.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

- For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Utvendig rekkverk – Rekkverk til terrassen er for lave i forhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, eller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere gjennomførte målinger. Radonmåling anbefales utført i vinterhalvåret.
- TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke nødvendigvis disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Bemerkning:

Entrédøren har ingen synlig merking som indikerer brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

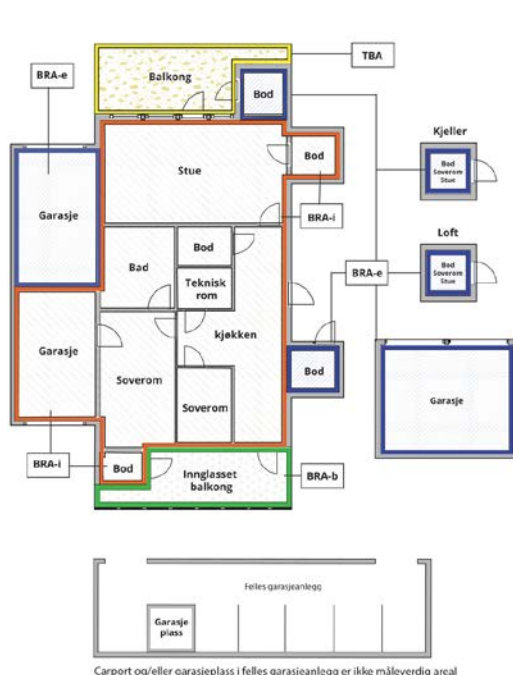
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	107			107	27
Underetasje (Bod)		5		5	
SUM	107	5			27
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, toalettrom, bod, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom, bad		
Underetasje (Bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, toalettrom, bod, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.

Utgang fra både stue og soverom til terrasse.

Terrassen ble målt til ca. 27,1 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk bod i underetasjen, samt skaplass som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Underetasje:

Kjellerbod ble målt til ca. 4,9 m².

Boden er merket med nr: 7 (bod 4 sett fra venstre).

Det er opplyst at leiligheten disponerer ca. 4 meter skaplass i felles gang.

Felles garasjeanlegg:

Biloppstillingsplass ble målt til ca. 11,4 m².

Plassen er ikke merket med synlig nr. (plass nr 3).

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Erik Liedholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	71	456		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sogsti terrasse 3B

Hjemmelshaver

Liedholm Evelyn
Selger: Erik Liedholm

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felleseie tomt: 9 932 m².
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Terrassehus over 6 etasjer.
Med felles garasjeanlegg i underetasjen.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen stod ferdig i 1998 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og trekonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning.
Taket har en sammensatt konstruksjon i flere nivåer, hovedsakelig utført som valmtak i trevirke, tekket med takstein.

Rammetillatelse17/03-1994
lgangset.till01/06-1994
Ferdigattest03/11-1998
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Bemerkning - Brannskille:

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Entrédøren er ikke merket med synlig brann- og/eller lydklassifisering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.05.2026	Oversendt plantegning til kunde og megler.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.05.2026	Oversendt - melgeropplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.05.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.05.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erik Liedholm

Boligen

Sogsti Terrasse 3B
1446 Drøbak

3214-71/456/0/12

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

2. Tilleggs kommentar

Byttet dusjkabinett på badet av Drøbak Rørleggerservice As i 2025. Byttet ny duk på markisen på terrassen av Hilmar Hammerhei As i 24/25.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Richard Dante
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: richard.dante@aktiv.no

Deres ref.: 1007260067 . Vår ref.: 7767-1-12

Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Sogsti Terrasse
Organisasjonsnr: 996798119
Seksjonseier: Liedholm (Bo), Svein Erik
Medeier: Liedholm (bo), Evelyn
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Sogsti Terrasse 3 B, 1446 DRØBAK
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 71
Bnr. 456

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 81569555.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Sogsti terrasse 1, s. 29-39 hvor s.nr. 41 er garasje. Ideel andel av s.nr. 41 må overføres ny eier. Sogsti terrasse 3A, s.19-28 hvor s.nr. 40 er garasje. Ideel andel av s.nr. 40 må overføres ny eier. Sogsti terrasse 3B, s. 9-18 hvor s.nr. 39 er garasje. Ideel andel av s.nr. 39 må overføres ny eier. Sogsti terrasse 5A og B, s. 1-8. Garasjeplassene er ikke en egen seksjon. I Sogsti Terrasse 1 er det i tillegg tinglyst n parkeringsplass i carport for hver leilighet. Den enkelte garasjeplass/carport kan ikke skilles fra boligseksjonene, og skal følge seksjonen ved salg og ikke ikke skilles fra denne. Styret ønsker å få tilsendt kjøpers mobilnummer og e-postadresse

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 000,00,-

Herav:

Felleskostnader 3B

Pr. dags dato
5 000,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 1 329,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 30 966,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Chris Munkvold, e-post: sogstiterrasse@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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7767

BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SOGSTI 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:

25. mars 2026 kl. 18:00, Sjøstjernen, Badehusgata 27, 1440 Drøbak.

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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte for 2026/2027

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET SOGSTI 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7767 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 57 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte for 2026/2027

Det skal velges 2 nye styremedlemmer og 4 varamedlemmer for 2026/2027

Innstilling

A Som styremedlemmer for 2 år foreslås :

Asbjørn Hansen, ST 1

Bente Erlandsen, St 5

B Som varamedlemmer for 1 år foreslås :

Leif Sverre Boland, St 1

Tom Bjerke, St 3B

Jens Christian Sundem, St 5

Morten Thomas Landvik St 3A

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Hansen
- Bente Erlandsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Christian Sundem
 - Leif Sverre Boland
 - Morten Thomas Landvik
 - Tom Bjerke
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Chris Munkvold (2025 - 2027)

Styremedlem Bente Erlandsen (2024 - 2026)

Styremedlem Asbjørn Hansen (2025 - 2027)

Styremedlem Øyvind Larssen (2025 - 2027)

Styremedlem Olav A Weyergang-Nielsen (2024 - 2026)

Varamedlem Leif Sverre Boland

Varamedlem Tom Bjerke

Varamedlem Mourits Patursson

Varamedlem Per Christian Sæther

Sameiet består av 38 seksjoner fordelt på 4 avdelinger.

Boligsameiet Sogsti Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996798119, og ligger i Frogn kommune med følgende adresser:

Sogsti terrasse 1

Sogsti terrasse 3A

Sogsti terrasse 3B

Sogsti terrasse 5A

Sogsti terrasse 5B

Postadressen er 1446 Drøbak

Gårdsnummer 71 og Bruksnummer 456

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligsameiet Sogsti terrasse har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeide

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter.

Styrets hovedprioritet har vært og er vedlikehold av bygningsmassen. Den representerer store verdier for beboerne.

St 3A har fått malt vestveggen inkludert utskifting av beskadiget panel. Det var mer fuktskader enn forventet. Årsberetningen fra St 3A gir mer detaljert beskrivelse.

St 1 og 3B har i samråd med Drøbak Malemesterservice utsatt utbedringene til våren 2026.

Ny strømleverandør og Norgespris

Styret vedtok i september å innføre Norgespris i alle fellesområder i sameiet, og byttet samtidig til Gudbrandsdal Energi, noe som har ført til en betydelig reduksjon i våre el-kostnader.

Brannsikkerhet

Styret hadde i sommer i gjennomgang av sameiets fellesområder med tanke på brannsikkerhet. Nye brannslukningsapparater ble satt opp i alle garasjer og svalganger kombinert med skilting av rømningsveier.

Det er inngått avtale med S24 om årlig kontroll av alle fellesområder, samt, i tillegg, kontroll av private brannslukningsapparater.

Elektriske anlegg

Styret har i høst inngått en avtale med Minel (Drøbak Elektriske) om årlig kontroll av alle el-installasjoner i sameiets fellesområder. Dette inkluderer bodene i garasjeanleggene.

Skjøtselsavtale / Raanaasdammen

Avtalen sameiet har med Sogsti skog 4 og kommunen om pleie av Raanaasdammen og skogen rundt er videreført. AU i 3A og 3B utnevner 2 representanter for sameiet.

Installasjon av varmepumper

Årsmøtet 2025 avviste styrets forslag til plassering av varmepumpers utedel på terrassene. Styrets forslag innebar plassering på vestveggen. Etter en god debatt ble det på årsmøtet fremmet ønsker om alternative plasseringer, deriblant plassering av utedel på vegg mellom terrassedør og rekkverk for terrassen.

Det nye styret tok med seg årsmøtets innspill, og etter et faglig utredning fra en representant fra produsent, har styret gjort vedtak om to mulige plasseringer av varmepumpenes utedel:

- plassering på stativ ved vestvegg
- plassering på stativ ved vegg mellom terrassedør og rekkverk på terrassen.

De øvrige retningslinjene, som selve monteringen med støy- og vibrasjonsdempende stativ, er som tidligere. Det samme gjelder krav om maks støynivå på 38 db målt på naboens terrasse.

Solskjerming

Sameiets vestvendte og solrike beliggenhet krever god solskjerming både for forebyggende sollys og varme.

I årsmøtet 2025 ble styrets forslag at markiser skal være av felles utseende ikke vedtatt.

Det er i dag ingen standard for tekniske løsninger for andre valg enn markiser. Med tanke på en mer enhetlig fasade i sameiet, er det fra styret et ønske å komme frem til en felles løsning som ivaretar vår standard, som er markiser, og som i tillegg åpner for en annen type solskjerming.

Pr i dag ser styret på screens som det mest egnede alternativet til markiser, men når det gjelder St 1 og St 5 er skråvinduene en teknisk utfordring.

Styret har hatt kontakt med 2 produsenter av screens med tanke på tilpasning til skråvinduene. Målinger gjort av begge produsenter, viser at det kun er nok høyde og bredde i ST 1 til at en screensramme kan tilpasses basert på dagens utvalg. Dette innebærer at kurvmarkise i dag er eneste alternativ for St 5 .

Den tekniske utviklingen i segmentet solskjerming går fort. Det vil stadig komme nye produkter på markedet, så styret ser det som svært viktig å komme frem til en omforent standard.

Vi ser gjerne at beboermøtene i Sogsti terrasse nå tar del i denne diskusjonen, og kommer med innspill til styret.

Styret vil så gå videre med prosjekt "markiser og alternativer" og fremme forslag til årsmøtet 2027.

Årsberetning for 2025 fra AU i ST1, ST3A, ST 3B og ST 5

Sogsti terrasse 1

Arbeidsutvalget har bestått av Asbjørn Hansen (leder), Leif Sverre Boland og styreleder Chris Munkvold.

Det har i perioden vært begrenset møteaktivitet i arbeidsutvalget, dette på grunn av reiser, og dermed ikke enkelt å få koordinert møteaktiviteten.

Det er avholdt to beboermøter i forbindelse med dugnad i mai og tenning av adventslys i november.

Dugnaden og lystenning hadde begrenset deltagelse, men ble gjennomført i god stemning. Tening av adventslys med servering forsøker vi å beholde som en årlig tradisjon.

Sluk på terrasser er kontrollert.

Felles oppgaver som vask av heis og trapper er fortsatt viktige oppgaver.

Vi har ikke hatt noen uventede hendelser, som igjen har gitt behov for utbedringer i dette året. Det er bra for, uforutsette hendelsene påvirker sterkt vår handlingsfrihet til å gjennomføre planlagte vedlikeholdsoppgaver.

Planlagt vedlikehold, som var maling/repasjoner på vestveggen, er blitt utsatt til 2026 på grunn av kapasitet hos entreprenør,

Det er ikke installert nye varmpumper i ST1 i inneværende år.

Slik kontroll er gjennomført av de enkelte og rapportert inn.

Felleskostnadene har vært fast kr 4.750, - i 2025, og forblir det samme i 2026.

Sogsti terrasse 3A

Avdelingsutvalget har i 2025 bestått av Per-Christian Sæther og Øyvind Larssen med sistnevnte som leder og dermed medlem i sameiestyret

Avdelingsutvalget har gjennomført fire møter. Det er avholdt to beboermøter. Ett beboermøte i forbindelse med vårens dugnad 13. mai og ett møte 27. November.

Julemøtet med sosialt samvær ble avholdt på Reenskaug Hotel 12.12. Vi var 18 personer som hadde en hyggelig kveld.

Endring i beboeroversikt

Det har vært ett eierskifte. Leilighet H0402 er solgt til Hole/Dølvik

Drift og vedlikehold

Vestveggen ble som planlagt vasket og malt to strøk. Vinduene ble også malt.

Beskadiget panel ble skiftet. Det var en noe mere fuktskader enn forventet spesielt på vindskier i 4 og 5 etasje som medførte ekstrakostnader.

Karnappvindu 3 etg. syd ble byttet. Dette var ikke planlagt og derfor ikke inkludert som en vedlikeholdskostnad i budsjettet for 2025.

Heishuset vasket og malt 1 strøk i felles dugnad med 3B.

Inspeksjon av takstein i oktober og ødelagt takstein ble byttet ut. I tillegg fjernet man masse mose i rennene som er helt ytterst på taket over stuevinduene. Mosen ble fjernet bl.a. for å redusere risikoen for fuktskader.

Det er foretatt egenkontroll med filming av alle sluk på terrassen vår og høst. Dette er dokumentert til avdelingsleder.

Det er ikke budsjettet med store vedlikeholdsprosjekter i 2026.

Økonomi

Felleskostnadene ble økt fra kr. 4.500 til kr. 5.000 gjeldene fra 01.01.2025

Resultatet for 2025 ble noe dårligere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak ekstra kostnader i forbindelse med utbedring av fuktskader. I tillegg måtte ett karnappvindu skiftes som ikke var budsjettet.

Det er ikke budsjettet med økning av felleskostnadene i 2026. Det ble imidlertid i beboermøte i november gitt tilslutning om at det kan innkreves en engangsinnbetaling pr boenhet dersom uforutsette vedlikeholdskostnader krever det.

Sogsti terrasse 3B

Arbeidsutvalget har bestått av:

Olav Weyergang-Nielsen, leder

Rolf Dølvik (til mai 2025)

Tom Bjerke

Det har vært gjennomført to formelle AU-møter og en rekke uformelle møter/samtaler.

Det har vært gjennomført ett beboermøte (november), der det bl.a. ble vedtatt å opprettholde felleskostnadene på kr. 5000,- pr. mnd., også for 2026. I tillegg har det vært informasjon og kommunikasjon gjennom samtaler og på e-post
Rolf Dølvik solgte sin leilighet i 2 etg. i mai. Den ble overtatt av Håkon og Bodil Isdahl som flyttet inn i juni. Synnøve Isdahl (99) i 5.etg, døde 8. juli. Leiligheten er nå solgt og vil bli overtatt 01.04.2026

Vedlikehold

I tillegg til det faste arbeidet til vaktmesteren, har flere av beboerne gjort større og mindre arbeider i blomsterbed, skråningen m.m, I mai gjennomførte arbeidsutvalget beising av svalgang og trapp til 5. etg. i juni ble heishuset vasket og malt i en felles dugnad med 3A.

Drøbak Malermesterforretning vasket østveggen i mai, og det ble anslått at den fortsatt har minst 2-3 års levetid før det blir nødvendig å male. DMMF skulle i utgangspunktet også male på vestsiden, men p.g.a. forsinkelser i 3A og dårlig samspill med «værgudene», ble prosjektet flyttet til vår 2026.

Utskipling av karnappvinduer i 5 etg syd og 3. etg nord, kom senere i gang enn forventet. Utskiplingen i 5. etg syd ble gjennomført i oktober, men p.g.a. været ble utskifting 3. etg nord utsatt til vår 2026.

Det har vært gjennomført fotografering av terrassesluk.

Planlagt vedlikehold

Når utskiftingen av karnappvindu i 3.etg. nord blir gjennomført til våren vil de fleste karnappvinduene være i tilfredsstillende tilstand. Men det må påregnes å måtte bytte noen flere om ikke så altfor lenge. Som nevnt vil det bli gjennomført maling av vinduene, panel, vindskier og blikk på utspringene på vestfasaden.

I en gjennomgang av det elektriske anlegget i fellesområdene, er det påpekt en del småfeil som må rettes raskt. Det er også antydnet at sikringsskapet bør moderniseres.

Økonomi

Husets økonomi er god, og de forventede vedlikeholdskostnadene i 2026 vil trolig bli som antydnet i budsjettet eller noe over. Dette vil bl.a. avhenge av når utskiftingen av

sikringssskap vil bli gjennomført.

Sogsti terrasse 5

Arbeidsutvalget har bestått av:

Bente Erlandsen (leder og styremedlem)

Mourits Patursson (vara)

Trond Grefsrud

Det er gjennomført 3 formelle møter i arbeidsutvalget. Videre er det gjennomført 3 husmøter.

Dugnad ble avholdt 26.04, med påfølgende sosialt samvær med grilling.

Julelystenning med sosialt samvær.

Vedlikehold 2025

I 2025 ble det utført skifte av alle vinduer i kjøkken i 2. etg. B og 3. etg. A. av Borgen Bygg service AS

Inspeksjon av sluk på tak gjennomført.

Det er foretatt egenkontroll med filming av alle sluk som er dokumentert.

Vedlikehold 2026

Det skal byttes ut dårlig panelbord der det trengs, og noen dårlige vindskier på terrasser/tak.

Utbedring av manglende blekk under takstein i 3B. Montere sikkerhets bolter/skruer.

Utføres av Borgen Bygg service AS. Bytte av vinduer i karnapp 4. etg. A. Skifte utgangsdører. Det er bedt om anbud for skifte av utgangsdører fra et

utvalg byggefirmaer. (Utgifter til dette skal dekkes av den enkelte husstand)

Fellesutgiftene er uendret kr. 4.500.- pr. mnd.

AU i avd. 5 fortsetter med Bente Erlandsen (leder og styremedlem), Jens Christian Sundem (vara) og Trond Grefsrud.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter for elbil. Innbetaling av felleskostnader utgjorde kr. 2.202.000 mens kr. 75.592 var innbetaling for lading av elbil. Det har vært en økning i innbetaling av felleskostnader i 3A og 3B i 2025.

Driftskostnadene var i 2025 kr 2.126.344 mot budsjett på kr 2.260.303 og i 2024 var det kr. 2.328.060. De lavere driftskostnadene sammenlignet med budsjett skyldes bl.a. kr. 92.901 lavere vedlikeholdskostnader og kr 149.350 lavere kostnader til vaktmester inkl. snømåking enn budsjettert. Kostnadene til brannsikring var imidlertid kr 59.526 høyere enn budsjett. De høyere kostnader til brannsikring var bl.a. for å gjennomføre de tiltakene som var fastsatt i HMS planen. Finansinntektene er høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 202.482 og foreslås ført til egenkapital. Det budsjetterte resultatet var kr. 13.728.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 193 927, fordeling avdelingsvis se note 13.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom året.

Fordeling andel egenkapital:

	ST 1	ST 5	ST 3A	ST 3B	Sum
Andel Egenkapital pr. 1.1.	276 934	130 310	230 020	354 181	991 445
Resultat	220 225	1 285	- 41 118	22 090	202 482
Andel Egenkapital pr. 31.12	497 159	131 595	188 902	376 271	1 193 927

Avdelingsregnskapene ligger vedlagt lengre bak.

Budsjett 2026**Inntekter**

Det budsjetteres inntekter på til sammen 2.253.430,- hvor innbetalte felleskostnader utgjør kr. 2.202.000 og ladeinntekter elbil kr. 51.430, -. Det er ikke budsjettert med økning av innbetaling til felleskostnader i 2026.

Kostnader

Sum driftskostnader er budsjettert til kr 2.338.272,- hvorav kr 735.000, - er utbedringer og vedlikehold av bygningsmassene.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Boligsameiet Sogsti Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sogsti 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 1114

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-revision/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE
ORG.NR. 996798119, KLIENTNR. 7767

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 202 000	2 047 000	2 202 000	2 202 000
Ladeinntekter elbil		75 592	0	0	51 430
Andre inntekter		0	45 053	51 430	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 277 592	2 092 053	2 253 430	2 253 430
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 037	-8 037	-16 999	-18 200
Styrehonorar	4	-57 000	-57 000	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	5	-9 688	-9 188	-9 359	-9 700
Forretningsførerhonorar		-97 210	-93 470	-96 600	-101 000
Konsulenthonorar		-40 823	-21 877	-18 143	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-941 593	-1 310 952	-962 444	-1 058 002
Forsikringer		-215 640	-164 952	-210 000	-235 200
Kommunale avgifter	7	-17 480	-11 794	-8 004	-18 500
Ladekostnader EL-bil		-8 922	-7 141	-10 020	-10 020
Energi/fyring	8	-145 832	-146 240	-160 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 340	-190 950	-189 279	-205 000
Andre driftskostnader	9	-387 780	-306 459	-522 355	-470 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 126 344	-2 328 060	-2 260 203	-2 338 272
DRIFTSRESULTAT		151 248	-236 007	-6 773	-84 842
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	51 234	40 986	20 501	40 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		51 234	40 986	20 501	40 000
ÅRSRESULTAT		202 482	-195 021	13 728	-44 842
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-195 021		
Til opptjent egenkapital:		202 482	0		

BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE
ORG.NR. 996798119, KLIENTNR. 7767

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		89 441	78 614
Andre kortsiktige fordringer	11	1 308	2 522
Driftskonto OBOS-banken		221 098	433 540
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	10
Sparekonto OBOS-banken		633 761	337 805
Sparekonto OBOS-banken II		299 134	214 163
SUM OMLØPSMIDLER		1 244 743	1 066 655
SUM EIENDELER		1 244 743	1 066 655
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 193 927	991 445
SUM EGENKAPITAL		1 193 927	991 445
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 750	19 500
Leverandørgjeld		21 066	55 710
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 816	75 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 244 743	1 066 655
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 20.02.2026
 Styret i Boligsameiet Sogsti Terrasse

Chris Munkvold /s/

Bente Erlandsen /s/

Olav Arthur Weyergang-Nielsen /s/

Asbjørn Hansen /s/

Øyvind Larssen /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader 01	570 000
Felleskostnader 3A	600 000
Felleskostnader 3B	600 000
Felleskostnader 05	432 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 202 000

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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

NOTE 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-57 000
SUM STYREHONORAR	-57 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 496

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-9 688
SUM REVISJONSHONORAR	-9 688

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-642 099
Drift/vedlikehold VVS	-13 925
Drift/vedlikehold elektro	-22 421
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 567
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 966
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 144
Kostnader dugnader	-1 554
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-941 593

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 445
Vann- og avløpsgebyr	-3 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-17 480

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-145 832
SUM ENERGI / FYRING	-145 832

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 849
Annet driftsmateriale	-10 536
Lyspærer og sikringer	-1 114
Vaktmestertjenester	-230 020
Snørydding	-87 400
Andre driftskostnader	-6 589
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 496
Andre kontorkostnader	-4 186
Bank- og kortgebyr	-2 587
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-19 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-387 780

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	19 055
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 252
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 927

SUM FINANSINNTEKTER	51 234
----------------------------	---------------

NOTE 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	1 308
------------------------------	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 308
---	--------------

NOTE: 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2025	2024
Saldo 01.01	991 445	1 186 466
017767	220 225	173 947
057767	1 285	-206 579
3A7767	-41 118	-123 867
3B7767	22 090	-38 522
SUM EGENKAPITAL	1 193 927	991 445

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

7767 - Boligsameiet Sogsti Terrasse

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	017767	057767	3A7767	3B7767	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	570 000	432 000	600 000	600 000	2 202 000
LADEPUNKT	18 320	17 366	15 194	24 713	75 592
SUM DRIFTSINNEKTER	588 320	449 366	615 194	624 713	2 277 592
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-2 115	-1 691	-2 115	-2 115	-8 037
STYREHONORAR	-15 002	-11 993	-15 002	-15 002	-57 000
REVISJONSHONORAR	-2 550	-2 038	-2 550	-2 550	-9 688
FORR.FØRERHONORAR	-25 586	-20 453	-25 586	-25 586	-97 210
KONSULENTHONORAR	-10 745	-8 589	-10 745	-10 745	-40 823
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-80 371	-225 381	-345 225	-290 617	-941 593
FORSIKRINGER	-56 756	-45 371	-56 756	-56 756	-215 640
KOMMUNALE AVGIFTER	-4 482	-3 035	-4 914	-5 049	-17 480
LADEPUNKT	-2 340	-1 901	-2 340	-2 340	-8 922
ENERGI / FYRING	-39 531	-24 157	-34 186	-47 958	-145 832
KABEL- / TV-ANLEGG	-51 677	-41 310	-51 677	-51 677	-196 340
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-90 425	-72 942	-118 701	-105 713	-387 780
SUM DRIFTSKOSTNADER	-381 580	-458 861	-669 796	-616 107	-2 126 344
DRIFTSRESULTAT:	206 740	-9 495	-54 603	8 605	151 248
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	13 485	10 780	13 485	13 485	51 234
RES. FINANSINNT/KOSTN.	13 485	10 780	13 485	13 485	51 234
RESULTAT	220 225	1 285	-41 118	22 090	202 482

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

Selskapsnummer: 7767 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI 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: _____



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
Labergget 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 BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

Vedtatt på ordinært årsmøte den 20. mars 2018
(Erstatter i sin helhet vedtektene fra 24.03.2011,
endret 24.03.2015, 21.03.2017)

1 Sameiets navn -

Sameiets navn er Boligsameiet Sogsti Terrasse.

2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 71 bnr. 456, snr. 1 -41. Sameiet består av fire bygninger med adressene Sogsti Terrasse 1, 3A, 3B og 5A og B hvor den enkelte bygning/adresse er opprettet som avdeling i boligsameiet Sogsti Terrasse.

Sogsti Terrasse 5A og B: Seksjon 1-8

Sogsti Terrasse 3B: Seksjon 9-18 og 39 hvor seksjon 39 er garasje

Sogsti Terrasse 3A: Seksjon 19-28 og 40 hvor seksjon 40 er garasje

Sogsti Terrasse 1: Seksjon 29-38 og 41 hvor seksjon 41 er garasje

3 Antall seksjoner - sameierbrøk.

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 3 garasjeseksjoner. Hver seksjon består av en fysisk andel i bygningene med en ideell andel av sameiet naturlig tilhørende grunnareal. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilhørende andel av garasjeseksjonen samt terrassen med eksklusiv tilgang fra boligseksjonen. Boligseksjonen kan kun benyttes til beboelse.

Sameierbrøkene er basert på bruksenhetens areal.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

4 Fellesareal

Alle arealer som ikke tilhører den enkelte seksjon, er fellesareal.

Alle seksjoner i sameiet har en midlertidig enerett til bruk av fellesarealer utenfor boligen.

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

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

Bruksretten må imidlertid ikke være til hinder for adkomst til og fra øvrige seksjoner i sameiet.

5 Garasjer

Til hver boligseksjon Sogsti Terrasse 1, 3A og 3B er det tilknyttet 1 garasjeplass beliggende i hhv seksjonene nr.41, 40 og 39. Garasjeplasser i Sogsti Terrasse 5 er ikke opprettet som seksjon. I Sogsti Terrasse 1 er det i tillegg tinglyst én parkeringsplass i carport for hver leilighet. Den enkelte garasjeplass/carport kan ikke skilles fra boligseksjonene, og skal følge seksjonen ved salg og kan ikke skilles fra denne. I tillegg disponerer sameiet eksklusivt 38 oppmerkede gjesteparkingsplasser i fellesskap, ref. oversiktskart vedlagt vedtektene. Denne retten tinglyses på eiendommen.

6 Disposisjonsrett over seksjonen ESL §23 ,§24

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av

sameieforholdet, vedtekter og Lov om eierseksjoner. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

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

7 Årsmøtets myndighet ESL § 29.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

8 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet ESL§ 30 og§49.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering

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

9 Mindretallsvern ESL § 40.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

10 Årsmøte ESL§ 40.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i ESL § 46.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11 Innkalling til årsmøte ESL § 43.

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 41.

12 Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle ESL § 44 og 45

§ 44. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 45. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

13 Møteledelse. Protokoll ESL § 47.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

14 Årsmøtetsvedtak ESL §49.

Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter ESL § 37

15 Styret ESL Kapittel VII.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og (fire) ordinære styremedlemmer og 4 personlige varamedlemmer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Sameiermøtet bør i den utstrekning det er mulig, velge styremedlemmer slik at hvert hus/avdeling er representert.

Seksjonseierne i hvert bygg/avdeling utpeker blant eierne representanter som skal utgjøre et avdelingsutvalg. I saker som kun gjelder avdelingen kan utvalget formidle en innstilling til styret med forslag om vedtak. Styret bør i den utstrekning det er mulig gjøre et vedtak i samsvar med innstillingen med mindre dette medfører forpliktelser av økonomisk eller annen karakter eller ulemper for de øvrige avdelinger/sameiere.

Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i ESL § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

16 Styremøter ESL §56.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Ved vesentlige beslutninger bør hele styret være tilstede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal søke å gi sameierne god og jevnlig informasjon.

17 Styrets oppgaver ESL§57.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med ESL § 58 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

18 Vedlikeholdsplikt ESL§32

Drift og vedlikehold avgjøres av seksjonseierne i det aktuelle bygget. Andre seksjonseiere kan ikke pålegges vedlikehold så fremt dette ikke er objektivt nødvendig.

Sameiet skal holde fellesarealer forsvarlig vedlike. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser/korridorer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Sameiere som ved aktiv handling har endret opprinnelig konstruksjon(er), må selv stå ansvarlig for videre drifts- og vedlikeholdskostnader samt for eventuelle følgeskader.

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameier skal også vedlikeholde, utbedre og evt. utskifte terrassegulvets sliteflate, trelemmer, fliser etc. på sin terrasse. Arbeider på terrassene skal finne sted etter avtale med sameiets styre. Sameiet har ansvaret for terrassenes membran. Dette omfatter også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og inngår i felleskostnaden.

Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning. Alle seksjonseiere har i situasjoner der det er nødvendig rett til adgang via naboeiendommen for å utføre nødvendig reparasjon og vedlikehold av sin seksjon.

§ 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar*
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker*

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- 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 og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

19 Fellesutgifter/disposisjonsfond ESL§29

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av bygningene skal regnskapsmessig fordeles mellom de 4 avdelingene slik at hver avdeling er ansvarlig for egne kostnader. Kostnader vedrørende forsikring, kabel-tv, drift og vedlikehold av felles utearealer eller andre kostnader som gjelder alle, fordeles mellom avdelingene med 1/38 pr boligseksjon.

Felleskostnadene fastsettes individuelt pr hus/avdeling. Avdelingsutvalget formidler sin innstilling til nivå for felleskostnadene til styret.

Med mindre dette virker åpenbart urimelig eller uriktig, fordeles alle felles kostnader likt mellom seksjonseierne avdelingsvis.

Styret/årsmøtet kan opprette et disposisjonsfond for den enkelte avdeling, til fremtidig felles utbedringer av eiendommene, eller andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet disponeres av styret med de begrensninger som punkt 8 i disse vedtekter inneholder.

20 Ansvar utad ESL§30

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

21 Panterett - Sikkerhet for sameiets forpliktelser ESL§31

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameier lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

22 Mislighold ESL §38 og §39

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

23 Forsikring

Det påligger styret å sørge for at sameiets eiendommer til enhver tid er fullverdiforsikret på best mulig betingelser. Innbo- og løsøreforsikring må den enkelte sameier tegne selv.

24 Utfyllende bestemmelser

Det tilligger sameiermøtet å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som regler for bruk av garasje, husdyrhold m.v.

§ 25. Annet ledd

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Seksjonseier må selv dekke kostnadene.

§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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. Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

25 Forretningsfører o.a. ESL § 61.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

26 Ugildhet ESL § 59.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

27 Representasjon ESL § 60.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av

sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor villig

28 Regnskap ESL § 64.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

29 Revisjon ESL § 65.

Sameiet, som har mer enn 21 seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg

30 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65 skal følges.

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.03.2024. Sist endret på ordinært årsmøte 26.03.2025

Husordensreglene er lagt ut på VIBBO.

Generelt

Hovedregelen er å vise hensyn til hverandre og aktivt bidra til et godt bomiljø.

Parkering

Kjørbare gangveier og gårdsplasser skal kun brukes til nødvendig transport og av / pålessing – ikke til parkering av biler eller hensetting av annet.

Gjesteparkeringene er kun for korttidsparkering for sameiere, husstandsmedlemmer, besøkende til Sogsti Terrasse, vareleveringer og håndverkere med pågående arbeider i sameiet.

Uteareal og beplantning

Sameiets tomteareal er på 10 mål med en omfattende beplantning vi bruker store ressurser på å vedlikeholde.

Alle sameiere har et ansvar for en god forvaltning av utearealet og bidra med stell av blomsterbed og lignende,

Ønskede større endringer av beplantning, bruk av utearealet eller mer omfattende tiltak må godkjennes av styret i sameiet.

Tennisbanen

Sameiet ervervet bruksetten til Tennisbanen i 2020. Formålet var blant annet å bruke stedet som et sosialt samlingssted og ulike former for aktiviteter for både sameiet i fellesskap og individuelt for den enkelte sameier.

Alle sameiere har så ledes rett til bruk av Tennisbanen og med plikt til å rydde opp etter bruk. Tennisbanen har kodelås: Kode 531

Støy

Plagsom støy må unngås, særlig er risikoen for dette i sommerhalvåret med opphold på de flotte terrassene våre.

Retningslinjer for bygningsfasader

For å ivareta et helhetlig utseende av fasadene er det utarbeidet egne retningslinjer.

Ønskede endringer må behandles og godkjennes av styret etter innstilling fra de respektive avdelingsutvalg som også søknaden først sendes til. Ingen endringer må foretas før søknaden er godkjent.

De fleste endringer kan vurderes og godkjennes av styret, men søknad om ombygging, påbygging eller andre vesentlige endringer av bebyggelsen eller tomtearealet kan måtte behandles og godkjennes av sameiets sameiermøte / årsmøte. Her kreves en godkjenning i så fall to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Retningslinjer for bygningsfasader er utarbeidet og vil bli lagt ut på VIBBO under Temaet Retningslinjer for bygningsfasader.

HMS-PLAN

Det er utarbeidet egen HMS-plan tilpasset sameiet vårt. Her finnes planer, tiltak og pålegg for et best mulig brannvern, skjemaer for egenkontroll av el-kontroll, oppbevaring av gassbeholdere, møteplasser ved alarm, rømningsveier og sikring av disse osv.

HMS-planen er lagt ut på VIBBO under Temaet HMS-PLAN

Energieffektivisering

Trolig implementeres EU`s Energidirektiv i Norge og som i så fall innebærer vesentlige krav til energireduserende tiltak også for oss i sameiet vårt. Det er derfor utarbeidet et opplegg og tiltaksplan for dette og som vil bli lagt ut på VIBBO under eget Tema.

Kontroll av terrassesluk

For å unngå følgeskader ved lekkasje på terrassene er alle beboere forpliktet til å rense og teste terrasseslukene minst hver vår og høst. Sørg for å fjerne eventuelle slukrister som kan bidra til å tette avløpet.

Dokumentasjon av utført rensing og kontroll i form av en kort video samt dato for dette sendes respektive avdelingsledere innen fristene satt av avdelingene.

Som en del av det totale inntrykket av bygningsmassen er det viktig at også terrassegulvene vedlikeholdes på en god måte.

Grilling

Det er full anledning til grilling på terrassene. men vær oppmerksom på mulig brannfare og sjenanse for naboene..

Det anbefales å bruke enten elektrisk grill eller gassgrill

Garasjene

Følg oppslagsskilt garasjene.

Stikkontakter i garasje og carport må ikke brukes til motorvarmer eller annet strømkrevende utstyr, med mindre det er montert egen strømmåler. Støvsuger, hobbydrill og lignende regnes ikke som strømkrevende.

El-billader

Infrastruktur for elbil-ladere er lagt opp og ferdig til bruk. Dette krever tilknytning til og bruk av Charge 365 for lading og belastning av strømforbruket. Dette ved at sameiet belastes strømforbruket og deretter viderebelaster den enkelte bruker etter en felles pris pr. kwh, fastsatt av sameiet.

Sameiet har også inngått en samarbeidsavtale med ElektroIDE om levering og installasjon av elbil-lader.

Fiberleverandør / Internett

Sameiet har avtale med GlobalConnect om denne tjenesten. Se deres hjemmesider for mer informasjon og kundeservice. Kostnaden inngår i felleskostnadene.

TV-leverandør

Sameiet har avtale med både RiksTV og Allende her. Du må selv velge hvilke av de to du ønsker å inngå avtale med. Se deres hjemmesider for mer informasjon, kundeservice m.v. Kostnaden faktureres fra valgt leverandør og betales av den enkelte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81569555. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skader meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS som melder skaden til forsikringsselskapet.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Varmepumpe

Varmepumpe for den enkelte sameier er tillatt. Det er utarbeidet detaljerte krav og retningslinjer for en installasjon. Det samme er søknadsskjema som må godkjennes av styret i sameiet før en installasjon gjøres.

Retningslinjer og søknadsskjema med videre er lagt ut på VIBBO under Temaet Varmepumpe.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i begrenset omfang, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Profesjonell oppdrett og avl er ikke tillatt og det forutsettes at ekskrementer blir plukket opp.

Dyr må ikke etterlates hjemme hvis de sjenerer andre beboere ved for eksempel støy.

Båndtvang må overholdes.

Husdyr må merkes og holdes inne om natten.

Antenner, skilt osv.

Antenner av alle slag, reklameskilt eller lignende, på eller i forbindelse med byggene er ikke tillatt.

Vask av heis og trappeoppganger

Vask av heis er et felles ansvar for beboerne i avdelingene som har dette. Det samme med trappeoppgangene og for begge områder etter oppsett og fordeling av de respektive avdelingsutvalg.

Søppelhåndtering

For en mest mulig hygienisk og luktfri søppelhåndtering har vi alle et ansvar. Følg retningslinjer for dette som er satt opp i søppelrommene eller les de under Tema HMS-planen på Vibbo

Oppdatering av kontaktopplysninger

Det er generelt helt nødvendig at alle beboernes kontaktopplysninger, som telefonnummer og e-postadresser til enhver tid er oppdatert og riktige. Og spesielt viktig ved en alarm hvor varslingsystemet er at det automatisk går en melding til S-24 som igjen ringer tilbake og til alle berørte beboere og eventuelt til brannvesenet.

Husk derfor at kontaktopplysningene oppdateres ved endringer av disse. Dette gjøres ved å gå inn på VIBBO og samtidig gir beskjed til den respektive avdelingsleder.



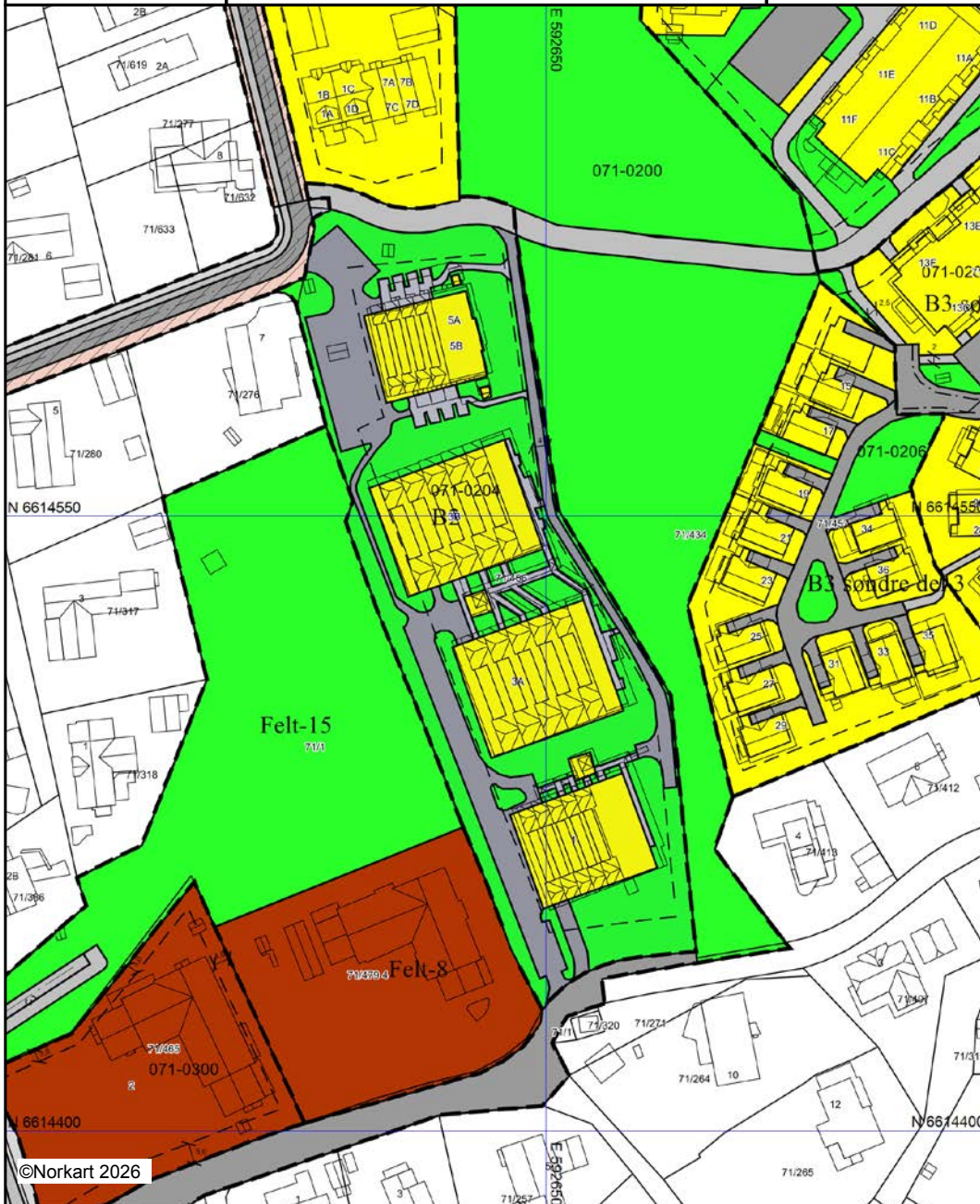
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 71/456/0/12
Adresse: Sogsti terrasse 3B
Utskriftsdato: 18.05.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Friområder
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Tunnelåpning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 18.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	Gårdsnr.	71	Bruksnr.	456	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Sogsti terrasse 3B, 1446 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Forbruk vann i fjor	3 354,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-3 146,30 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk vann i år	1 762,90 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-2 847,00 kr
A konto forbruk avløp i år	1 930,70 kr
A konto forbruk avløp i år	1 930,52 kr
Felles renovasjon FK	3 390,00 kr
Vann fast del	928,00 kr
A konto forbruk vann i år	1 763,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Avløp fast del	1 023,00 kr
Forbruk avløp i fjor	3 706,60 kr
Eiendomsskatt bolig	5 092,00 kr
Sum	20 838,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp fast del	15%	1	1752.00	1/1	0 %	1 752,00 kr	438,00 kr
Vann fast del	15%	1	1874.99	1/1	0 %	1 874,99 kr	468,75 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	112	40.40	1/1	0 %	4 524,74 kr	1 131,19 kr
A konto forbruk vann i år	15%	112	42.80	1/1	0 %	4 793,94 kr	1 198,48 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2621008	3.00	1/1	0 %	7 863,00 kr	1 965,75 kr
					Sum	20 808,68 kr	5 202,17 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.

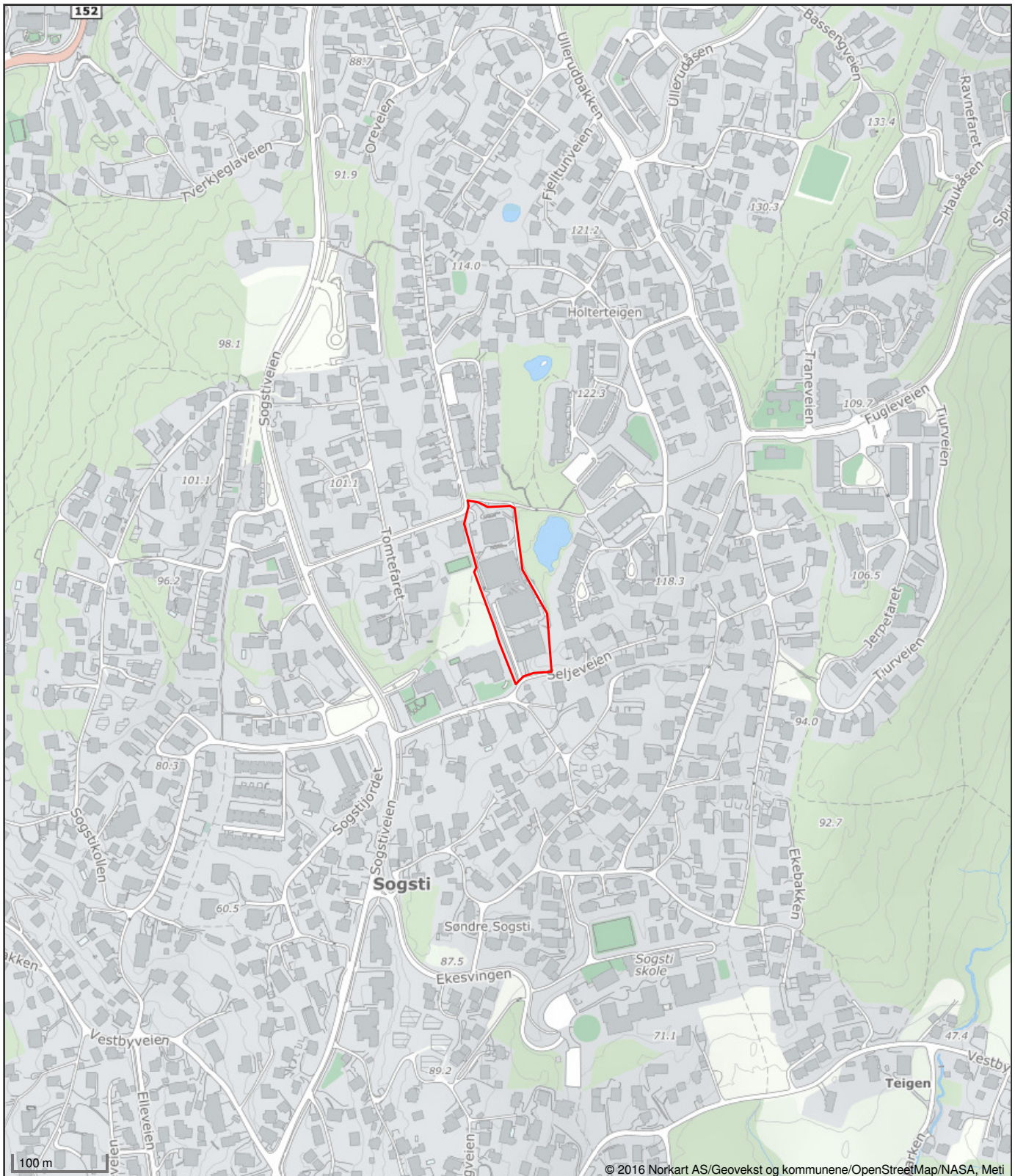
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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.



Oversiktskart for eiendom 3214 - 71/456//



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.

Nabolagsprofil

Sogsti terrasse 3B - Nabolaget Sogsti - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sogstieika	3 min
Linje 506, 507	0.3 km
Ås stasjon	16 min
Linje RE20, R21, R23x	12 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

Skoler

Sogsti skole (1-7 kl.)	8 min
236 elever, 14 klasser	0.7 km
Drøbak Montessori barneskole (1-6 kl.)	16 min
81 elever, 6 klasser	1.5 km
Dyrløkkeåsen skole (1-10 kl.)	20 min
490 elever, 27 klasser	1.7 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
272 elever, 14 klasser	1.6 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-10 ...)	6 min
74 elever, 6 klasser	2.5 km
Frogn videregående skole	9 min
426 elever	5.1 km
Ås videregående skole	17 min
1100 elever, 62 klasser	12.1 km

Ladepunkt for el-bil

Ullerud Helsebygg Frogn	16 min
Rådhuset Frogn	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

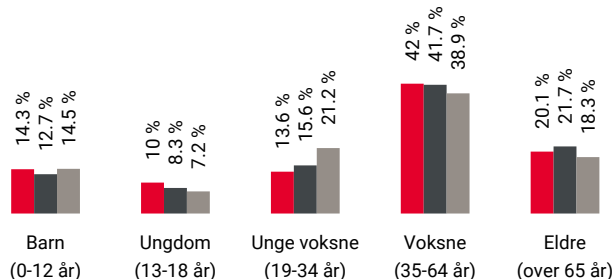
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogsti	3 044	1 303
Drøbak	13 714	6 247
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerkeveien barnehage (1-5 år)	2 min
62 barn	0.2 km
Sogstieika barnehage (0-5 år)	3 min
66 barn	0.3 km
Lindebakken barnehage (0-5 år)	6 min
22 barn	0.5 km


Dagligvare


Kiwi Ullerudsletta	17 min
PostNord	1.4 km
Rema 1000 Drøbak	19 min



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



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 88/100





Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

 Ny Sogsti skole - balløkke 5 min 
Ballspill 0.5 km

 Ullerud fotballbaner 14 min 
Fotball 1.2 km

 EVO Drøbak 6 min 

 Family Sports Club Drøbak 7 min 

Boligmasse



■ 56% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 19% blokk
■ 7% annet

«Sentralt, solrikt, vennlig og sosialt»

Sitat fra en lokalkjent

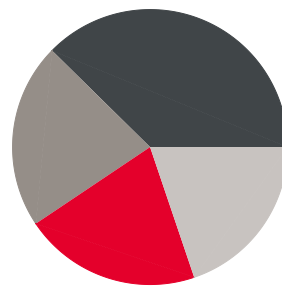


Varer/Tjenester

 AMFI Drøbak City 7 min 

 Apotek 1 Drøbak Sentrum 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 21% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

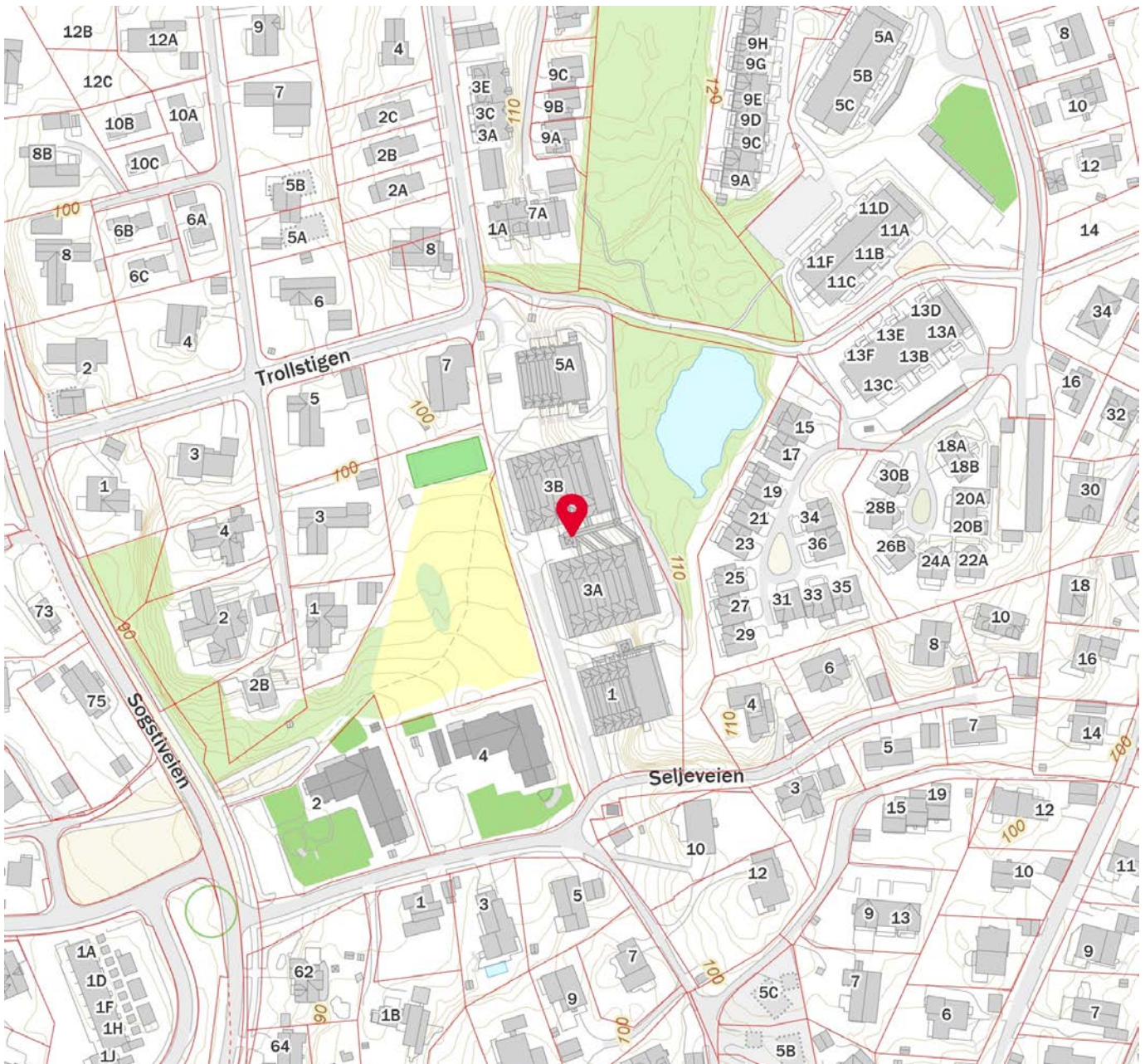
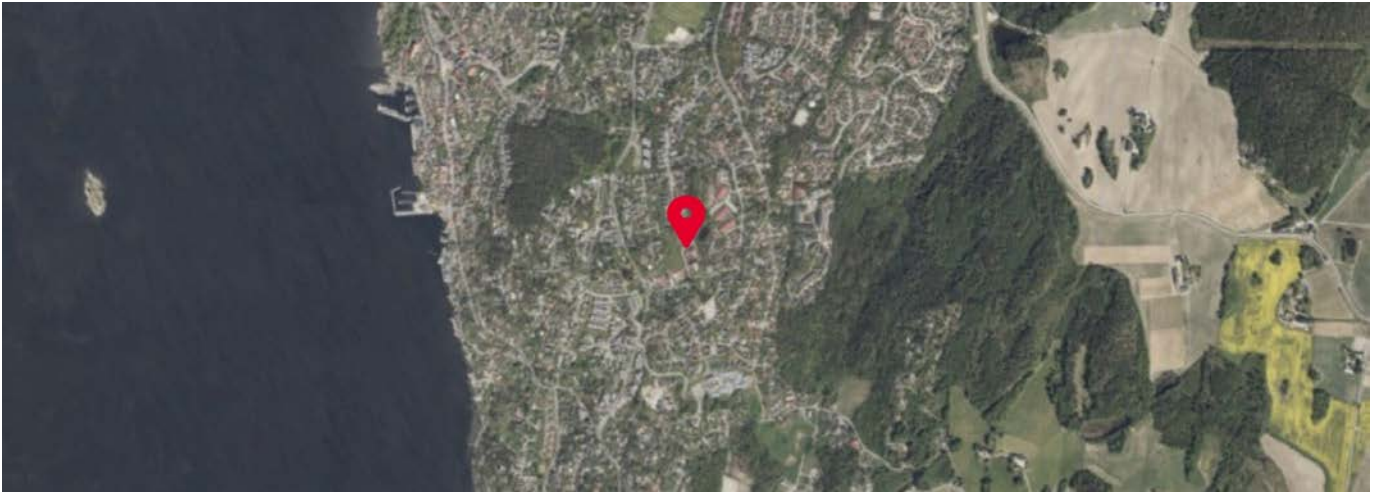



0% 43%

■ Sogsti
■ Drøbak
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sogsti terrasse 3B
1446 DRØBAK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante

Telefon: 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre