NORDVIK

Tverkjeglaveien 16

2 soverom | 171 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tverkjeglaveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
43	Tilstandsrapport
70	Vedlegg
76	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.09.2026

Nøkkelinformasjon



Fjelltun | Vestvendt enebolig m/nydelige uterom & fjordutsikt - Utestue & garasje - Mulighet for kjøp av tilleggstomt

Prisantydning	**11 950 000,-**
Omkostninger	**299 840,-**
Totalpris	**12 249 840,-**
BRA-i	**171 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Tverkjeglaveien 16!
En karakterfull eiendom med tilbaketrukket og skjermet beliggenhet, få naboer og flott utsyn over Oslofjorden. Det er gangavstand til Drøbak sentrum, kort vei til Oslo, samt nærhet til skole, barnehage og buss. Seierstensmarka og Brunskogen byr på fine turmuligheter like ved.

- Eiendommen "Fjelltun", opprinnelig skilt ut fra gamle Tverkjegla gård
- Stor, solrik tomt på 1 655 kvm
- Høytliggende utsikt mot Oslofjorden
- Lune uteplasser og garasje
- Utestue på 27 kvm fra 2018
- Betydelig renovert i 2006
- To store soverom og fleksibel loftsstue
- Stort, delikat bad og eget toalettrom
- Vaskerom med egen inngang, perfekt for barn og firbente
- Mulighet for kjøp av tilleggstomt, gnr. 72 bnr. 116*

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.





























27 kvm utestue fra 2018, med downlights i himling og store glassfelt som kan skyves til side.





Eiendommens utearealer strekker seg over flere plan, noe som er ideelt samlingssted for gjester og familie.

Her bor man fredelig og tilbaketrukket, samtidig som Drøbaks severdigheter og sentrumsliv bare er en kort spasertur unna.












KAKER

Kjøkkenet fra Strai ligger praktisk plassert mellom hallen og spisestuen, med kort vei både fra inngangspartiet og videre ut mot spiseplass og utearealer.





Innredningen har hvite, profilerte fronter, benkeplater i tre og godt med både skap, skuffer og arbeidsflate.

Vaskerom med adkomst fra kjøkkenet og egen inngang fra gårdsplassen, perfekt for både barn og firbente.



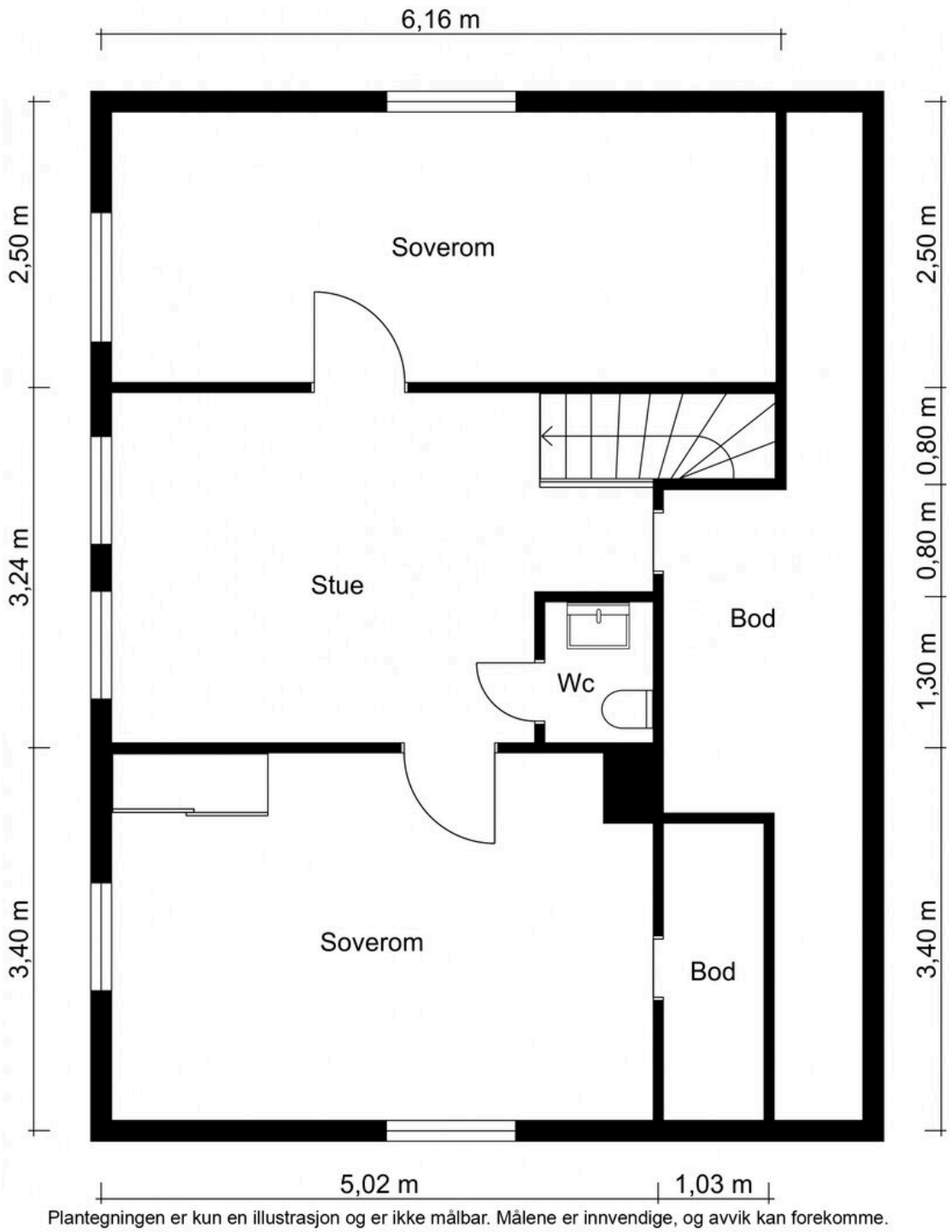






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.





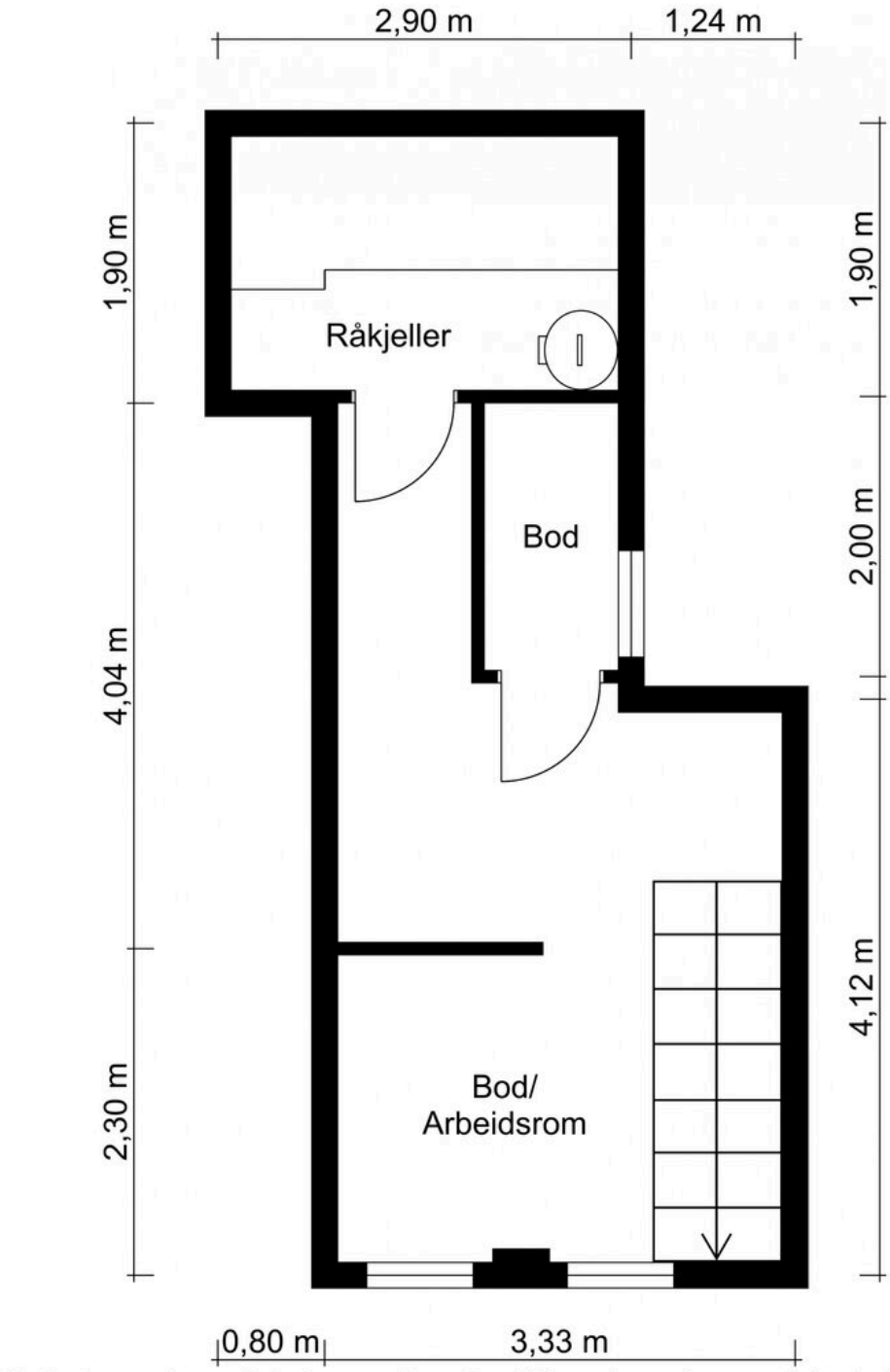






Planløsning

Kjeller
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.





Hagen byr på flere små oaser, her en lun, skiferlagt uteplass.





Lekestuen blir et naturlig samlingssted for de yngste.

En liten grønn oase med plen, frukttrær og frodig beplantning, godt skjermet og med glimt mot fjorden. Stien fungerer som snarvei ned til bla. Drøbak sentrum.







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
46-0066/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tverkjeglaveien 16, 1446 DRØBAK
Gnr 72, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Frogn kommune

Selgere
Wenche Eriksen Hellesvik
Stig Leidulf Hellesvik

Kjøpesum og omkostninger
11 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
298 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
299 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
319 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 249 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 269 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 171 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 219 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 20 kvm. Bod/arbeidsrom, bod og krypekjeller/råkjeller.
Total BRA: 20 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Entré, bad, bod, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue.
Total BRA: 106 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Stue, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bod/kneloft 1 og bod/kneloft 2.
Total BRA: 45 kvm.

Bod og utestue
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Bod og utestue.
Total BRA: 27 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasje.
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Himlingshøyde: Ca. 2,00 meter, målt i kjeller.
- Himlingshøyde: Ca. 2,37 meter, målt i stue i 1. Etasje (enkelte rom har skråtak med varierende høyde).
- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue i 2. Etasje (rom har skråtak med varierende høyde).

Innhold
Boligen inneholder i dagens løsning:
Kjeller: Bod/arbeidsrom, bod og krypekjeller/råkjeller.
1. etasje: Entré, bad, bod, vaskerom, kjøkken, stue og spisestue.
2. etasje: Stue, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bod/kneloft 1, bod/kneloft 2.

Øvrige arealer:
- Utestue med bod på 27 kvm.
- Garasje på 21 kvm.

- Dukkehus.

Standard
Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til uten gjennomgangstrafikk, på en solrik tomt med en veletablert hage og flere fine uterom. Tomten er opparbeidet med naturfjell, plen, store trær, variert beplantning og uteplasser belagt med skifer og brostein. Boligen gjennomgikk en omfattende renovering i 2006/2007, hvor det blant annet ble lagt nytt tak, massive eikegulv og vegger, nytt elektrisk anlegg og rør-i-rør-system. Boligen ble også etterisolert, fikk nye dører og de fleste vinduene ble skiftet. Senere er boligen tilbygget med dagens spisestue. Her er det lagt særlig vekt på kontakten mellom inne og ute, med store vindusflater og foldedører som kan åpnes nærmest i hele rommets bredde. Boligen er godt ivaretatt og vedlikeholdt, med et helhetlig uttrykk hvor treverk, tegl og massive eikegulv går igjen i flere av oppholdsrommene.

Velkommen inn til en romslig hall med flislagt gulv og varmekabler. Her er det god plass til garderobe og oppbevaringsmøblement. Panelte vegger og tak, downlights og den synlige teglveggen setter tonen for resten av boligen. Mot stuen er det montert en peisovn, mens trappen leder videre til 2. etasje.

Stuen er langstrakt og gir god plass til flere møbleringssoner. Den ene delen er i dag innredet som en sitte-/biblioteksdel, mens hoveddelen av stuen har plass til en større sofagruppe. Massive eikegulv, panelte flater og den markante teglpipen binder rommet sammen, og peisinnsatsen mot stuen gir ildsted på begge sider av pipen. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og fra stuen er det videre forbindelse til tilbygget.

Tilbygget utgjør i dag en romslig spisestue og er en av boligens fineste kvaliteter. Her får et stort spisebord god plass, samtidig som vindusflatene åpner rommet mot hagen og omgivelsene. Mot uteplassen kan foldedørene skyves til side over store deler av veggen, slik at spisestuen og utearealet nærmest fungerer som ett sammenhengende oppholdsrom på varme dager. Herfra er det direkte utgang til den skiferlagte uteplassen og videre til hagen. Varmepumpe er plassert i rommet.

Utearealene er fordelt på flere soner rundt huset og gir mulighet til å følge solen gjennom dagen. Fra spisestuen går du rett ut på en stor, skiferlagt uteplass, videre omgitt av naturfjell og etablert beplantning. Hagen har en skjermet karakter med store trær, busker og blomsterbed, samtidig som terrenget åpner seg mot fjorden. En separat utestue på 27 kvm fra 2018 gir enda et hyggelig oppholdsrom ute, med skyvbare glassfelt og plass til et stort spisebord. Herfra er det utsyn mot fjorden, samtidig som rommet ligger beskyttet for vær og vind. Skiferheller, brostein, naturstein og beplantning binder de ulike uteplassene sammen.

Kjøkkenet fra Strai ligger praktisk plassert mellom hallen og spisestuen, med kort vei både fra inngangspartiet og videre ut mot spiseplass og utearealer. Innredningen har hvite, profilerte fronter, benkeplater i tre og godt med både skap, skuffer og arbeidsflate. Kjøkkenvinduet vender mot den grønne delen av tomten og gir dagslys direkte over arbeidsbenken. I tillegg har kjøkkenet eget spiskammer som gir ekstra oppbevaringsplass.

Badet er fra 2006 og har en romslig utforming med flislagte vegger og gulv samt panel i himlingen. Innredningen består av servantskap i tre med heldekkende servant, vegghengt toalett, boblebadekar og en separat, innfliset dusjnisje. Dusjsonen er trukket inn i rommet og har mosaikkdetaljer på gulv og vegg. Et bredt vindu gir godt med dagslys, mens downlights sørger for belysning i himlingen. Det er registrert motfall på deler av gulvet, slik at gulvet heller bort fra sluket.

Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til vaskerom, som i tillegg har egen inngang fra gårdsplass. Det gir en praktisk biinngang i hverdagen - ikke minst for barn og husets firbente. Rommet har flislagt gulv, utslagsvask, benkeplass og opplegg for vaskemaskin, samt tørkesnorer i tak.

Øvre etasje byr på to gode soverom, en romslig loftsstue og et separat toalettrom. Etasjen har gjennomgående massive eikeplank på gulv, panel på vegger og i himling, og flere vindusflater som gir godt med naturlig lys. Loftsstuen gir boligen en ekstra oppholdssone og fungerer fint som TV-stue. Utformingen gir gode bruksmuligheter, og rommet har gode bruksmuligheter og kan også innredes som et stort soverom etter behov. Her er også et toalettrom, praktisk plassert i etasjen og innredet med vegghengt toalett og servant med underskap.

De to soverommene har begge svært gode størrelser, med plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Hovedsoverommet har en stor garderobeløsning fra Rival med speilfronter, mens det andre soverommet har god plass til både garderobeskap og kommode. Skråtakene tilfører rommene karakter uten at det går på bekostning av den gode romfølelsen. I opprinnelige tegninger er et tredje soverom tegnet inn ved dagens bibliotek.

Boligen har flere gode oppbevaringsmuligheter, med spiskammer i 1. etasje, bod og bod/loft i 2. etasje, samt råkjeller/ krypkjeller. I tillegg er det en isolert utebod i tilknytning til utestue.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte overflater og panel.
- Gulv med massive eikegulv og fliser.
- Malte overflater og panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
- Mekanisk/elektrisk avtrekk fra bad, wc, vaskerom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.
- Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

- Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2004.
- Sikringer av jordfeilautomater.

Parkering
Parkering i garasje, samt på stor, asfaltert gårdsplass med rundkjøring. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Renovert i 2006/07 med nytt tak, nye gulv og vegger, nytt elektrisk, rør i rør system, etterisolering og nye dører og utskiftet de fleste av vinduene mm.
Bygd inn terrasse 2009.
Bygd utestue og bod 2018.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Harder Nilsen Brødrene Sørensen Hemo VVS Elektroide.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Harder Nilsen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Badet er bygget opp med Litex plater og smøremembran på vegg og gulv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Sørensen Nordpeis v/Morten Henriksen MB Byggservice Blikkenslager Bjørn Johnserud.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig drenering med sluk i råkjelker som ble tilknyttet husets avløp. Rørlegger Tor Arnesen rørservice.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Totalrenovering av elektrisk anlegg i hele huset inklusiv nytt sikringsskap. Samsvarserklæring ikke mottatt. Elektroide har utført arbeidet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i hele huset utført i 2006/2007 av Hemo VVS AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Sørensen, ny isolering og totalrenovering innvendig i alle etasjer. Bygd inn terrasse med foldedør. Bygd utestue og bod. Utskilt tomt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Privat vannledning/avløp tilknyttet offentlig ledningsnett.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroide, Lady Solskjerming mm. Arbeid utført i 2018 bygget utestue og bod, satt inn skyvbare glassdører og lagt skifer dekke.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Ved mye nedbør kan det forekomme fukt i råkjeller som evt fanges opp av sluk i gulvet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Oppservert noe skjeggkre, og fanget mus i råkjeller. Mus tatt med enkel musefelle vinterstid. Observert rotte/jordrotte i hage tidligere år. Utbedret med feller fra Pelias.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Del av håndtak til oppvaskmaskin er knekt av. Sprekk i innvendig glass i stekeovn. Ytre del på en sone på platetopp gir ingen/dårlig effekt. Metallskinne i front er løs. Ventil badetak og toalettrom i 2.etg er koblet fra.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av 2026 fra Boligkonsult as.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Ferdigattest mangler.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Godkjent rammetillatelse for enebolig med høydebegrensning på utskilt tomt foreligger.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Tinglyste rettigheter.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Tinglyste rettigheter.

Selger ønsker også å opplyse at foldedøren kan oppleves noe treg ved værskifte.

Bygningssakkyndig
Boligkonsult AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er ifølge eier fra 2006/2007. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent. Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå. Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Alder: Ifølge eier fra 2006/2007.

Bortledning av vann: Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør. Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfangere er montert. Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe. Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Takkonstruksjon/Loft: Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Kneloft med adkomst via luke i knevegger. Det er gangbart gulv på kneloft. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret og takløft i 2006/2007. Vurderte forhold: Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.
Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger forblendet utvendig med teglstein og malte pussede overflater. Vurderte forhold: Yttervegger er kontrollert med tanke på deformasjoner og fuktskader. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med isolerglass, produsert i 1998, 2003, 2006, 2008, 2011 og 2025. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Vindu med enkle glass, mellom spisskammer og trappegang. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Ytterdører: Ytterdører i tre, produsert i 2011. Terrassefoldedør med isolerglass, produsert i 2008. Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Innvendig:
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe: Type: Teglsteinspipe.
Ildsted: Type: Peisovn med glassdør i hall og plassbygget peis i stuen.
Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er innredet rom under terrenget. Når ble rom under terreng innredet? 2006/2007. Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Måleresultat: 11 vektprosent.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunn er av fjell i følge eier. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette. Fuktsikring og drenering: Dreneringsprinsippet er ifølge eier fra byggeåret. Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder. Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i betong. Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold: Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert. Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Septiktank: Eier opplyser at det ligger en septiktank på tomten, men at denne ikke er i bruk og er fylt igjen.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

-Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen. Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det mangler drens- og luftespalte i teglfasaden. Drens- og luftespalter er viktige for å lede bort kondens og ventilere fukt mellom teglfasaden og den bakenforliggende ytterveggen. Når slike åpninger mangler, øker risikoen for oppfukting og skader i veggkonstruksjonen. Denne typen problemer gir ofte ingen synlige tegn på overflaten. For å vurdere om det faktisk foreligger fukt og om tiltak er nødvendig, må det gjennomføres mer inngående undersøkelser – noe som ikke inngår i denne rapporten. Det er observert mindre skråriss i veggkonstruksjonen ved vindu. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser i bygningen. Hvis bevegelsene fortsetter, kan rissene bli større og føre til videre sprekkdannelser eller mindre skader på overflater. Forholdet bør følges med på, og nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene utvikler seg.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

- Krypkjeller: Utvendig drenering vurderes som utilstrekkende. Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering. - Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig. Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold. - Eier opplyser om mindre vanninntregning i råkjeller hvor bereder er plassert. Dette tyder på utilstrekkelig fuktsikring og/eller drenering

og må sees i sammenheng med takvann og utvendig terrengforhold. Eier opplyser at det er montert sluk i rommet og gravd på utsiden som forebyggende tiltak. - Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet. Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes. - Terrenget i kryperommet har ikke tilstrekkelig fall mot grunnmuren. Dette begrenser drenering av eventuell vann som kan oppstå i rommet. Forbedret terrengfall bør vurderes. - Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende. Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger. Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

- 1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling: Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- 1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

- 1. Etasje - Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- 1. Etasje - Vaskerom - Overflater gulv: Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Fallet er under 1:100 i rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. - Det er registrert mindre bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- 1. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- 2. Etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr: Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

- Innvendige vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene. Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

- Varmtvannsbereder/tank: Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Fuktsikring og drenering: Det er ikke registrert grunnmursplast mot grunnmur, men sort tjærelignende masse. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklima i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold. - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om. - Saltutslag er observert på grunnmuren. Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering.

- Terrengforhold: Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

TG3
- 1. Etasje - Bad - Overflater gulv: Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det er registrert motfall på deler av gulvet (fra badekar og toalett mot døren), det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Forhold utgjør TG3. Dette gjør at vann fra dusjing eller søl ikke renner dit det skal, men kan bli liggende eller trekke mot vegger og terskel. Når vann ikke ledes effektivt til sluk, øker risikoen for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen over tid. Forholdet gir en mindre forhøyet risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning mot sluk. Interessenter oppfordres til å gjøre egen vurderingen rundt dette på visning. - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Konsekvens/tiltak:
Estimat er satt ved utbedring av fallforhold lokalt.
Esimatet kan stige ettersom materialvalg og valg av løsning.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Det er ikke montert rekkverk på forhøyet uteområdet på baksiden av boligen. Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten. Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. På bakgrunn av alder på deler av anlegget, samt det faktum at det ikke er fremvist en tilsynsrapport utført ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Kjølehjørne, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger.
Vaskemaskin, fryseskap i kjeller medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer

for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i større rom i kjelleren, samt bad, hall, vaskerom og spisestue i 1. etg.
- Vedovn i gang.
- Peis med glassdør i stue.
- Varmepumpe (luft-til-luft).
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 432 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 940,-pr. 2025

Kommunale avgifter består av vann, avløp, og renovasjon.

Velavgift
Kr 2 300,- pr. år
Torkildsbyen og Ullerud vel

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring fra Gjensidige kr. 12 200- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr. 230,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr. 1 000,- pr mnd.
- Torkildsbyen og Ullerud vel kr. 2 300,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 022,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 621 628,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 486 513,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 95117982

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet GlobalConnect. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 655 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en stor og solrik tomt tilbaketrukket og skjermet med få naboer og uten gjennomgangstrafikk. Tomten har en variert og veletablert karakter, hvor naturfjell, plen, store trær og frodig beplantning kombineres med en innholdsrik hage og flere lune uteplasser. Uteområdene er opparbeidet med blant annet skifer, brostein og naturstein, og de ulike sonene rundt huset gjør det mulig å finne en skjermet plass etter sol- og vindforhold.

Den veletablerte hagen tilfører eiendommen en egen sjarm, samtidig som plenarealene gir god plass til både lek og rekreasjon. Flere steder er det etablert hyggelige sitteplasser mellom naturfjell og beplantning. Eiendommen har i tillegg egen rundkjøring ved boligen, og en separat utestue på 27 kvm fra 2018 gir ytterligere en lun oppholdsplass med utsikt mot fjorden.

Det er mulighet for kjøp av tilleggstomt, gnr. 72 bnr. 116. Konferer megler for nærmere informasjon.

I følge grunnkart mottatt fra kommunen er tomtegrensene middels nøyaktig >10<=30 cm.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Drøbak ligger ved Oslofjordens solside, med alt det innebærer av bademuligheter, et yrende maritimt liv og et levende sentrum. Med trange gater og malerisk preg har Drøbak tiltrukket seg folk gjennom generasjoner og byen har etter hvert fått mange kledelige navn; en blomst i Norden, rosenes by, søndagsbyen, kulturbyen, badebyen og julebyen for å nevne noen.

Sommer som vinter innbyr trange smug og veier til rusleturer blant vakre restaurerte hus fra 1800 tallet og spaserturer langs promenaden ved Drøbak havn. I sentrum ligger mange sjarmerende små butikker med interiør og klær, og et rikt utvalg av kafeer, restauranter og gallerier i hyggelige omgivelser. Nærområdet byr på gang- og sykkelturer, selvplukk og lekeplasser for hele familien. Fra Sjøtorget går det regelmessig ferge til historiske Oscarsborg. Fergeturen tar ca. 5 min. og det er gratis å gå i land.

"Søndagsbyen"
Idylliske Drøbak er en av få byer i Norge som det faktisk er masse å finne på om søndagene. Her holder både gallerier, kafeer, restauranter, de flotte små nisjebutikkene og attraksjoner søndagsåpent.

"Kulturbyen"
Som kunstnerby har Drøbak en rekke gallerier. Avistegnernes hus viser tegning med mening, ytringsbasert kunst og er en hyllest til avistegneren Fredrik Stabel. Varmbadet til Drøbak kunstforening er et flott galleri med fjordutsikt, ellers er både Oslofjordens kunstsenter, Galleri Vera og Galleri Havstad verdt et besøk - for å nevne noen. Musikk er også viktig for Drøbak, og om sommeren arrangeres det store festivaler som Drøbakfestivalen, Drøbak Havnefestival og Gitarer ved fjorden, i tillegg til at det ofte er utendørs livemusikk i byen. På øya Oscarsborg er den berømte Oscarsborg Opera et høydepunkt. Follo museum ligger kun 5 min. kjøretur fra Storgata. Drøbak Akvarium, Østlandets eneste saltvannsakvarium, er meget populært blant barnefamilier, og på Seiersten, rett ved Bølgen, ligger også skate- og aktivitetsparken Treffpunktet. Dessuten ligger Drøbak golfklubb en rask kjøretur unna.

"Badebyen"
Drøbak blir gjerne kalt dette grunnet de mange strendene og fordi byen i gamle dager var et populært badested for Oslobeboere. Av strender i Drøbak er det verdt å nevne Badeparken, Parrstranda, Torkildstranden og Skiphelle. Bølgen bad & aktivitetssenter ligger kun 4 min. kjøretur fra boligen og ønsker hele familien velkommen til et innholdsrik badeanlegg for både lek, terapi og trening.

"Julebyen"
Visste du at nissen har hus i Drøbak? I bakken ned mot Drøbak sentrum møter veifarende Norges eneste offisielle "Nisse trafikkskilt". Drøbak er en ekte sommerby om sommeren, og juleby om vinteren med Norges største permanente juleutstilling der man kan få Julenissens eget poststempel.

Når det kommer til kollektivt er nærmeste busstopp 300 meter fra boligen og togstasjon en kjøretur unna. Til Gardermoen tar det ca. 1 time med bil og til Oslo er det ca. 30 min. I perioden 15. april til 30. september er det fergeforbindelse fra Oslo (Aker Brygge) til Drøbak. Denne fergen stopper også på Oscarsborg og Håøya.

I denne guiden får man en samlet oversikt over de attraksjonene, spisestedene, galleriene, kulturopplevelsene, shopping og overnattingsmulighetene Drøbak og Oscarsborg har å by på: https://visitgreateroslo.com/no/drobak-og-oscarsborg/artikler-i-drobak/guide-til-drobak-og-oscarsborg

Offentlig kommunikasjon
Sogstikollen (busstopp): 9min. gange / 700 meter
Ås stasjon: 16 min. kjøring

Skoler og barnehager
Tertitten barnehage: 8 min. gange
Ullerud barnehage: 11 min. gange
Solgry barnehage: 7 min. gange
Sogsti skole (1-7 kl.): 19 min. gange
Drøbak skole (1-10.trinn): 15 min. gange.
Seiersten ungdomsskole: 13 min. gange
Drøbak Montessori ungdomsskole: 5 min. kjøring
Det er videregående skoler på Ås og Frogn. Til Oslo er det ca. 30 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen melder at de anser boligen som godkjent tatt i bruk.

Det foreligger igangsettingstillatelse fra kommunen vedrørende nytt takoppløft på eksisterende bolig og dermed nytt bruksareal på 45 kvm, datert 22.11.2006. I 2009 ble det innvilget søknad om endring av nevnte tillatelse, til også å omfatte utvidelse av vinterhage,

endring av takkonstruksjon på vinterhagen som følge av utvidelsen og endret materialvalg på takkonstruksjonen.

Ifølge tegninger av garasje datert 1995 skulle denne vært tilbygg til eneboligen. Garasjen er plassert frittstående på nordsiden.
Det foreligger også tegning av utestue med tilhørende bod, mottatt av kommunen.

Det foreligger opprinnelige, godkjente innvendige og utvendige tegninger datert 1957. Boligen ble totalrenovert i 2006. I den forbindelse foreligger det godkjente, byggemeldte innvendige og utvendige tegninger datert 27.10.2006. Tegningen av 1. etasje er revidert og stemplet i 2009. Det er ikke markert hva som er revidert. I forbindelse med søknadsprosessen i 2009 er det også mottatt en tegning av 1. etasje som ikke er stemplet, men som stemmer med dagens bruk.

Tegninger fra 2009 viser følgende avvik: Soverom i 1. etasje inngår i dag som en del av stuen. Omgjøring fra hoveddel til hoveddel er ikke et søknadspliktig tiltak. Innredet kontor benyttes i dag som bad, mens inntegnet bad og vindfang i dag inngår i hallen. I 2. etasje er noe bodareal ombygget fra tegninger datert 2006.

Det foreligger ikke tegninger av kjeller. Etasjen er ikke godkjent til varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

Vei, vann og avløp
Adkomst via privatvei. Torkildsbyen og Ullerud vel dekker feiing, brøyting og strøsand.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
For den utskilte tomten foran eiendommen mot vest, Tverkjeglaveien 16A (gnr. 72 bnr. 116), foreligger det godkjent rammetillatelse for oppføring av enebolig med fastsatte høydebegrensninger.

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse. Eiendommen ligger også under H550_2, som betyr: I bygge- og anleggsområder for boligbebyggelse avsatt til hensynssone landskap skal utnyttelsesgraden ikke overstige 20 %-BYA og maksimal mønehøyde er inntil 7,5 meter og gesimshøyde 7,5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Dette området vil fungere som en sikringssone for bebyggelsen innenfor områdereguleringsplan for gamle Drøbak (plan-ID 086-4000).

Kommuneplaner:
Id KPLAN2023. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 19.06.2023. Delareal: 1 655 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.
Delareal: 1 655 m2. KPAngittHensyn: Hensyn landskap. KPHensynsonenavn: H550_2.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id: 202401. Navn: Høyenhallveien 1 og 11. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.
Id: 202404. Navn: Osloveien 37. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Detaljregulering.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

3214/72/28:
26.04.1951 - Dokumentnr: 1654 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Det følger av skjøte fra 1951 at eiendommen tidligere "Fjelltun", gnr. 72 bnr. 28 (Tverkjeglaveien 16), ikke har rett til å benytte veien over Tverkjeglas gårdstun. Eiendommen er i stedet henvist til den nyanlagte veien opp til veien Sogsti/Ullerud, også som gangvei. Denne veien skal vedlikeholdes av eier av eiendommen i fellesskap med de øvrige parselleierne som benytter veien, etter den ordningen som gjelder mellom dem. Dette er nåværende Tvergkjegalveien. Boligen er i dag tilknyttet Torkildsbyen og Ullerud vel.

07.05.1956 - Dokumentnr: 1169 - Erklæring/avtale
Div. best. vedr. en grøft.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Gjelder omlegging og vedlikehold av et bekkeløp knyttet til avløp fra synkekummer for flere eiendommer. Det opprinnelige avløpet hadde naturlig fall til et bekkeløp som munner ut i Raskebekken. For å hindre at kloakkvann kunne forurense tre nærliggende brønner, ble bekkeløpet lagt om slik at vannet ble ledet en annen vei.
Det omlagte bekkeløpet går over eiendommen "Fjeldvang", gnr. 72 bnr. 3, til en nedsatt synkekum, hvorfra vannet føres gjennom et 9" rør under stien til Tverkjegla og tilbake til sitt opprinnelige løp nedenfor de aktuelle brønnene. Eierne og senere eiere av de berørte eiendommene, herunder Tverkjeglaveien 16 ("Fjelltun", gnr. 72 bnr. 28), forplikter seg til å vedlikeholde omleggingen, bestående av åpen grøft, synkekum og rørledning, slik at vannet til enhver tid har fritt løp. Det fremgår videre at omleggingen ikke tilfører mer vann til det samlede nedslagsfeltet med avløp over eiendommen "Furuly", gnr. 72 bnr. 8, enn det som tidligere har passert. Det utførte arbeidet ble godkjent av daværende

lensmann Næss. Erklæringen er datert 26.03.1956 og omfatter "Fjelltun" gnr. 72 bnr. 28, «Kjeglebu» gnr. 72 bnr. 29, "Eikvin" gnr. 72 bnr. 24 og "Løkkeli" gnr. 72 bnr. 26.

07.02.2024 - Dokumentnr: 1071041 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:72 Bnr:116
Meglers forklaring: Tverkjeglaveien 16A (gnr. 72 bnr. 116) har rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp som går over Tverkjeglaveien 16 (gnr. 72 bnr. 28) og ned til ny tomt.

25.02.2025 - Dokumentnr: 219866 - Bestemmelse om bebyggelse / - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:72 Bnr:116

Diverse påtegning
Nye vilkår
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Meglers forklaring: Tverkjeglaveien 16A (gnr. 72 bnr. 116) har rett til å etablere underjordisk garasje delvis inne på Tverkjeglaveien 16 (gnr. 72 bnr. 28), i henhold til vedlagte rammetillatelse fra Frogn kommune datert 30.01.2025 med situasjonskart. Garasjen skal plasseres slik rammetillatelsen viser. Den delen av garasjen som ligger på Tverkjeglaveien 16 skal i sin helhet ligge under bakken, slik at dette ikke påvirker BYA på eiendommen. Etter oppføring skal massene tilbakeføres over og rundt garasjen, og terrenget tilbakeføres tilnærmet slik det opprinnelig var. Dersom garasjen senere rives eller fjernes, skal terrenget tilbakeføres i sin helhet.
Tverkjeglaveien 16A får eksklusiv bruksrett til de innvendige rommene i garasjen etter oppføring og har ansvar for å vedlikeholde garasjen slik at den ikke medfører skade eller ulempe for Tverkjeglaveien 16.
Tverkjeglaveien 16 beholder full eiendomsrett og rett til bruk av arealene over og på siden av garasjen på den delen av garasjen som ligger på Tverkjeglaveien 16 sin grunn.
Tverkjeglaveien 16A har videre rett til å koble seg på eksisterende avløpsrør på Tverkjeglaveien 16 og anlegge avløpsrør fra forgreningspunktet over Tverkjeglaveien 16 og frem til Tverkjeglaveien 16A. Tverkjeglaveien 16A har også rett til å anlegge vannrør fra tilkoblingspunkt i veien, over Tverkjeglaveien 16 og frem til Tverkjeglaveien 16A. Rørene skal plasseres/graves forsvarlig ned i grunnen langs veiskulder mot Tverkjeglaveien. Om nødvendig skal Tverkjeglaveien 16A (gnr. 72 bnr. 116) ha rett til å utvide veien for å tilfredsstille krav til fremkommelighet for brannbil iht. veileder fra Follo Brannvesen.
Begge eiendommene har i fellesskap vedlikeholdsansvar for felles del av avløpsrøret fra kommunalt koblingspunkt og frem til forgreningspunktet på Tverkjeglaveien 16. Deretter har hver eiendom alene vedlikeholdsansvar for sine respektive rør. Tverkjeglaveien 16A har selv vedlikeholdsansvaret for sine vannrør som ligger på Tverkjeglaveien 16. Dersom det blir nødvendig med vedlikehold eller oppgraving av rørene tilhørende Tverkjeglaveien 16A på Tverkjeglaveien 16, skal arbeidet utføres med minst mulig ulempe for Tverkjeglaveien 16, og eiendommen skal tilbakeføres til samme stand etter arbeidene.

07.02.2025 - Dokumentnr: 150970 - Bestemmelse om bebyggelse / - Erklæring/avtale / - Bestemmelse om gjerde
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:72 Bnr:116

Diverse påtegning
Nye vilkår
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk
Bestemmelse om vedlikehold
Meglers forklaring: Gjelder fremtidig bebyggelse og bruk. Det kan kun oppføres én enebolig i henhold til rammetillatelse fra Frogn kommune datert 30.01.2025, med tilhørende situasjonsplan, kart og snitt-/fasadetegninger. Eneboligens øverste høyde kan ikke overstige kote 62,500. Samme høydebegrensning gjelder all vegetasjon på eiendommen samt alle øvrige midlertidige eller permanente konstruksjoner og gjenstander. Unntak gjelder pipe som vist på snitt-/fasadetegning i vedlagte rammetillatelse, som kan ha høyde opp til kote 63,300. Eneboligen skal ha sedumtak, og det kan ikke etableres takterrasse. Tverkjeglaveien 16 har rett til å sette opp grensegjerde eller grensehekk langs grenselinjen mot Tverkjeglaveien 16A (gnr. 72 bnr. 116). Gjerdet/hekken eies og vedlikeholdes av eier av Tverkjeglaveien 16. Eier av Tverkjeglaveien 16A plikter å gi nødvendig tilgang for vedlikehold.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den

bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. oktober 2026

Ansvarlig megler
Silje Byman, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99436500

Megler 2
Aksel Rognes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47676608

Meglerforetaket
Nordvik Ski
Idrettsveien 9
1400 SKI
Juridisk navn: Meglerhuset Ski AS
Org. nr.: 936229972

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Tverkjeglaveien 16 , 1446 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 72, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1761 **Referansenummer:** VE5895

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i siporex/porebetong, samt teglsteinsforblending.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Parkering:
- Garasje og oppstilling foran huset.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i betong og tre.
- Trapper i trekonstruksjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Heltre gulvbord og fliser.
- Vegger: Malte overflater og panel.
- Himling: Malte overflater og panel.
- Himlingshøyde: Ca. 2,00 meter, målt i kjeller.
- Himlingshøyde: Ca. 2,37 meter, målt i stue i 1. Etasje (enkelte rom har skråtak med varierende høyde).
- Himlingshøyde: Ca. 2,38 meter, målt i stue i 2. Etasje (rom har skråtak med varierende høyde).

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i større rom i kjelleren, samt bad, hall, vaskerom og spisestue i 1. Etasje.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

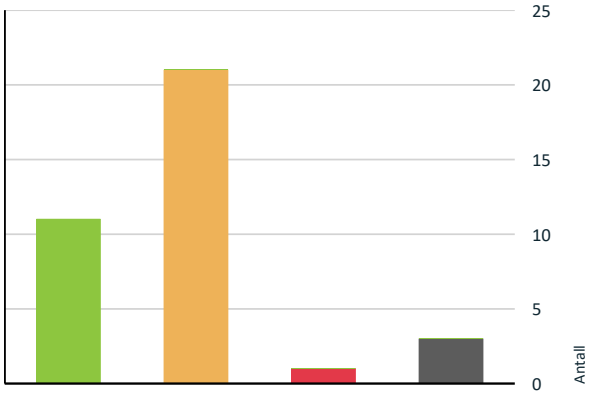
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

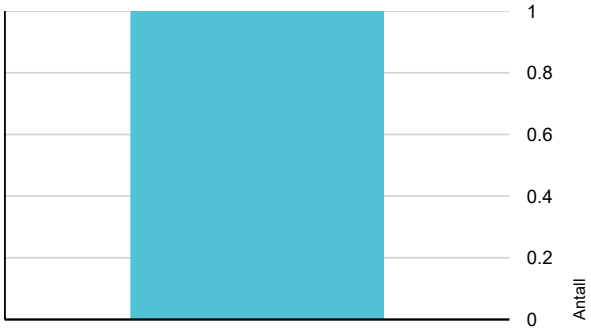
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det er ikke montert rekkverk på forhøyet uteområdet på baksiden av boligen. Gå til side
- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave, eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2006/2007.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2006/2007.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfangere er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• - Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.
På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Kneloft med adkomst via luke i knevegger. Det er gangbart gulv på kneloft.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret og takløft i 2006/2007.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på overflatebehandlingen og sprekker i treverket. Slike sprekker kan oppstå over tid fordi treverket beveger seg naturlig i takt med været, men de fungerer som inngangsporter for fukt. Over tid kan dette føre til at råteskader som gjør at treverket brytes ned innenfra og mister sin beskyttende funksjon. For å unngå råteskader på kledningen eller veggen bak, må det på sikt påregnes å skifte ut og/eller vedlikeholde den slitte delen av kledningen.

• Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt loftsmiljø.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger forblendet utvendig med teglstein og malte pussede overflater.

Vurderte forhold: Yttervegger er kontrollert med tanke på deformasjoner og fuktskader.
Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drens- og luftespalte i teglfasaden. Drens- og luftespalter er viktige for å lede bort kondens og ventilere fukt mellom teglfasaden og den bakenforliggende ytterveggen. Når slike åpninger mangler, øker risikoen for oppfukting og skader i veggkonstruksjonen. Denne typen problemer gir ofte ingen synlige tegn på overflaten. For å vurdere om det faktisk foreligger fukt og om tiltak er nødvendig, må det gjennomføres mer inngående undersøkelser – noe som ikke inngår i denne rapporten.

• Det er observert mindre skråriss i veggkonstruksjonen ved vindu. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser i bygningen. Hvis bevegelsene fortsetter, kan rissene bli større og føre til videre sprekkdannelser eller mindre skader på overflater. Forholdet bør følges med på, og nærmere undersøkelser anbefales dersom rissene utvikler seg.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1998, 2003, 2006, 2008, 2011 og 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vindu med enkle glass, mellom spisskammer og trappegang.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport

• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, produsert i 2011.
Terrassefoldedør med isolerglass, produsert i 2008.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Uteplass belagt med steinheller.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke montert rekkverk på forhøyet uteområdet på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i hall og plassbygget peis i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er innredet rom under terrenget.

Når ble rom under terreng innredet? 2006/2007.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.
Måleresultat: 11 vektprosent.

Vurdering av avvik:

• Rom under terreng er foret ut/kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.). Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en krypekjeller med adkomst fra rom i kjeller og via luke i grunnmur fra utsiden.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til krypkjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet.

Vurdering av avvik:

• - Utvendig drenering vurderes som utilstrekkende.
Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

• - Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.
Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold.

• - Eier opplyser om mindre vanninntregning i råkjeller hvor bereder er plassert.
Dette tyder på utilstrekkelig fuktsikring og/eller drenering og må sees i sammenheng med takvann og utvendig terrengforhold. Eier opplyser at det er montert sluk i rommet og gravd på utsiden som forebyggende tiltak.

• - Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

• - Terrenget i kryperommet har ikke tilstrekkelig fall mot grunnmuren.
Dette begrenser drenering av eventuell vann som kan oppstå i rommet. Forbedret terrengfall bør vurderes.

• - Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.
Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

• Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på inneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er ifølge eier pusset opp i 2006/2007.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Rommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• Det er registrert motfall på deler av gulvet (fra badekar og toalett mot døren), det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Forhold utgjør TG 3.

Dette gjør at vann fra dusjing eller søl ikke renner dit det skal, men kan bli liggende eller trekke mot vegger og terskel. Når vann ikke ledes effektivt til sluk, øker risikoen for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen over tid. Forholdet gir en mindre forhøyet risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning mot sluk. Interessenter oppfordres til å gjøre egen vurderingen rundt dette på visning.

• - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

Estimat er satt ved utbedring av fallforhold lokalt. Esimatet kan stige ettersom materialvalg og valg av løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter og belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er observert krakelering i overflaten på servanten. Dette skyldes normalt slitasje, alder eller belastninger i materialet. Forholdet påvirker i hovedsak utseendet, men kan over tid utvikle seg til sprekker. Reparasjon eller utskifting kan bli nødvendig dersom skaden øker.

• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk og elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er

benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er ifølge eier pusset opp i 2006/2007.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Rommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Panel på overflater.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av panel, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

• Fallet er under 1:100 i rommet.
Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

• - Det er registrert mindre bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Benkeplate.
Sanitærutstyr: Servantkum nedfelt i plate og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da sone med vannsøl er mot yttervegg. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006/2007.
Kjøkkeninnredning fra norform med profilerte fronter. Benkeplate i heltre og benkebeslag.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjølehjørnet.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker og eldre fuktmerker på bakplate under kjøkkenvask, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Heltre gulvbord, panel på vegger og himling.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning: Skap med fronter. Overskap med speilfront og belysning.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Støpejernsrør har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk/elektrisk avtrekk fra bad, wc, vaskerom og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Utført fornying av trekk i 2006/2007.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2018.
Når det sist var service på anlegget? Ikke utført service.

Vurderte forhold: Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• - Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, produsert i 2004.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• - Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av alder på deler av anlegget, samt det faktum at det ikke er fremvist en tilsynsrapport utført ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell i følge eier.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsprinsippet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Vurdering av avvik:
• - Det er ikke registrert grunnmursplast mot grunnmur, men sort tjærelignende masse. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklima i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.
• - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.
• - Saltutslag er observert på grunnmuren.
Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Vurdering av avvik:

• - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmurer har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:

• - Terrenget har ikke tilfredstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).
Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eier opplyser at det ligger en septiktank på tomten, men at denne ikke er i bruk og er fylt igjen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det er ikke montert rekkverk på forhøyet uteområdet på baksiden av boligen.

• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av alder på deler av anlegget, samt det faktum at det ikke er fremvist en tilsynsrapport utført ila de fem foregående år, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Bygninger på eiendommen

Vinterstue m/bod



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eier.

Standard

Vedlikehold

Dukkehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

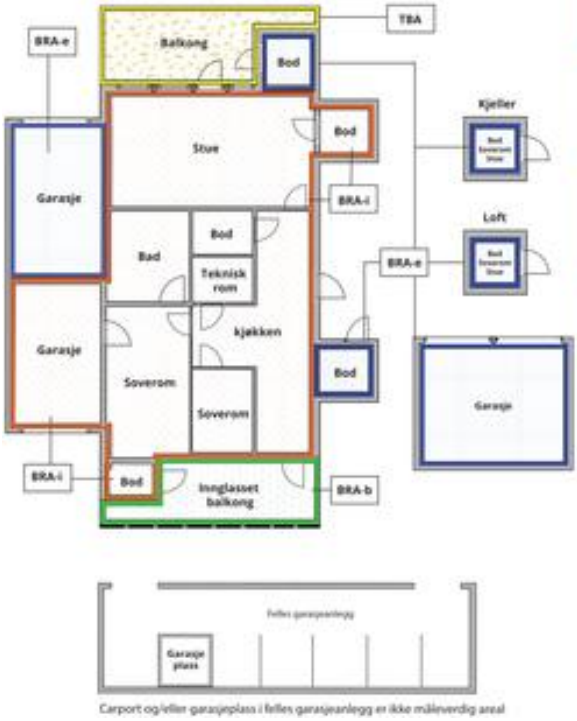
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	20			20			20
1. Etasje	106			106			106
2. Etasje	45			45		6	51
SUM	**171**					**6**	**177**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod/arbeidsrom, bod, krypekjeller/råkjeller		
1. Etasje	Entré, bad, bod, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue		
2. Etasje	Stue, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bod/kneloft 1, bod/kneloft 2		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Se eier sin egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Vinterstue m/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Bakkeplan		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Bod, vinterstue	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Vinterstuen er oppmålt til ca. 22 kvm og boden som er tilknyttet er oppmålt til ca. 5 kvm.

Dukkehus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Bakkeplan						3	3
SUM						**3**	**3**
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bakkeplan		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Wenche Eriksen Hellesvik	Kunde
	Stig Leidulf Hellesvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	72	28		0	1655.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tverkjeglaveien 16

Hjemmelshaver
Hellesvik Stig Leidulf, Hellesvik Wenche Eriksen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
46-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tverkjeglaveien 16, 1446 DRØBAK

Meglerfirma
Nordvik Ski og Ås

Selgere
Wenche Eriksen Hellesvik, Stig Leidulf Hellesvik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 95117982
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Harder Nilsen Brødrene Sørensen Hemo VVS Elektroide

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Harder Nilsen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Badet er bygget opp med Litex plater og smøremembran på vegg og gulv

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Sørensen Nordpeis v/Morten Henriksen MB Byggservice Blikkenslager Bjørn Johnserud

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig drenering med sluk i råkjelker som ble tilknyttet husets avløp. Rørlegger Tor Arnesen rørservice

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Totalrenovering av elektrisk anlegg i hele huset inklusiv nytt sikringsskap. Samsvarserklæring ikke mottatt. Elektroide har utført arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ny kontroll er avtalt 6. oktober 2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt røropplegg i hele huset utført i 2006/2007 av Hemo VVS AS

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Sørensen, ny isolering og totalrenovering innvendig i alle etasjer. Bygd inn terrasse med foldedør. Bygd utestue og bod. Utskilt tomt

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat vannledning/avløp tilknyttet offentlig ledningsnett

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroide, Lady Solskjerming mm. Arbeid utført i 2018 bygget utestue og bod, satt inn skyvbare glassdører og lagt skifer dekke.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ved mye nedbør kan det forekomme fukt i råkjeller som evt fanges opp av sluk i gulvet

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Oppservert noe skjeggkre, og fanget mus i råkjeller. Mus tatt med enkel musefelle vinterstid. Observert rotte/jordrotte i hage tidligere år. Utbedret med feller fra Pelias.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Del av håndtak til oppvaskmaskin er knekt av. Sprekk i innvendig glass i stekeovn. Ytre del på en sone på platetopp gir ingen/dårlig effekt. Metallskinne i front er løs. Ventil badetak og toalettrom i 2.etg er koblet fra.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport av 2026 fra Boligkonsult as.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Ferdigattest mangler.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Godkjent rammetillatelse for enebolig med høydebegrensning på utskilt tomt foreligger.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Tinglyste rettigheter

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tinglyste rettigheter

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke nedgravd oljetank

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

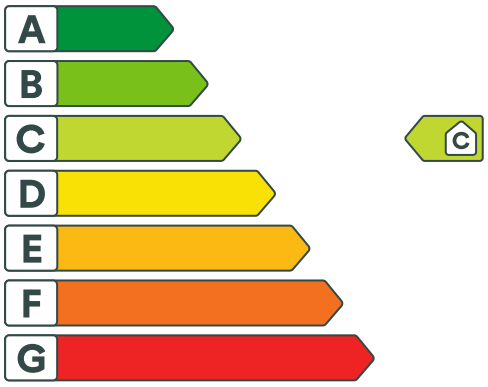
Oppdragsnummer: 46-0066/26

enova

Energiattest



Adresse **Tverkjeglaveien 16, 1446 DRØBAK**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357901**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **149220941**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **171,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **152,69**

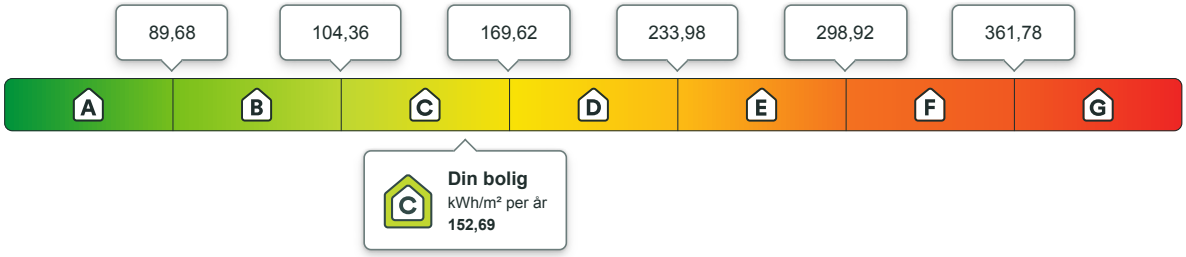
Tverkjeglaveien 16, 1446 DRØBAK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
28 712,09	**158,04**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tverkjeglaveien 16, 1446 DRØBAK

Detaljering

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

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



Tverkjeglaveien 16, 1446 DRØBAK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Kjøreveg
- Grønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 72/28
Adresse: Tverkjeglaveien 16
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Naturområde - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Sykkelveg - eksisterende
- Farled - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

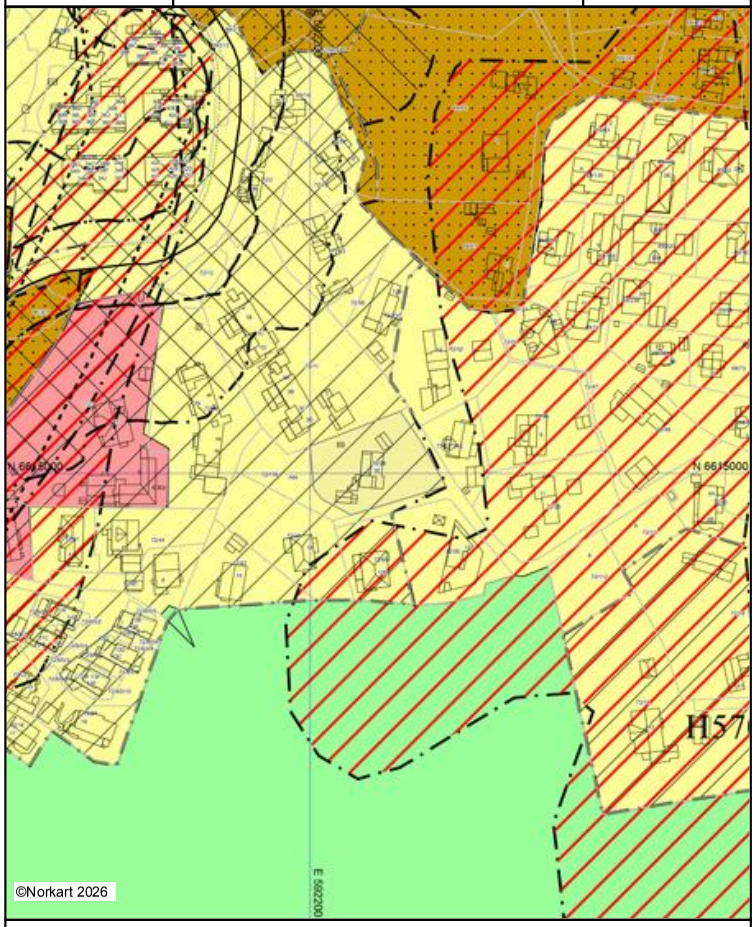
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 72/28
Adresse: Tverkjeglaveien 16
Utskriftsdato: 11.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Frogn kommune

Grunnkart

Eiendom: 72/28
Adresse: Tverkjeglaveien 16
Dato: 11.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

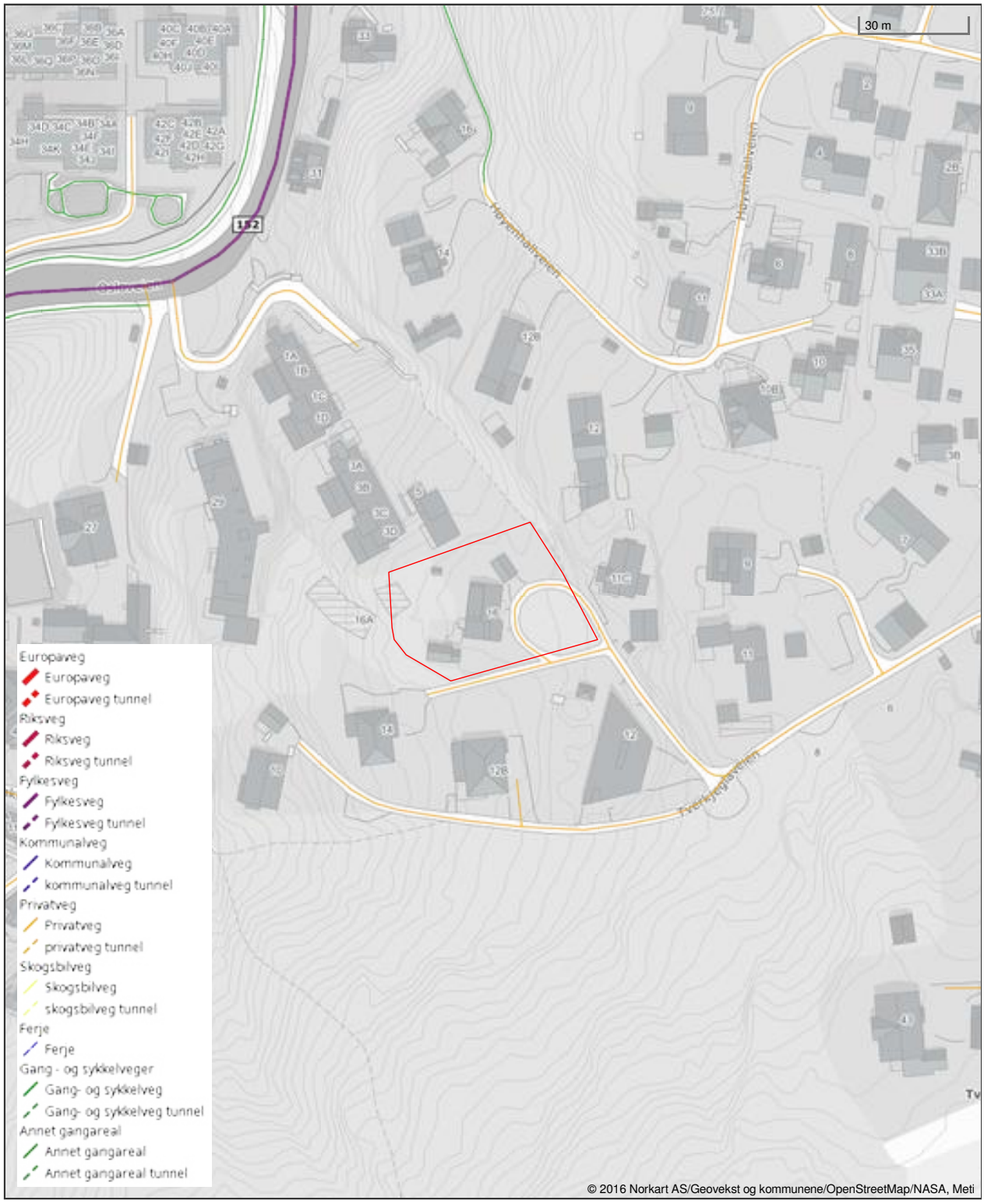


©Norkart 2026

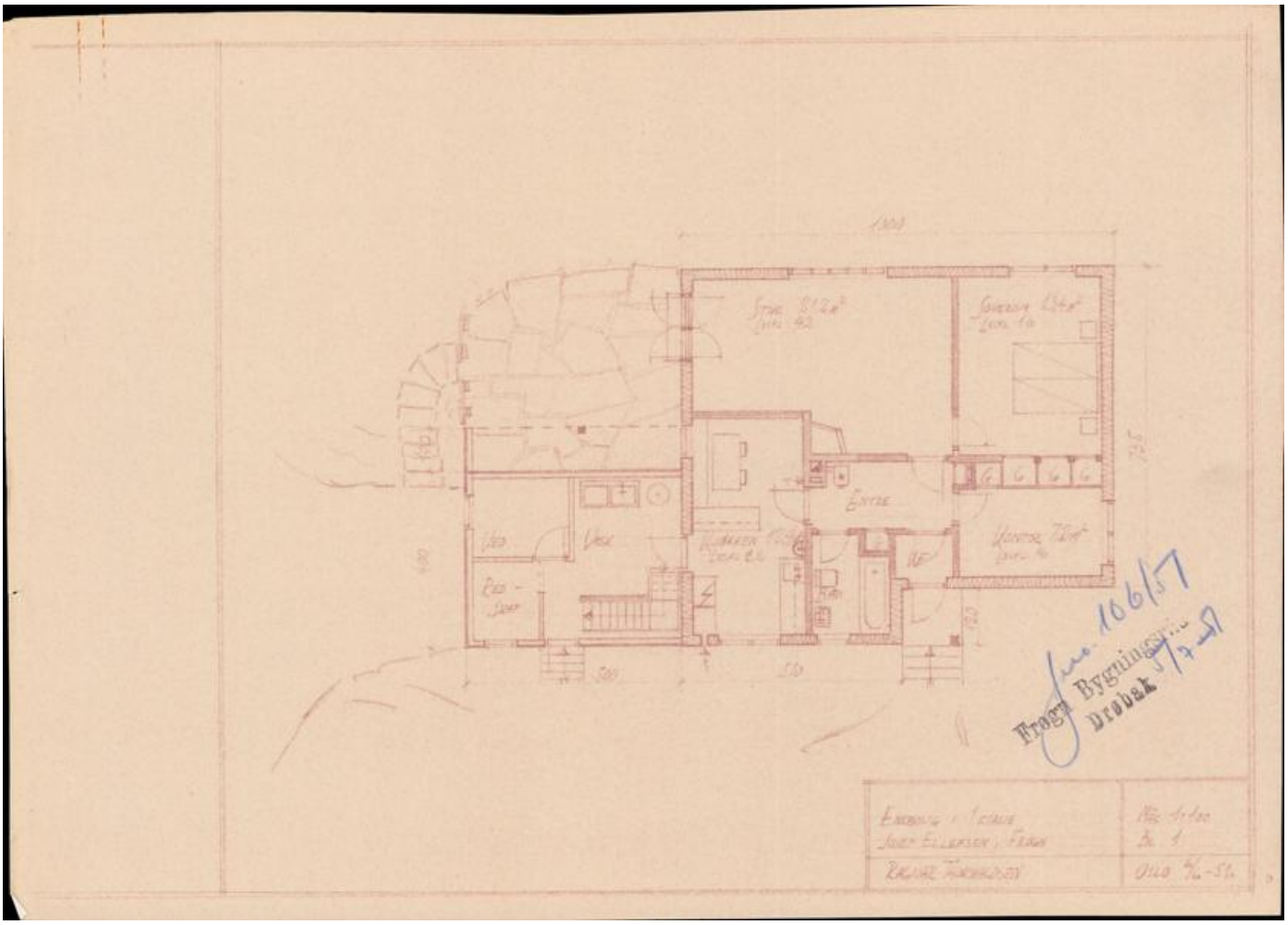
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

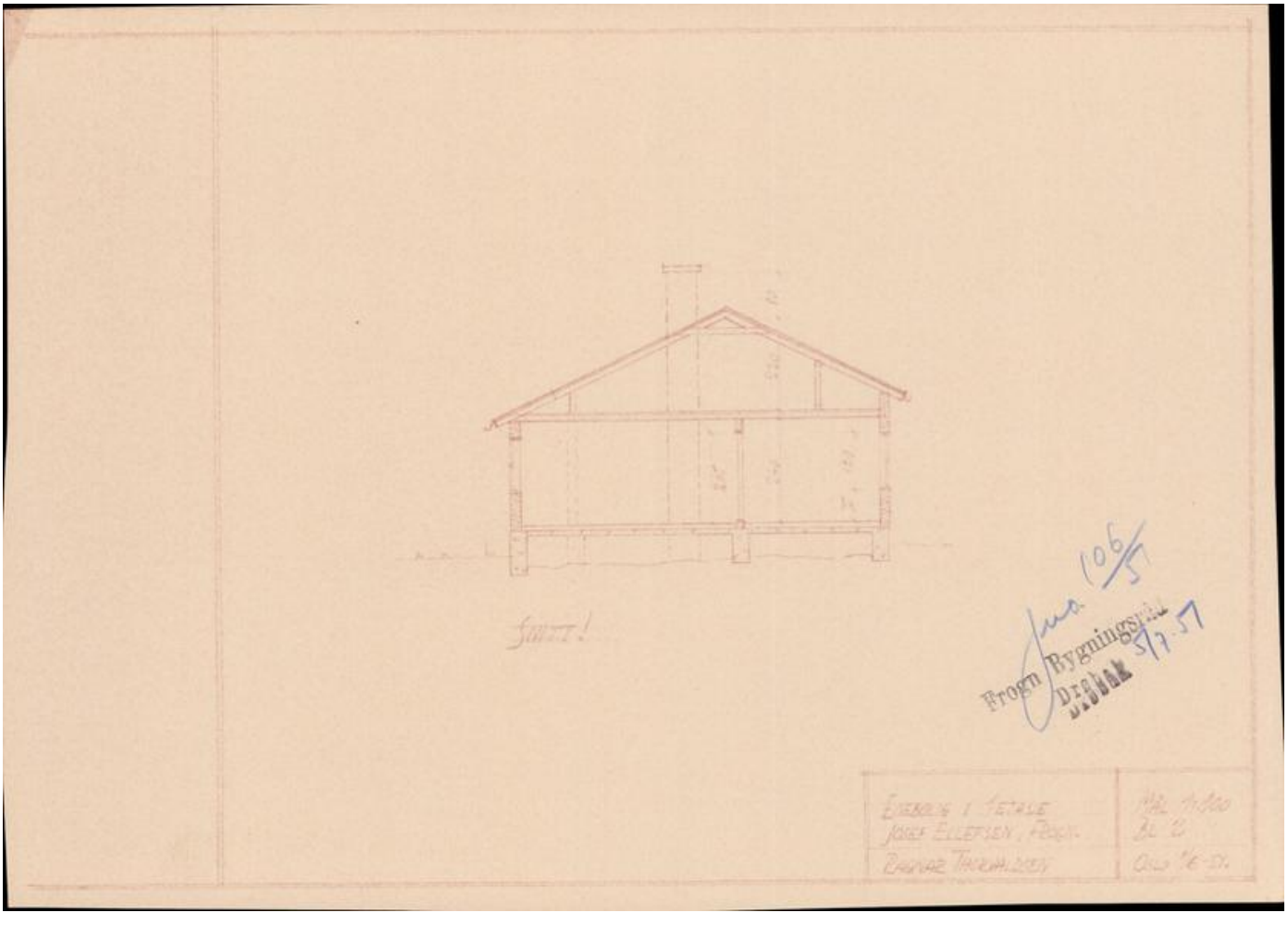
Utskriftsdato: 11.09.2026

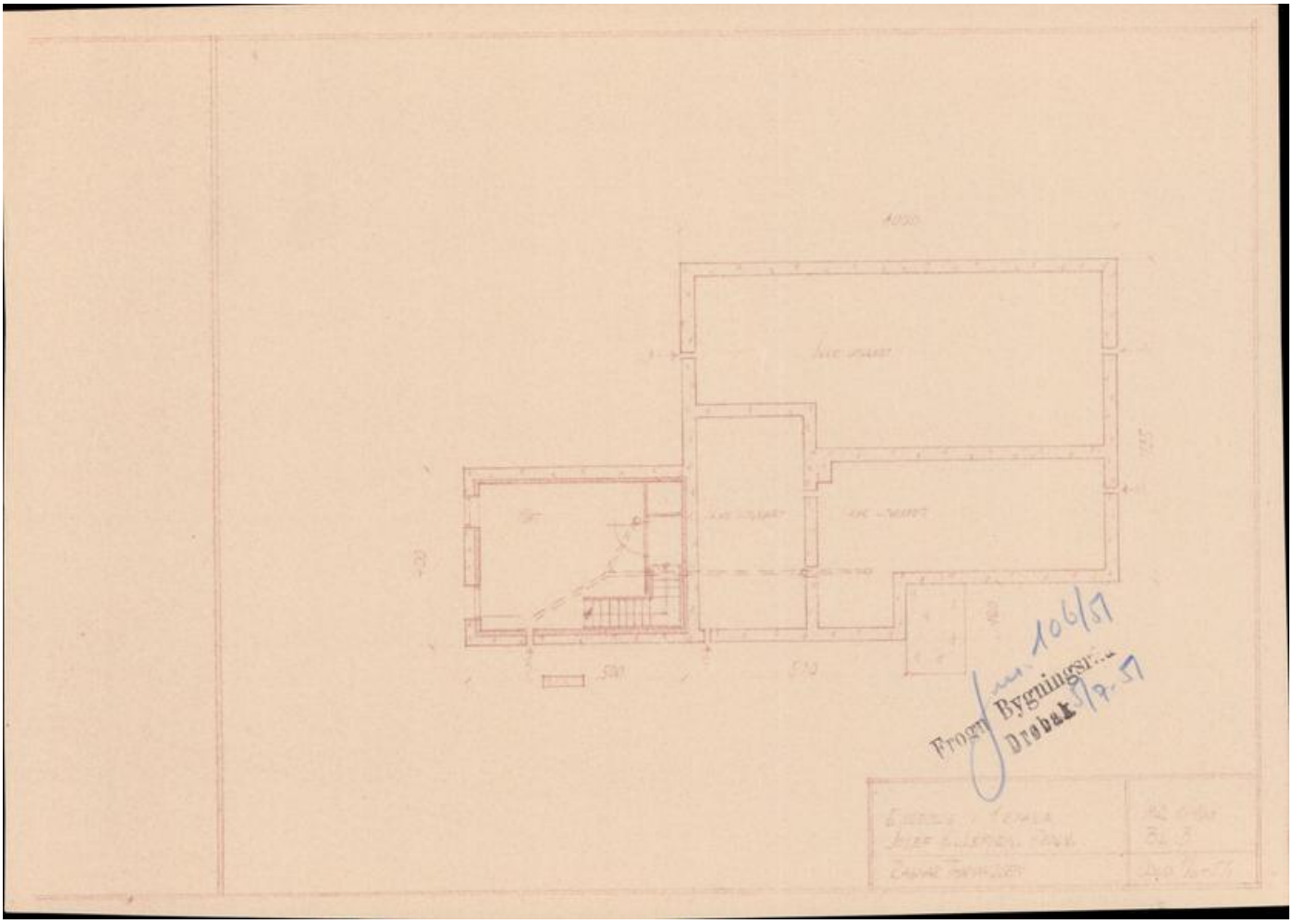
Vegstatuskart for eiendom 3214 - 72/28//

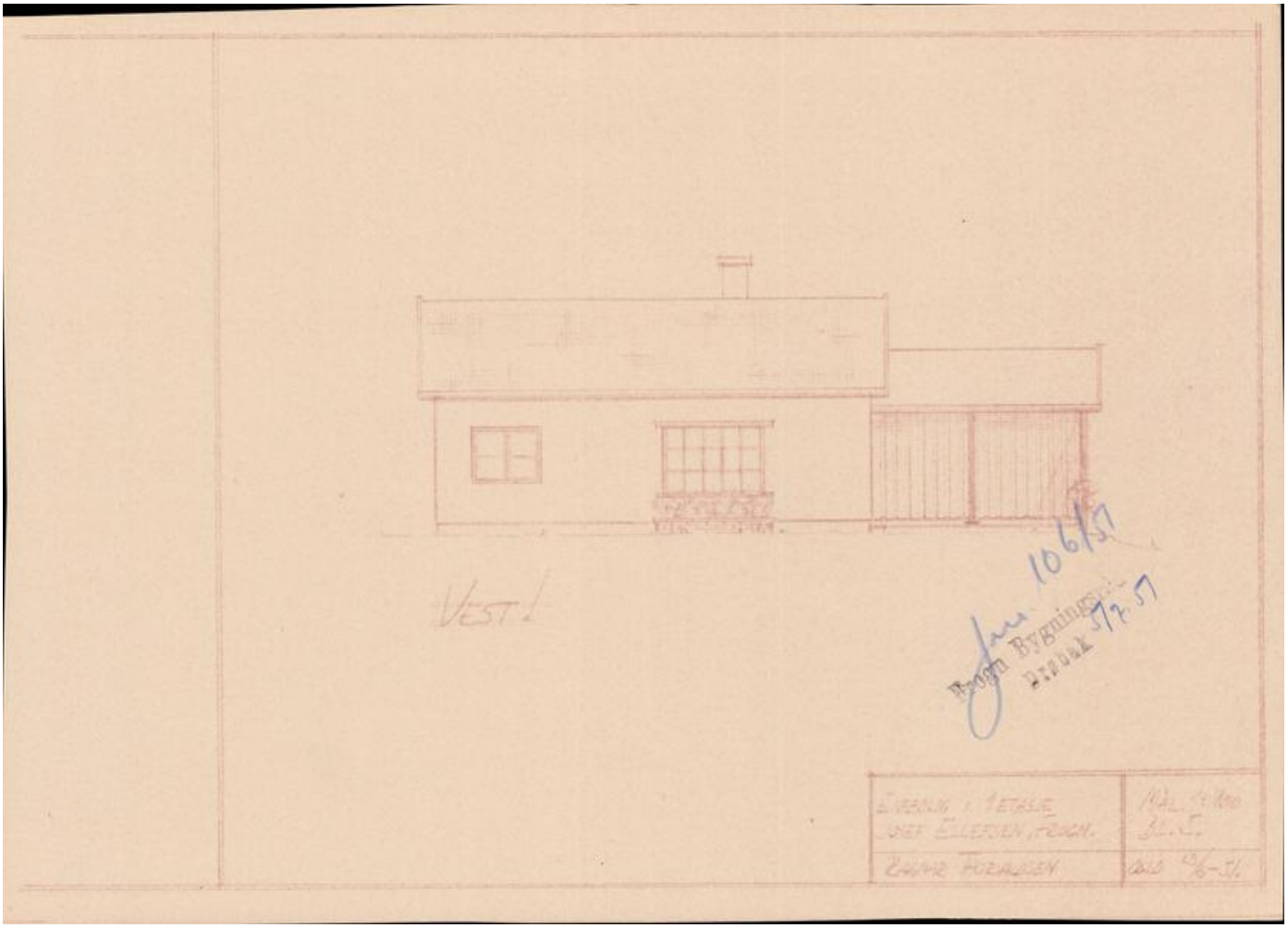


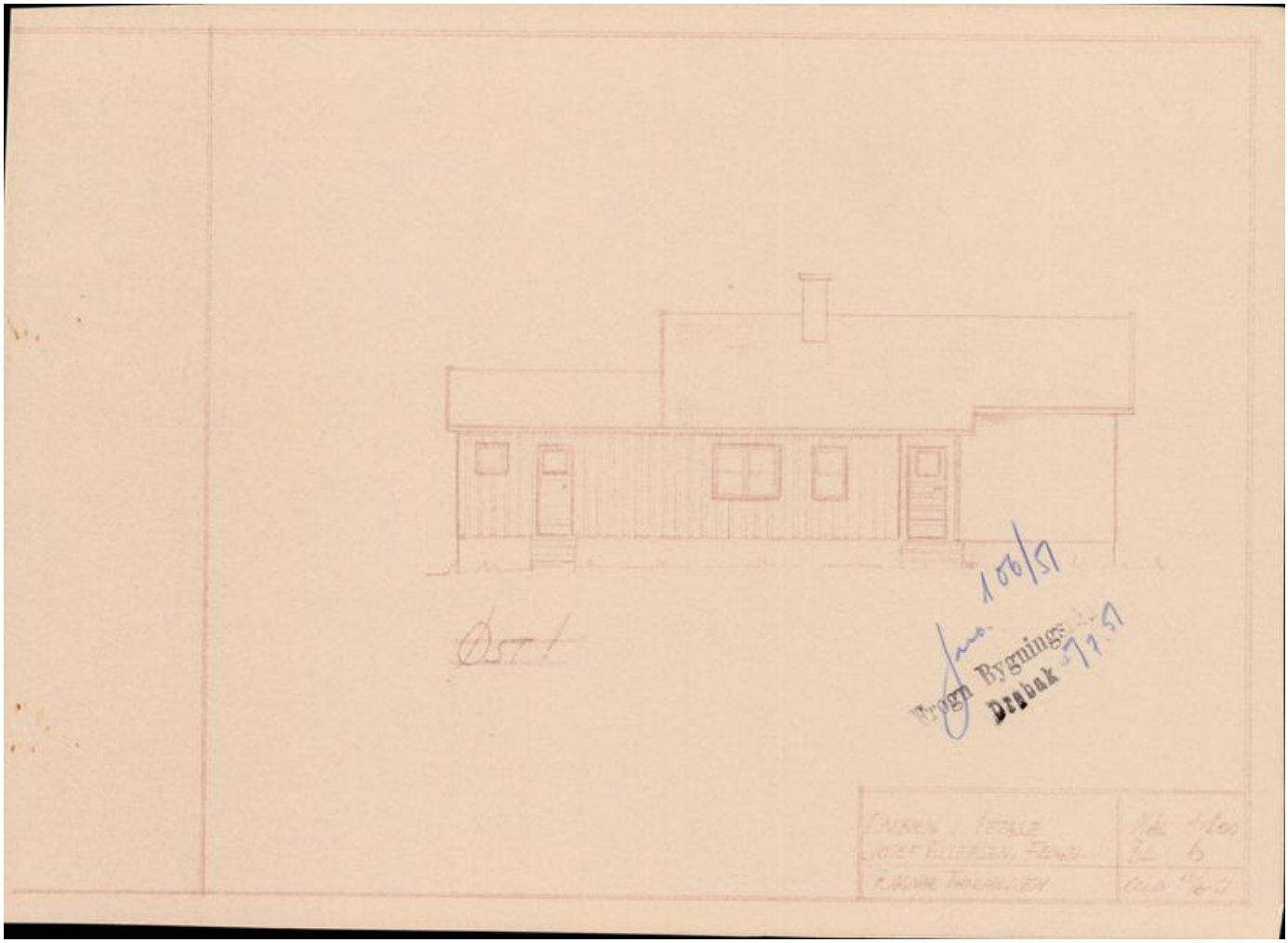
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

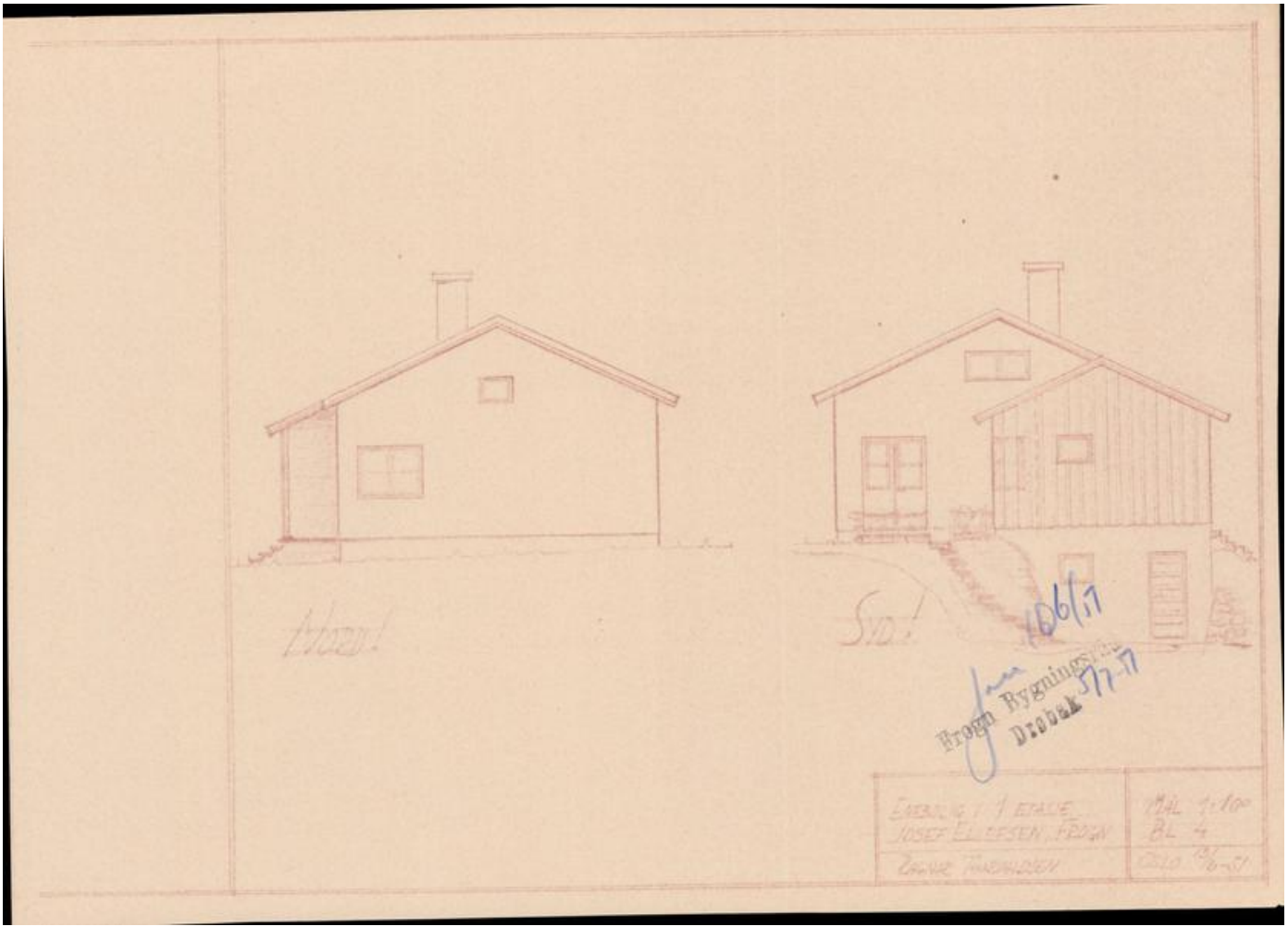


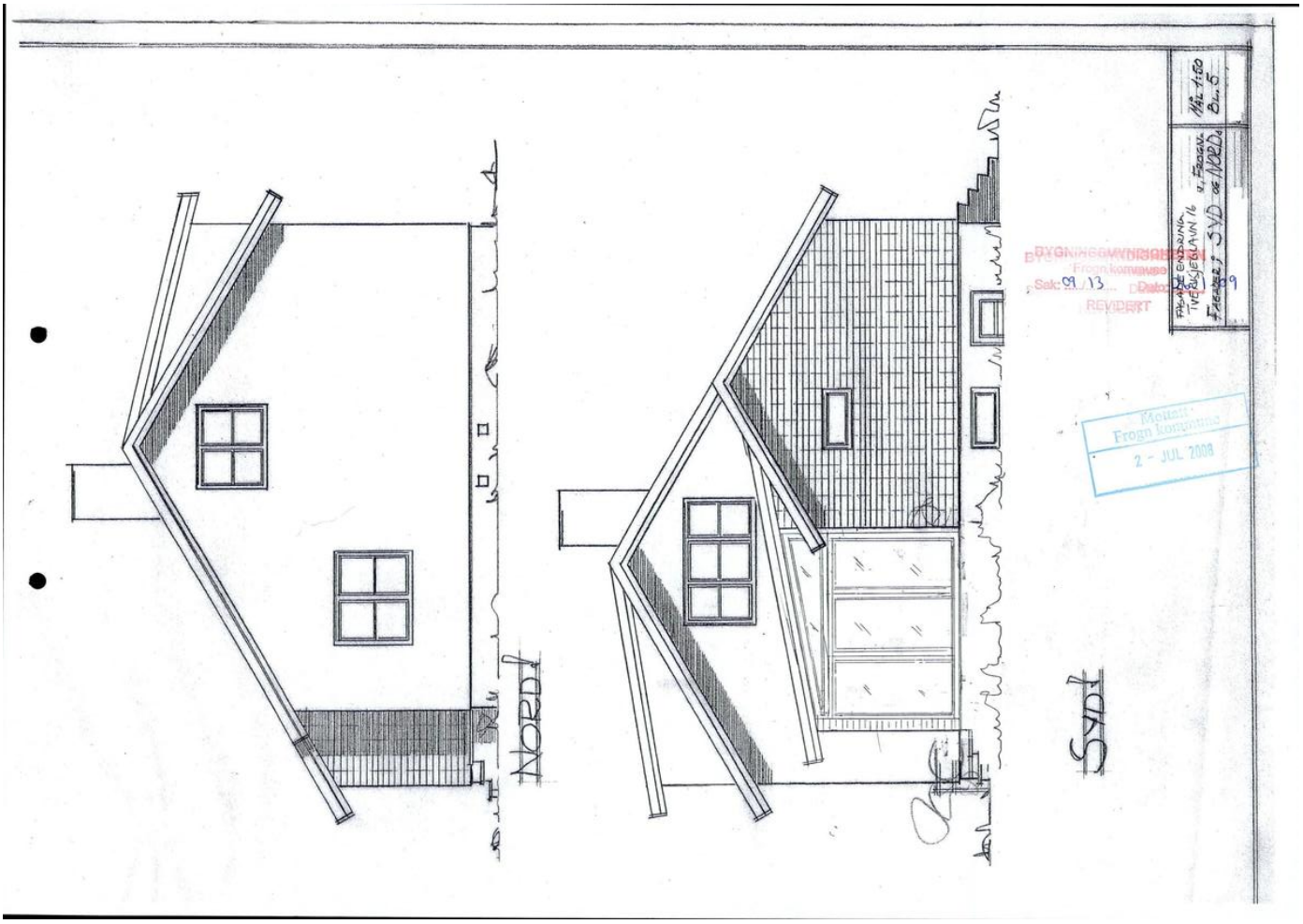




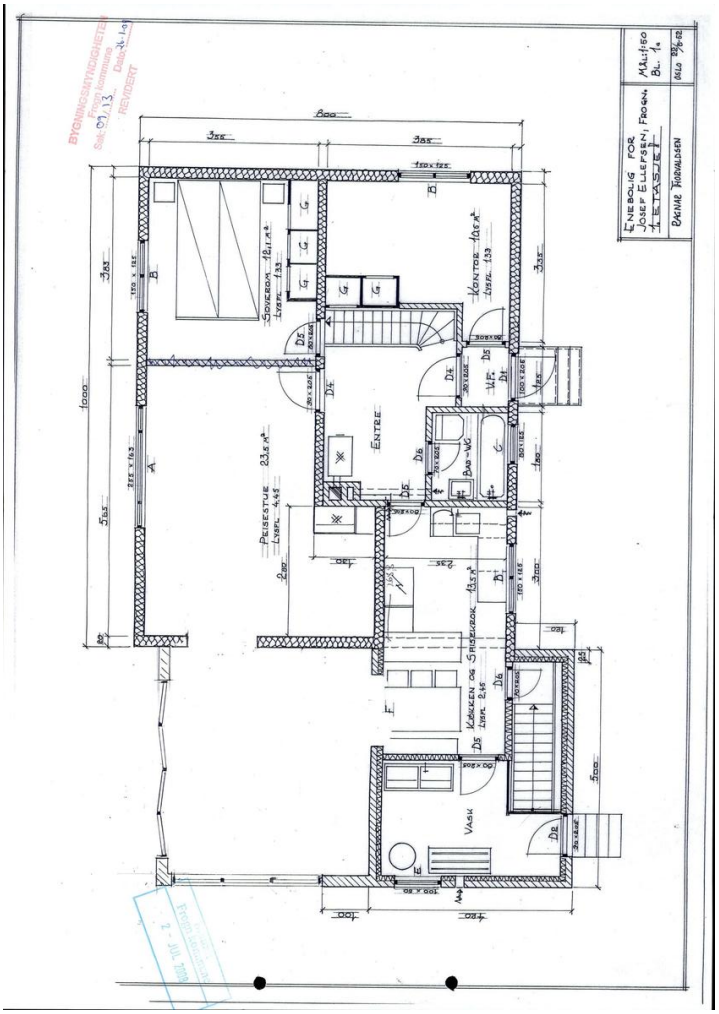

VEST!

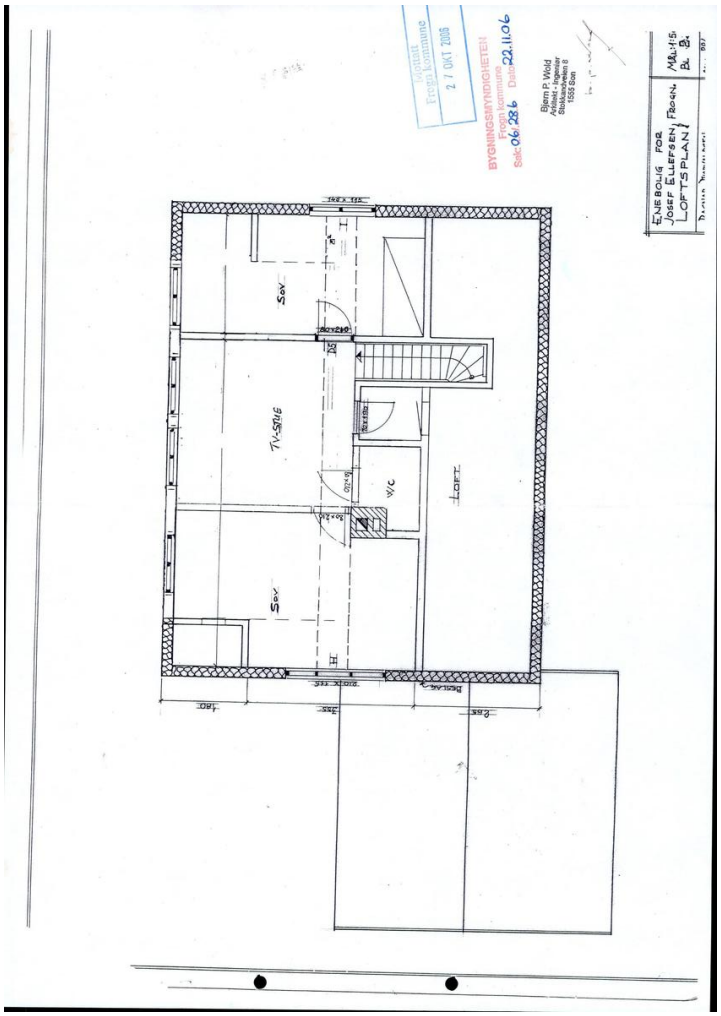

Øst
Bygn. Bygnings
Drabak

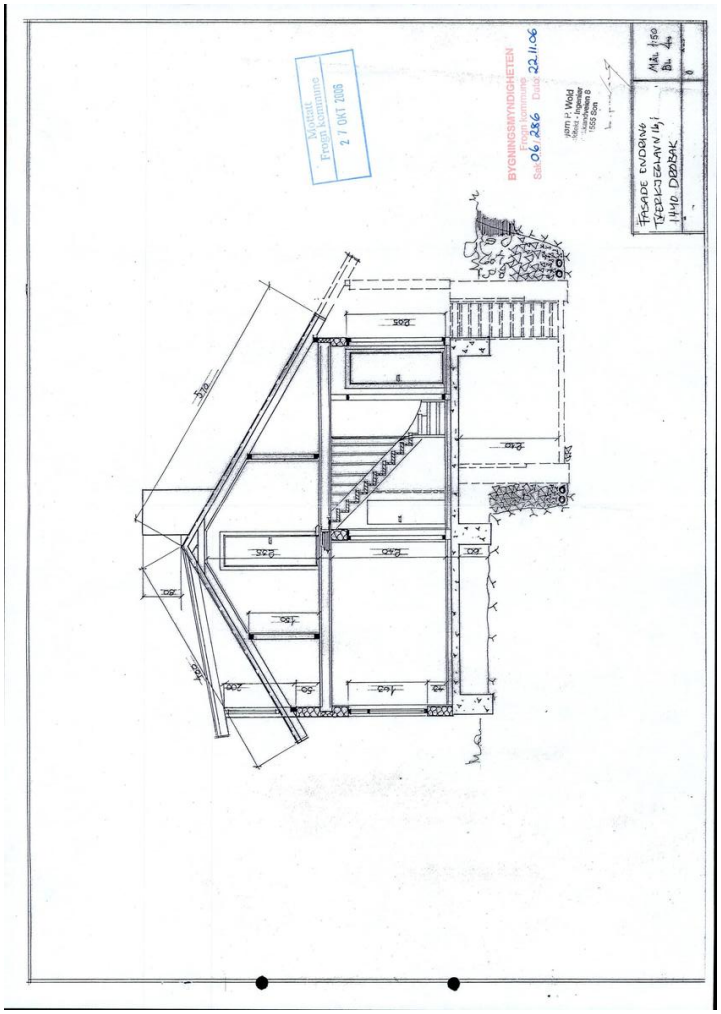

Vest
Syd
Bygn. Bygnings
Drabak

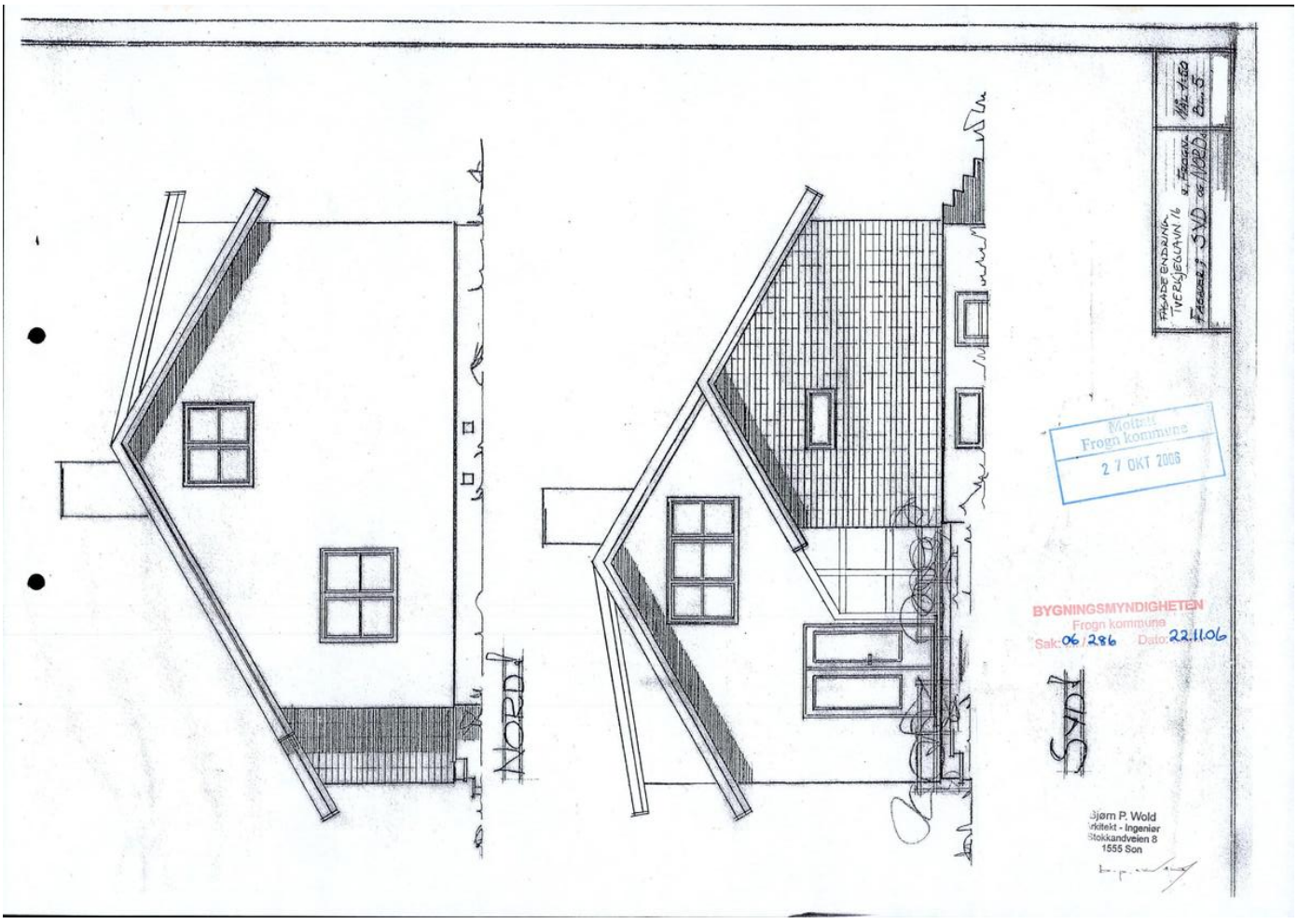

NORD
SYD
Mottatt
Frogn kommune
2 - JUL 2009

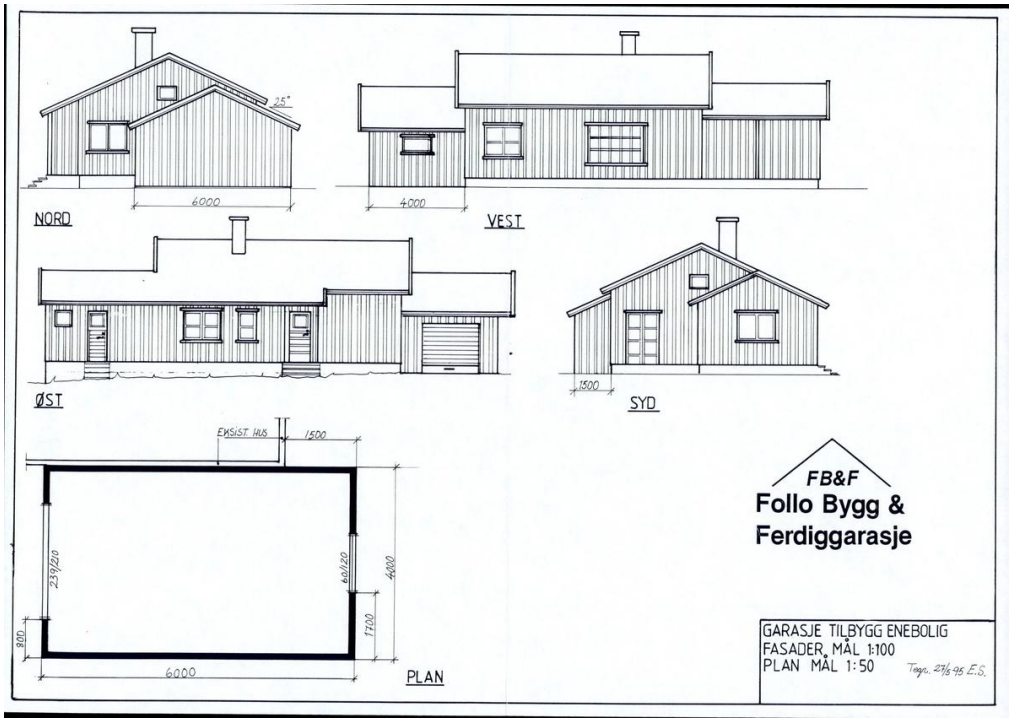

VEST
Mottatt
Frogn kommune
2 - JUL 2009

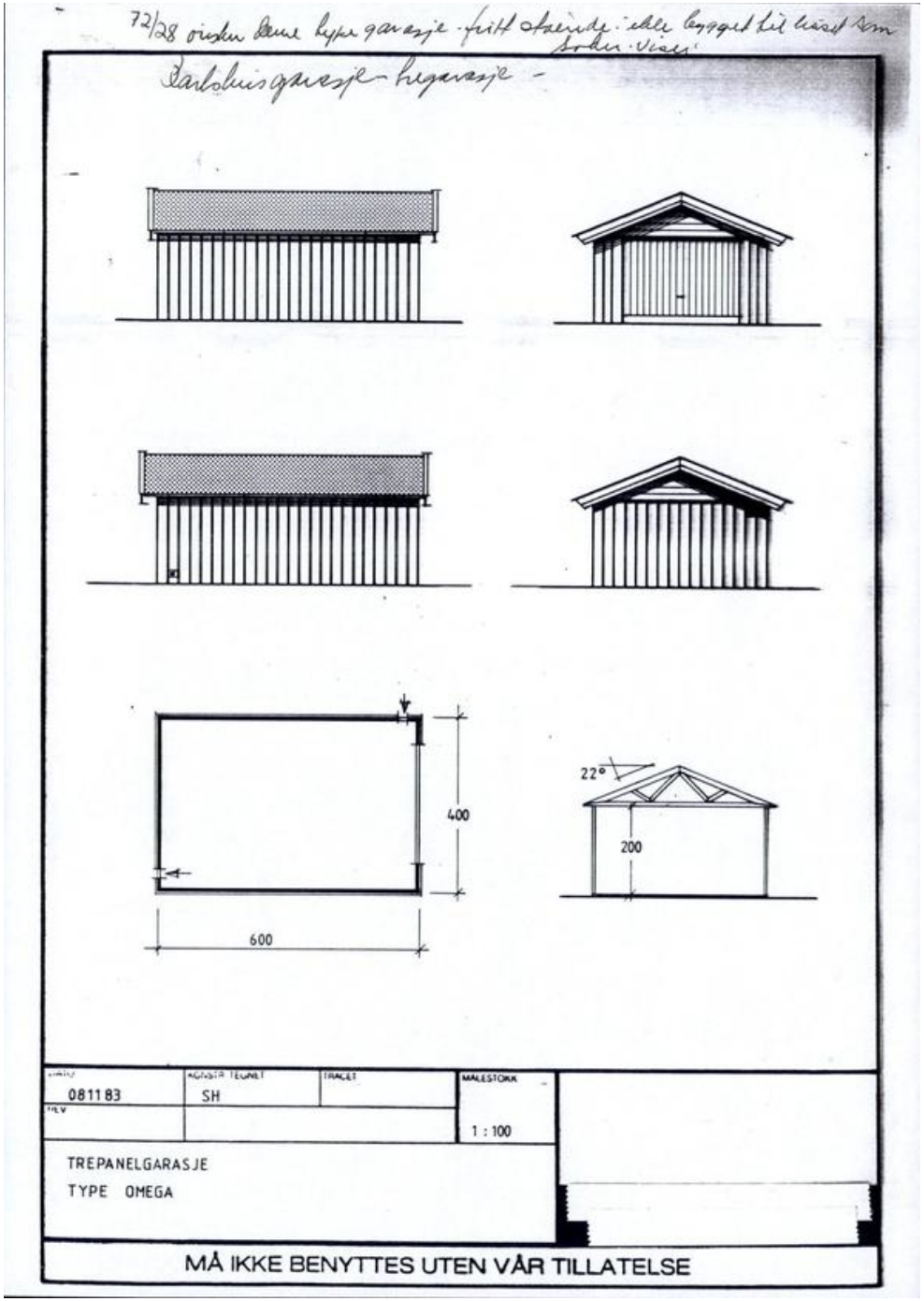

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Dato: 31.13.
REVIDERT
ENEBOLIG FOR
JOSEF ELLEFSEN, FROGN.
1. ETASJE
DATUM: FEBRUAR 2006
MÅLFISO
Bl. 1:4
ENTRE
STUE
KJØKKEN
VASK
BAD-WC

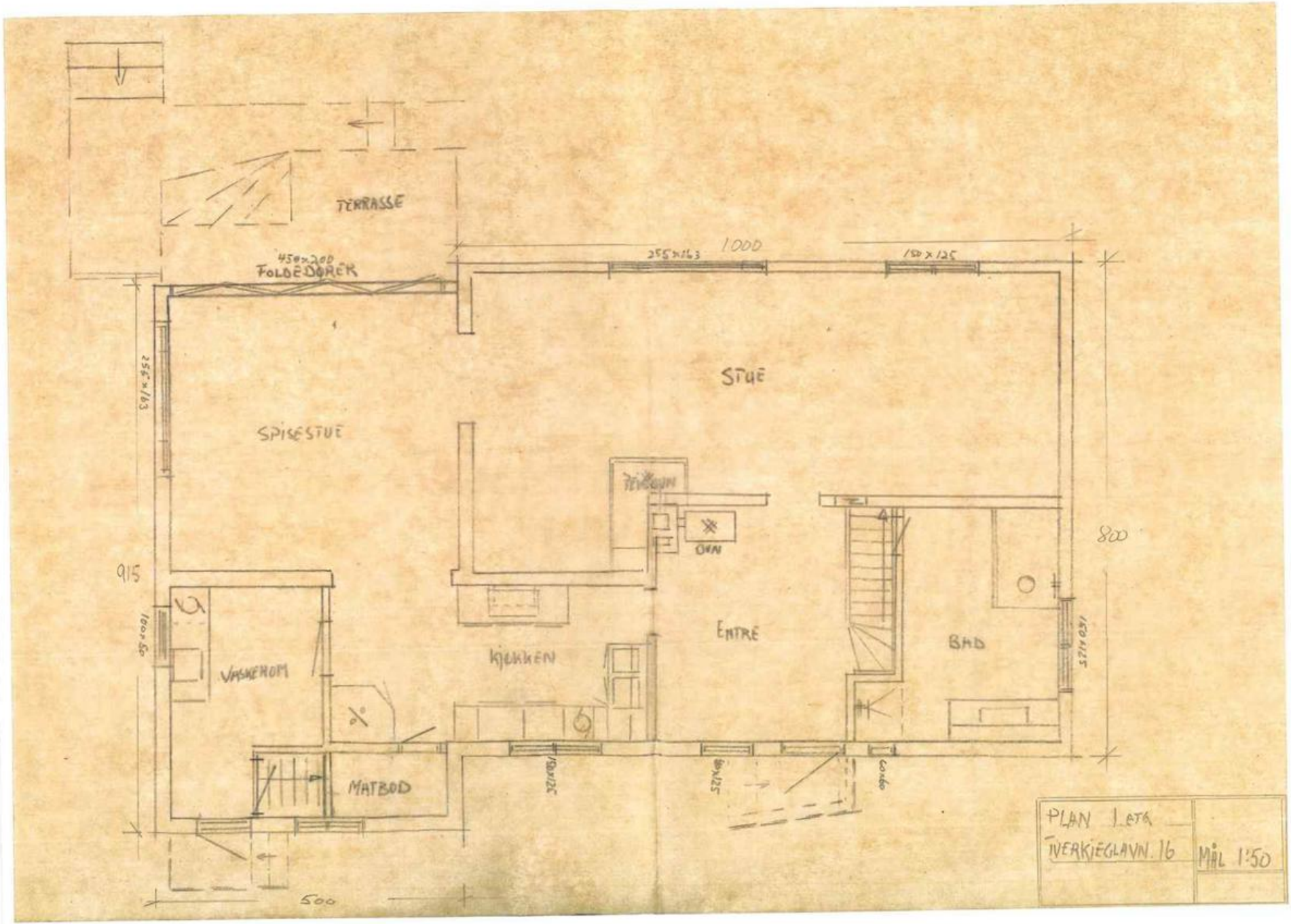

Mottatt
Frogn kommune
2 7 OKT 2006
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Dato: 22.11.06
Sak: 06/2826
Bjørn P. Wold
Arkitekt - Ingeniør
Stubbeveien 8
1558 Son
ENEBOLIG FOR
JOSEF ELLEFSEN, FROGN.
LOFTS PLAN
MÅLFIG
Bl. 1:4
TV-STUE
SOV
SOV
WC
LOFT

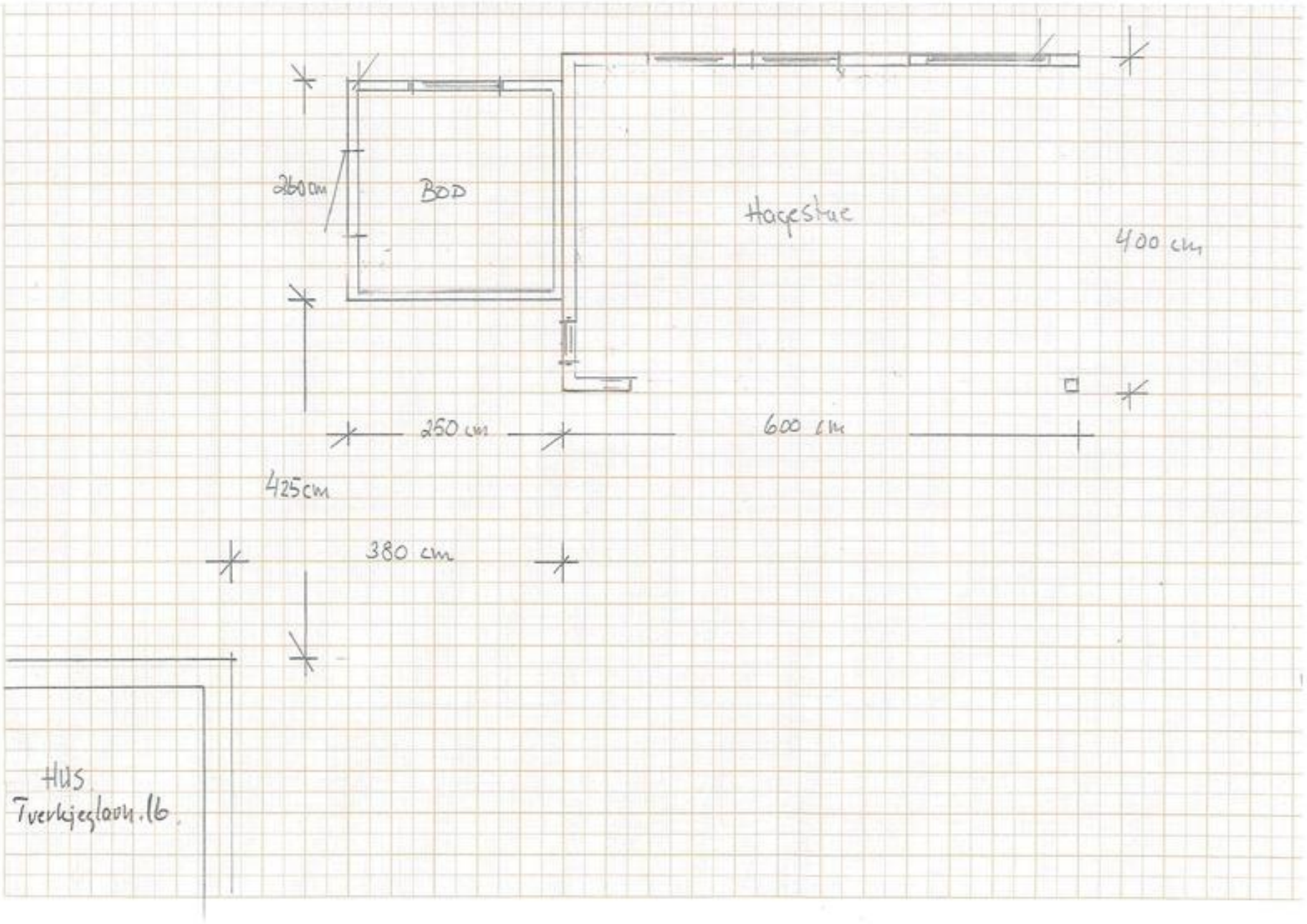

Mottatt
Frogn kommune
2 7 OKT 2006
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak 06/286 Dato 22.11.06
Mål 1:50
Bl. 4a
FASADE ENDRING
TJERNSTEGAVN 14
1440 DRØBAK
Bjørn P. Wold
Arkitekt - Ingeniør
Stokkandveien 8
1555 Son


FASADE ENDRING
TVERRSJEGAVN 16
Mål 1:50
Bl. 5
Mottatt
Frogn kommune
2 7 OKT 2006
BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak 06/286 Dato 22.11.06
Nord
Sør
Bjørn P. Wold
Arkitekt - Ingeniør
Stokkandveien 8
1555 Son


NORD
VEST
ØST
SYD
PLAN
EKSIST. HUS
1500
6000
4000
1500
6000
4000
1700
FB&F
Follo Bygg &
Ferdiggarasje
GARASJE TILBYGG ENEBOLIG
FASADER MÅL 1:100
PLAN MÅL 1:50
Tegn. 27/6 95 E.S.


72/28 ønsker denne type garasje - fritt stående - eller bygget til vest for
Carlohus garasje - hegarasje -
400
600
22°
200
081183
SH
1 : 100
TREPANELGARASJE
TYPE OMEGA
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE


TERRASSE
450x200
FOLDEDØRER
255x163
1000
150x125
STUE
SPISESTUE
255x163
TELEFON
OVN
915
800
VASKEROM
100x50
KJØKKEN
ENTRE
BAD
150x125
MATBOD
150x125
80x125
60x60
500
PLAN 1.ETG
IVERKJEGLAVN. 16
MÅL 1:50


260 cm
BOD
Hagestue
400 cm
250 cm
600 cm
425cm
380 cm
HUS
Tverrkjeglevn. 16

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn: Frogn kommune
Adresse: Postboks 10
Postnummer: 1441
Poststed: Drøbak
Fødselsnr./Org.nr: 963999089
Saksnr. OPPM-23/00961

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1071038 Tinglyst: 07.02.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Axel Brun	[redacted]
Viggo Brun	
Trygve Olav Mathisen	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3022	Frogn	72	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3022	Frogn	72	116		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
14.12.2022	

26.10.2023

12.12.2023

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Det utvidet veirett til ny eiendom 72/116
Den nye eiendommen 72/116 gis også rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledning for vann og avløpsom som ligger på eiendom 72/1



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
København, 14.12.2022	
Drøbak, 26.10.2023	

Noter: Drøbak 25.01.2024

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Wenche Eriksen Hellesvik	Doknr: 219866 Tinglyst: 25.02.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Nylenda 2	
Postnummer: 1434 | Poststed: Ås	
Fødselsnr./Org.nr. 070362[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Wenche Eriksen Hellesvik	2[redacted]
Stig Leidulf Hellesvik	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3214	Frogn	72	28		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3214	Frogn	72	116		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/2-25	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 72 bnr. 116 i Frogn kommune har rett til å etablere underjordisk garasje delvis inne på gnr. 72 bnr. 28 i Frogn kommune, i henhold til vedlagte rammetillatelse fra Frogn kommune datert 30.01.2025, med situasjonskart. Garasjen skal plasseres slik rammetillatelsen viser. Den del av garasjen som skal ligge på gnr. 72 bnr. 28 skal i sin helhet ligge under bakken, slik at dette ikke påvirker BYA på gnr. 72 bnr. 28. Etter oppføring av garasjebygget skal massene tilbakeføres oppå og rundt bygget, og terrenget skal tilbakeføres tilnærmet likt slik det var opprinnelig. Dersom garasjebygget på et senere tidspunkt rives/fjernes, skal terrenget tilbakeføres i sin helhet. Gnr. 72 bnr. 116 får ekslusiv bruksrett til de innvendige rommene i garasjen etter oppføring. Gnr. 72 bnr. 116 har plikt til å vedlikeholde garasjen på en slik måte at den ikke medfører noen skade eller ulempe for gnr. 72 bnr. 28. Gnr. 72 bnr. 28 beholder full eiendomsrett og rett til bruk av arealene over og på siden av garasjen.

Gnr. 72 bnr. 116 skal videre ha rett til å koble seg på eksisterende avløpsrør, som ligger på gnr. 72 bnr. 28, og anlegge avløpsrør fra dette forgreiningspunktet over gnr. 72 bnr. 28 og frem til gnr. 72 bnr. 116.
Gnr. 72 bnr. 116 skal videre ha rett til å anlegge vannrør fra tilkoblingspunkt i veien, over gnr. 72 bnr. 28, og frem til gnr. 72 bnr. 116. Rørene skal plasseres / graves forsvarlig ned i grunnen langs veiskulder mot Tverkjeglaveien. De to eiendommene skal i fellesskap ha vedlikeholdsansvar for felles del av avløpsrør fra kommunalt koblingspunkt og frem til forgreingningspunktet på gnr. 72 bnr. 28, mens hver eiendom alene har vedlikeholdsansvaret for sine rør etter forgreiningspunktet. Gnr. 72 bnr. 116 har selv vedlikeholdsansvaret for sine vannrør som ligger på gnr. 72 bnr. 28. Dersom det er nødvnedig med vedlikehold eller oppgraving av rørene som tilhører gnr. 72 bnr. 116 inne på gnr. 72 bnr. 28, så skal dette arbiedet utføres slik at det medfører minst mulig ulempe for gnr. 72 bnr. 28, og slik at eiendommen tilbakeføres til samme stand etter arbeidene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Drøbak 5/2-25	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Innsenders navn: Frogn kommune
Adresse: Postboks 10
Postnummer: 1441
Poststed: Drøbak
Fødselsnr./Org.nr: 963999089

Erklæring om rettighet i fast eiendom

ERKLÆRING – VANN OG AVLØP

Eier av eiendommen knr 3022 gnr 72 bnr 28 gir herved eiendommen knr 3022 gnr 72 bnr 116 rett til legging, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og avløp som går over eiendom knr 3022 gnr72 bnr. 28 og ned til ny tomt. Vedlagt følger kartutsnitt.

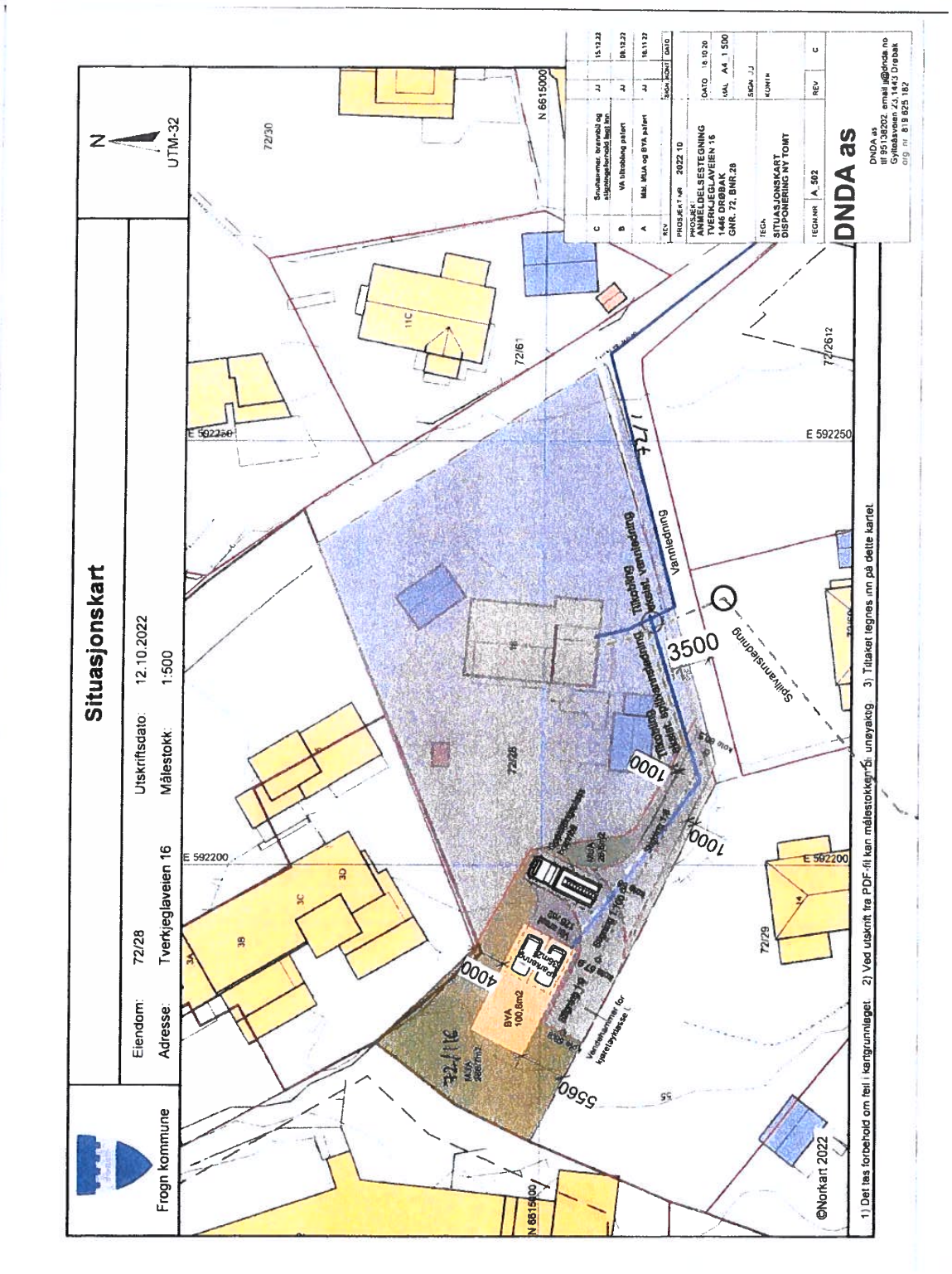
STED Drøbak, 17.01.2023

Eier av knr 3022 gnr 72 bnr 28

Fødselnr [redacted]

Fødselnr [redacted]

Doknr: 1071041 Tinglyst: 07.02.2024
STATENS KARTVERK


Situasjonskart
Eiendom: 72/28
Adresse: Tverkjeglaveien 16
Utskriftsdato: 12.10.2022
Målestokk: 1:500
Frogn kommune
N
UTM-32
DNDA as
DNDA as
tlf 95138202, email jg@dnda.no
Gyltebåsveien 22, 1442 Drøbak
org.nr. 819 825 182
PROSJEKT NR. 2022-10
PROSJEKT
ANMELDELSESTEGNING
TVERKJEGLAVEIEN 16
1446 DRØBAK
GNR. 72, BNR.28
DATO 18.10.20
MÅL A4 1:500
SIGN. JJ
KONTR.
TEGN.
SITUASJONSKART
DISPONERING NY TOMT
TEGN.NR A_502
REV. C
REV. A 11.11.22 Mål. MUA og BYA justert JJ
REV. B 08.12.22 VA tilkobling justert JJ
REV. C 15.12.22 Situasjonen korrigert og utgravingsområde lagt inn JJ
72/30
72/61
72/2612
72/28
72/29
11C
3A
3B
3C
3D
E 592200
E 592250
N 6615000
N 6615600
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Tilkobling vannledning
Tilkobling spillvannsledning
Tilkobling overvannsledning
3500
1000
1000
4000
5560
BYA 100,8m2
MUA 298,2m2
Veiskulder for kjøreutrykkelse
©Norkart 2022
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Tiltaket tegnes inn på dette kartet

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Wenche Eriksen Hellesvik	
Adresse:	
Nylenda 2	
Postnummer:	Poststed:
1434	Ås
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
070362[redacted]	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 150970 Tinglyst: 07.02.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Wenche Eriksen Hellesvik	[redacted]
Stig Leidulf Hellesvik	1[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3214	Frogn	72	116		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3214	Frogn	72	28		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
5/2-25	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

På gnr. 72 bnr. 116 i Frogn kommune kan det kun oppføres en enebolig i henhold til rammetillatelse fra Frogn kommune datert 30.01.2025, med situasjonsplan / kart / snittegninger.

Eneboligens øverste høyde (parapethøyde) skal ikke ligge høyere enn høydekote 61.900.

Den samme høydebegrensning gjelder for all vegetasjon på eiendommen, samt alle andre midlertidige eller faste konstruksjoner eller gjenstander. Dette innebærer at ingen konstruksjoner, vegetasjon eller gjenstander på gnr. 71 bnr. 116 skal ligge høyere enn høydekote 61.900. Unntak er pipen som er vist på snitt / fasadetegning i vedlagte rammetillatelse fra Frogn kommune datert 30.01.2025. Pipen kan ha en høyde opp til kotehøyde 62.700.

Eneboligen skal ha sedumtak. Det kan ikke etableres takterrasse.

Eneboligen kan ikke påbygges eller endres ut over det som fremgår av rammetillatelsen fra Frogn kommune datert 30.01.2025, og all bygging skal skje i henhold til denne rammetillatelsen.

På grenselinjen mellom gnr. 72 bnr. 116 og gnr. 72 bnr. 28 har eier av gnr. 72 bnr. 28 rett til å sette opp et grensegjerde eller grensehekk. Gjerdet / hekken eies og vedlikeholdes av gnr. 72 bnr. 28.
Gnr. 72 bnr. 116 tilpliktes å gi nødnvedig tilgang for vedlikehold av gjerdet / hekken.

Ethvert avvik fra det ovennvnte kan kun skje etter skriftlig avtale med eier av gnr. 72 bnr. 28.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

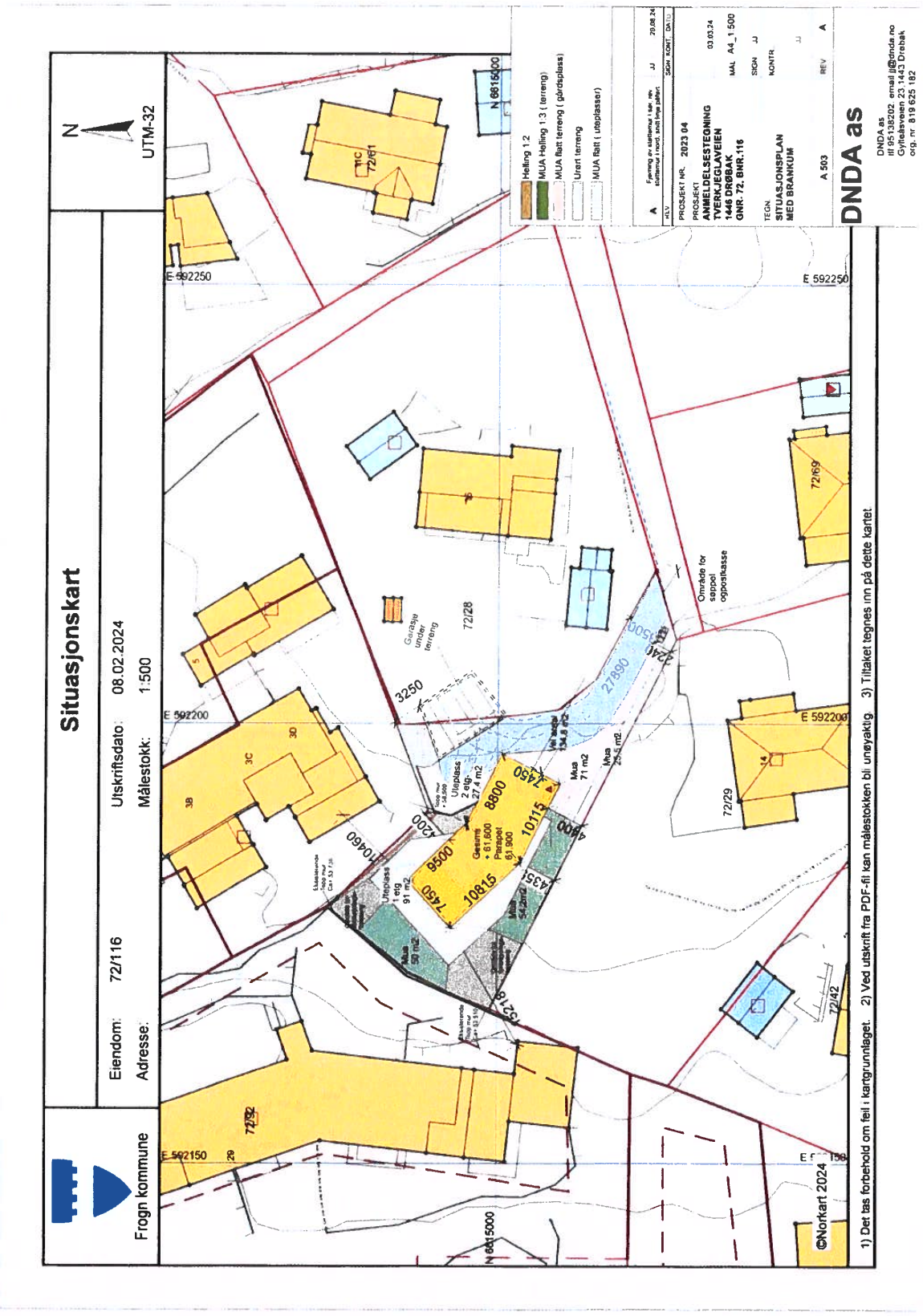
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

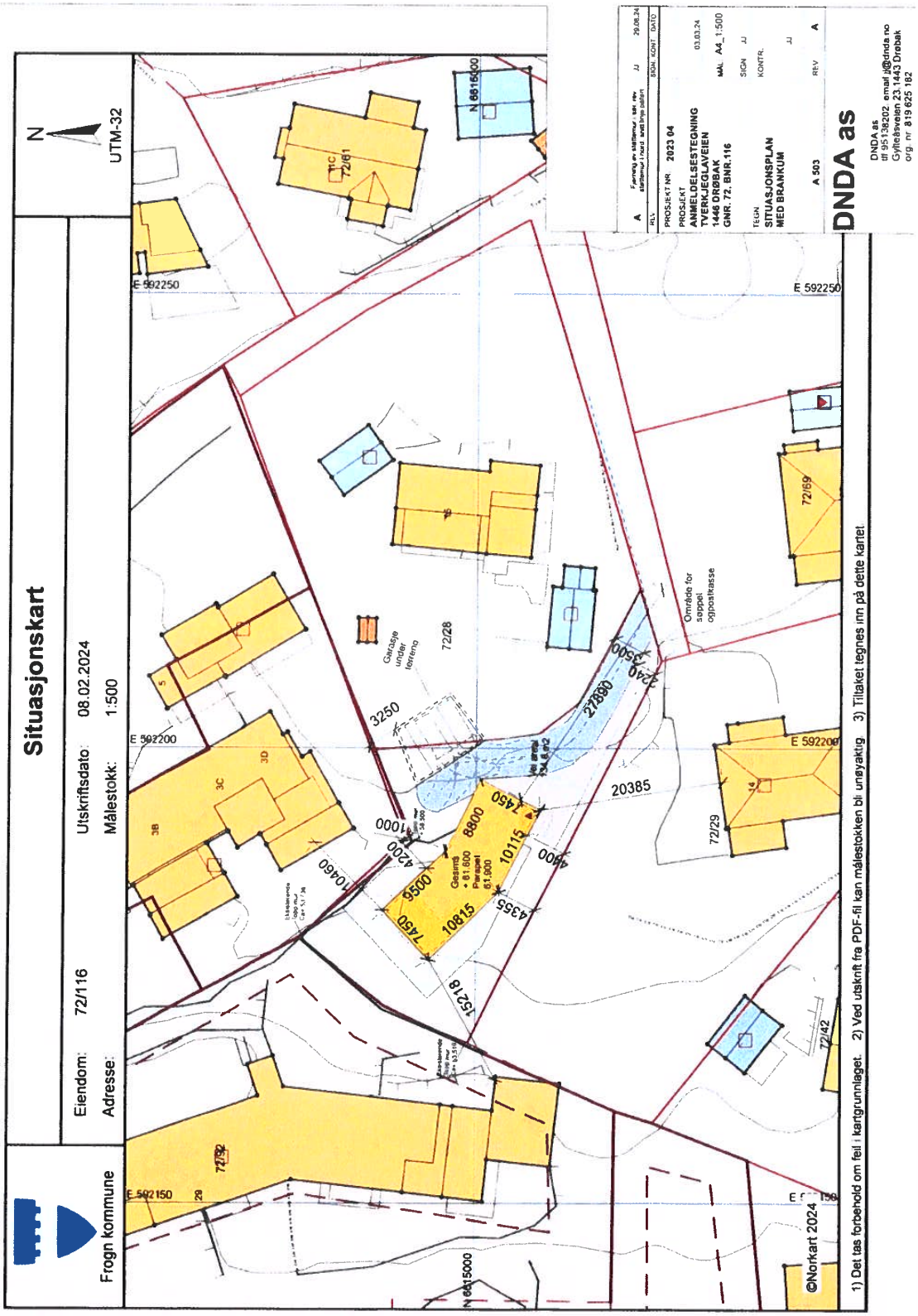
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Drøbak 5/2-25	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Situasjonskart
Frogn kommune
Eiendom: 72/116
Adresse:
Utskriftsdato: 08.02.2024
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
Helling 1:2
MUA Helling 1:3 (terreng)
MUA flatt terreng (gårdsplass)
Urørt terreng
MUA flatt (uteplasser)
A Endring av støttemur i tråd med statement of roads, avkl.frist, plan
HLV
PROSJEKT NR. 2023 04
PROSJEKT
ANMELDELSESTEGNING
TVERRJEGLAVEIEN
1446 DRØBAK
GNR. 72, BNR.116
TEGN
SITUASJONSPLAN
MED BRANNUM
A 503
MÅL A4_1 500
SIGN JJ
KONTR
REV A
DNDA as
DNDA as
tlf 95138202 email jj@dnda.no
Gyltelåveien 23 1443 Drøbak
org. nr 819 625 182
E 592250
E 592200
E 592150
N 6615000
N 6615000
72/91
72/69
72/28
72/29
72/42
72/92
Garasje under terreng
Område for sappel oppsitkasse
Uteplass 2 etg 27.4 m2
Uteplass 1 etg 91 m2
Mua 71 m2
Mua 25.4 m2
Mua 50 m2
Mua 54.2 m2
Vei asfalt 134.8 m2
Gesimshøyde Carport 33.7 m.o.h.
Gesimshøyde Bolig 34.1 m.o.h.
Gesimshøyde Garasje 33.1 m.o.h.
Gesimshøyde Bolig 33.9 m.o.h.
Gesimshøyde Bolig 33.9 m.o.h.
Gesimshøyde Bolig 33.9

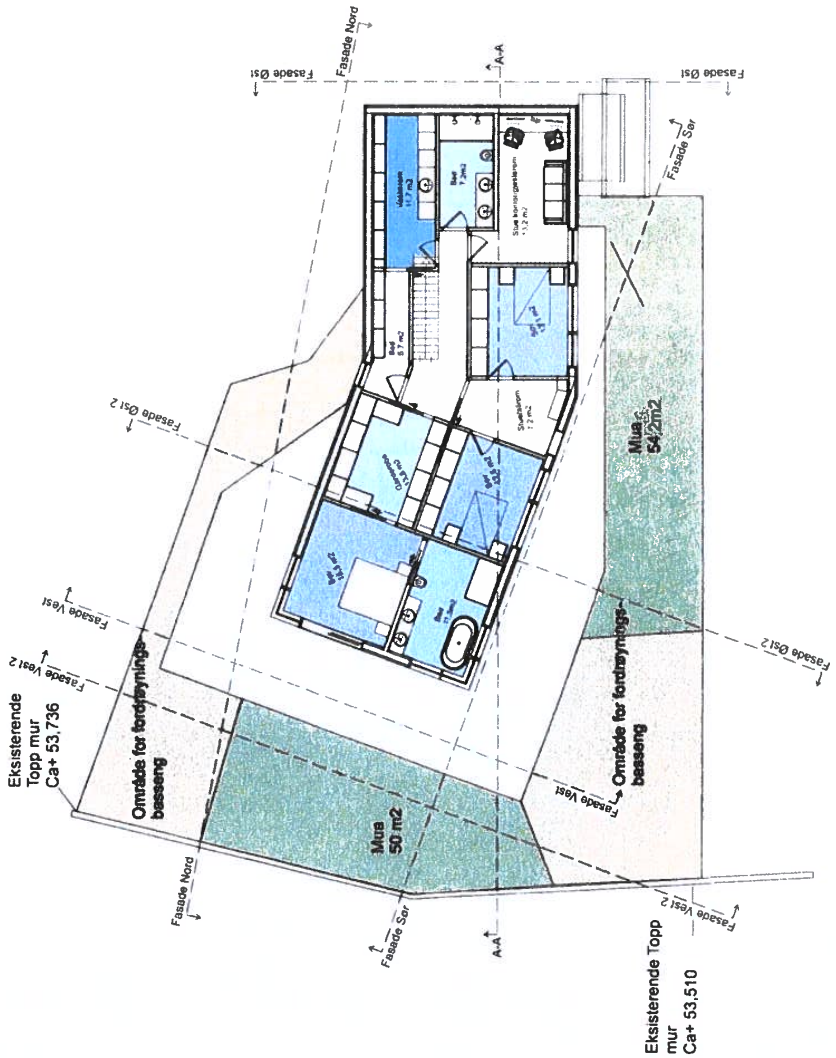

Situasjonskart
Frogn kommune
Eiendom: 72/116
Adresse:
Utskriftsdato: 08.02.2024
Målestokk: 1:500
N
UTM-32
DNDA as
PROSJEKT NR 2023 04
PROSJEKT ANMELDELSESTEGNING
TVERKJEGLAVEIEN
1440 DRØBAK
GNR. 72, BNR.116
MÅL A4_1:500
TEGN SIGN JJ
KONTR.
SITUASJONSPLAN
MED BRANNUM
A 503
REV A
DNDA as
tlf 95136202 email jj@dnda.no
Gyllebøveien 23 1443 Drøbak
org. nr 819 625 182
Område for sappel oppsalkasse
Garasje under terreng
Gesamt 61.600
Parsell 61.900
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig 3) Tiltaket tegnes inn på dette kartet
©Norkart 2024

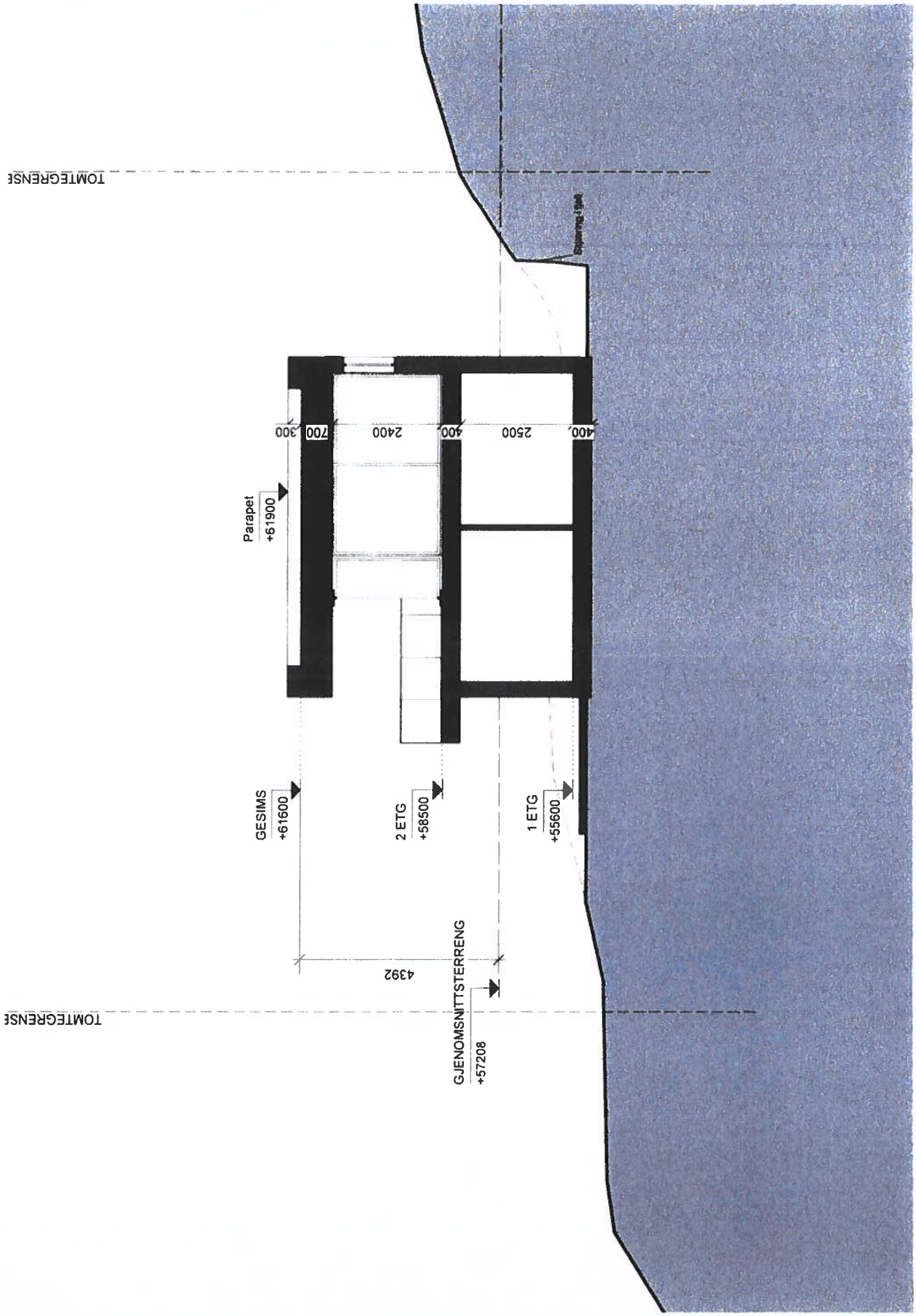

Parapet
+61900

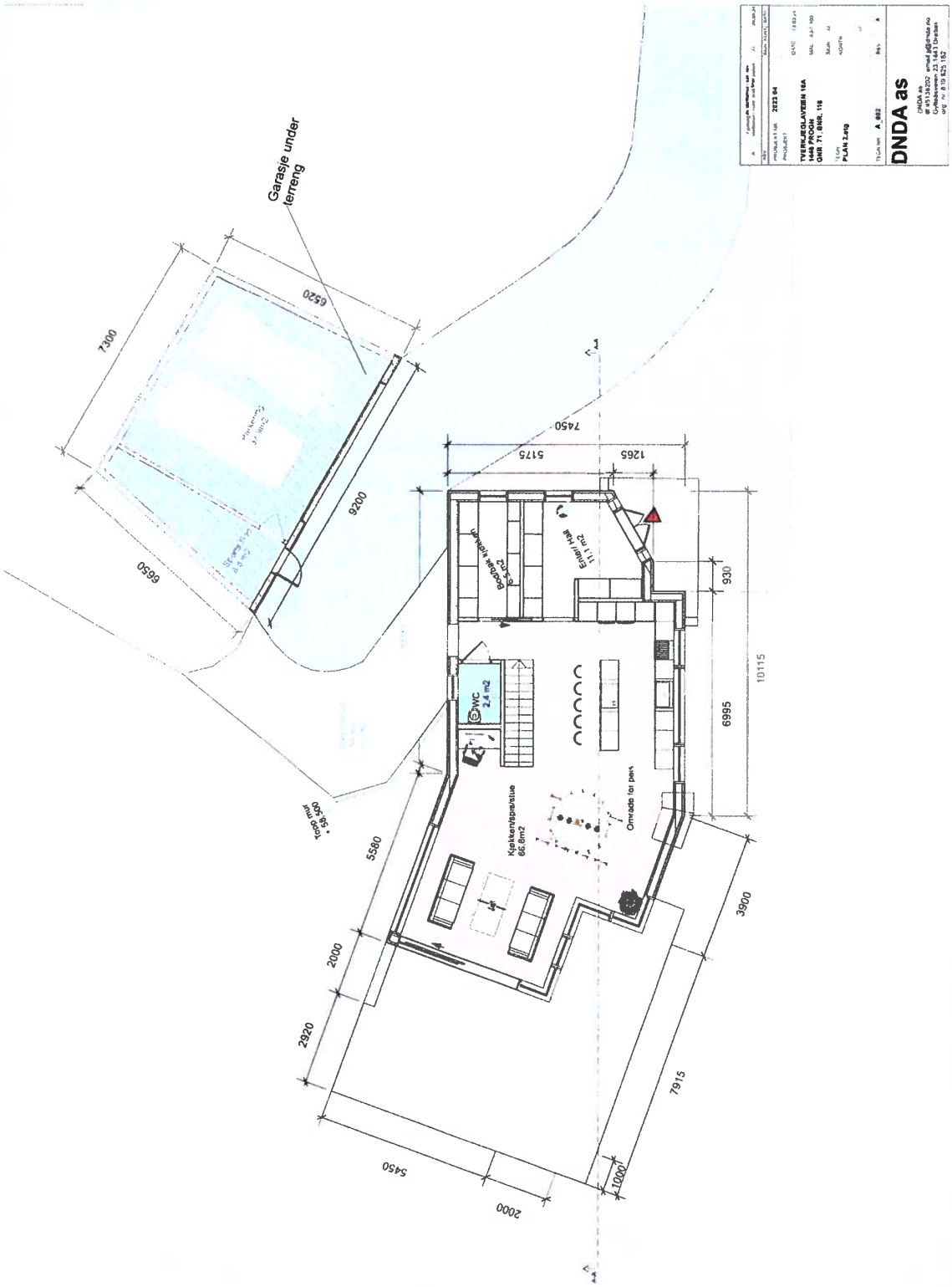
REV		SIGN	KONT
A	Fasadeendr. iht. merkant	JJ	JJ

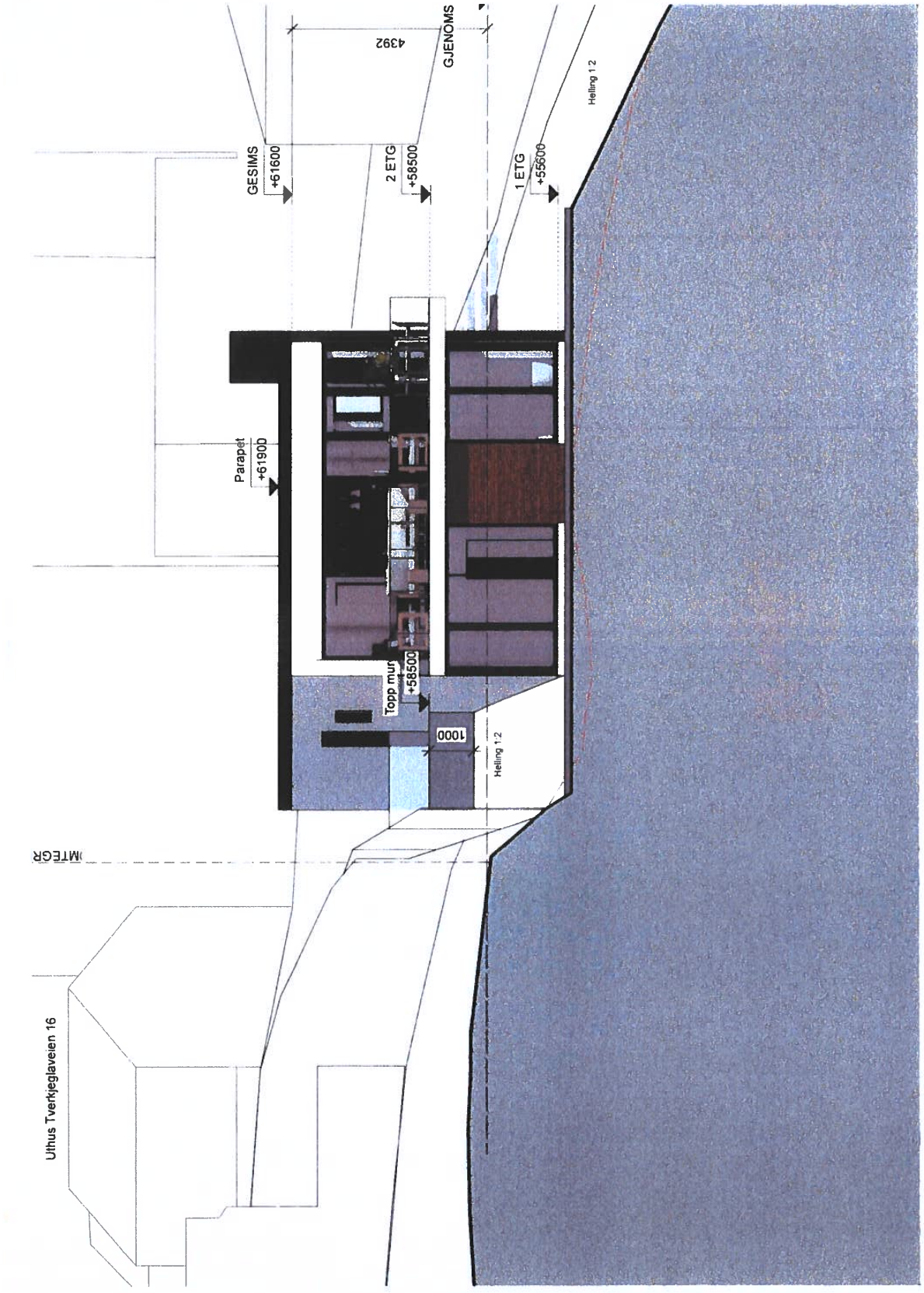
PROSJEKT NR 2023 04 DATO 03.0
PROSJEKT
TVERKJEGLAVEIEN 16A MAL A4-1:2
1448 FROGN
GNR. 71, BNR. 16 SIGN JJ
TEGN. KONTR.
PLAN 1.etg JJ
TEGN NR. A_001 REV.

DNDA as
DNDA as
tlf 95138202 email jj@dnda.n

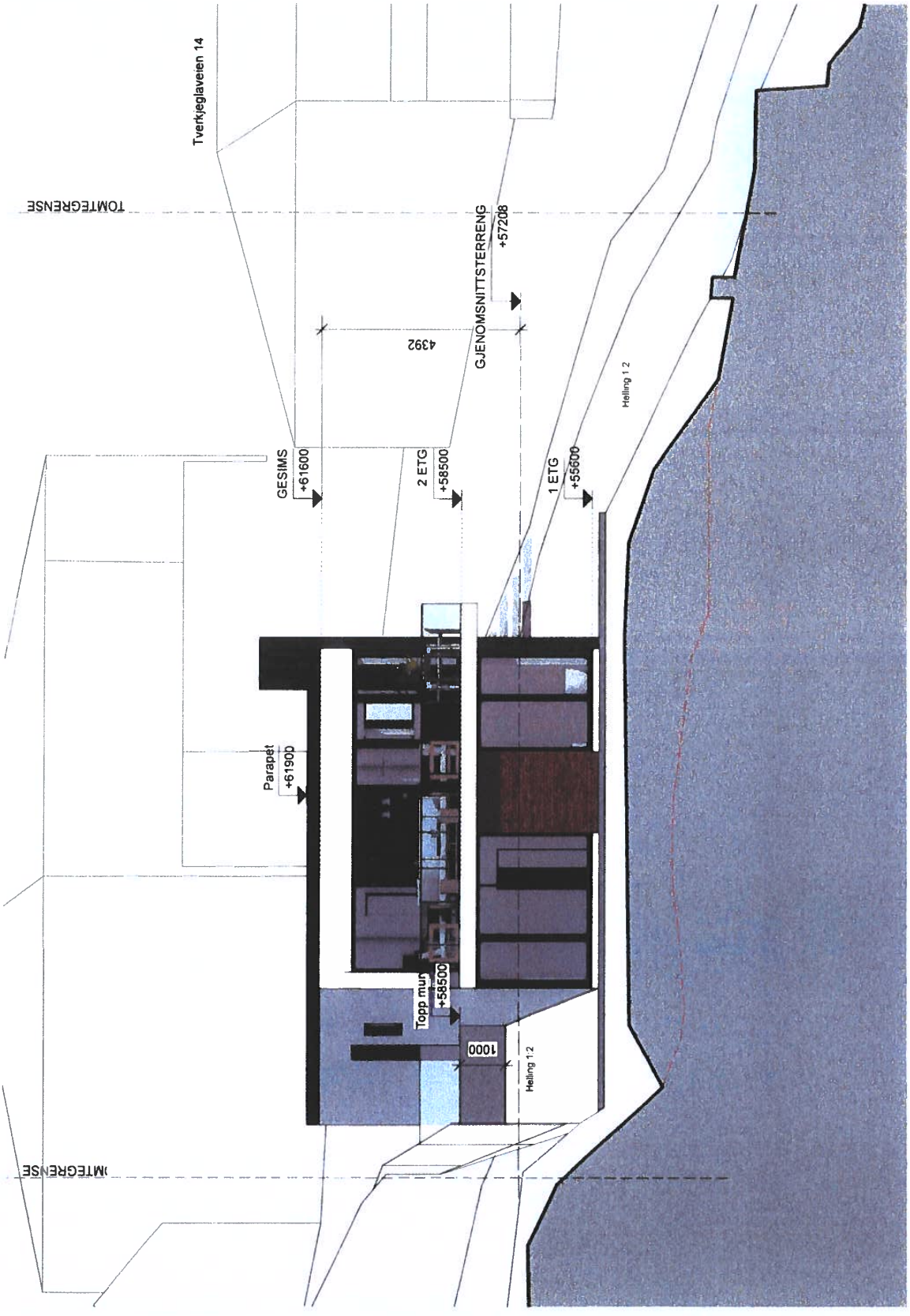


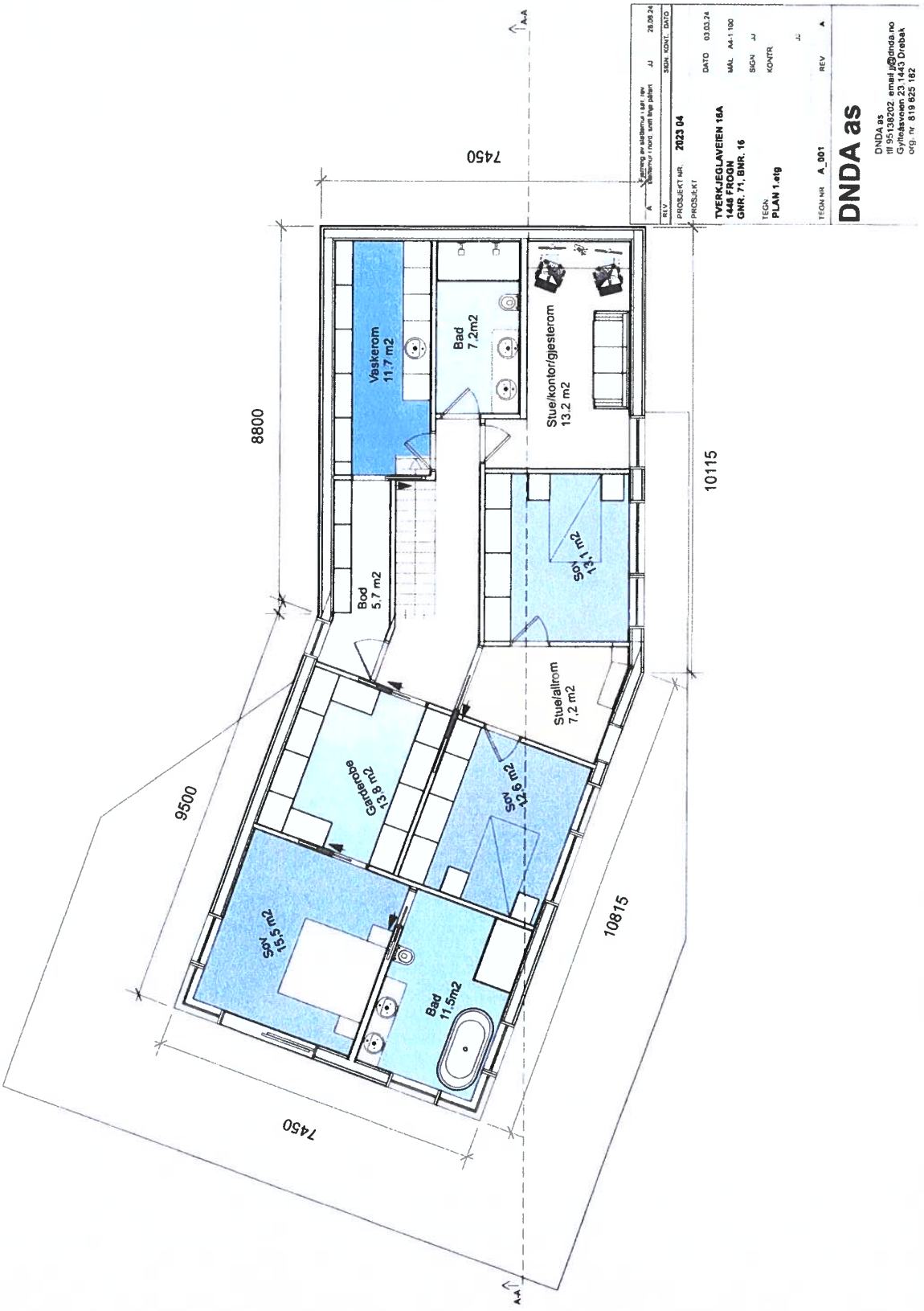

TOMTEGRENSE
Stigerør
300
700
2400
400
2500
400
Parapet
+61900
GESIMS
+61600
2 ETG
+58500
1 ETG
+55600
4392
GJENOMSNITTSTERRENG
+57208
TOMTEGRENSE

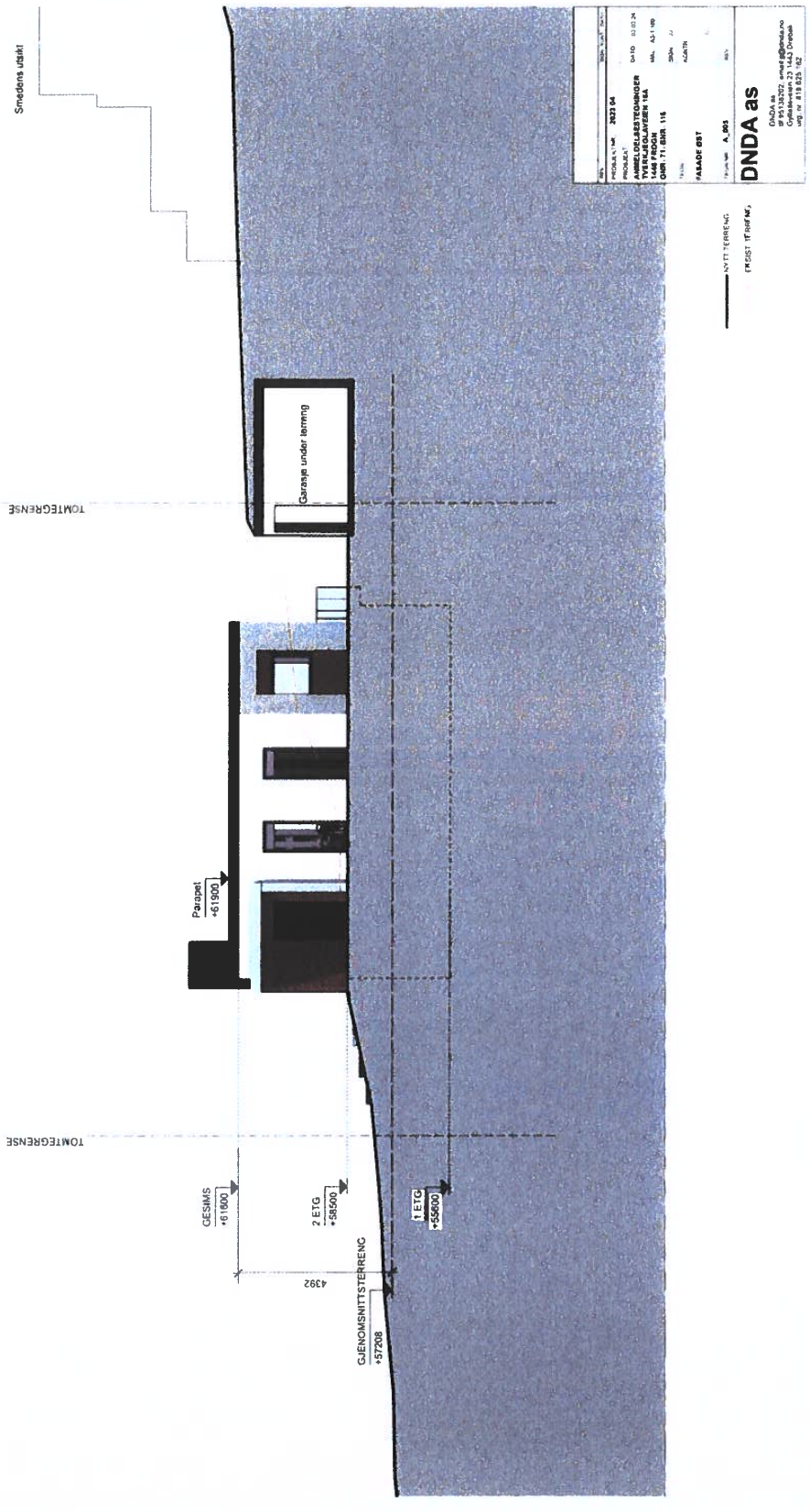

DNDA as
TVERRJELAVEIEN 16A
1466 FROGN
GNR. 77, BNR. 116
PLAN 2.etg
A_002
2023 04
Garasje under terreng
6520
7300
6650
9200
7450
5175
1265
930
6995
10115
5580
2000
2920
5450
2000
3900
7915
1000
Entrè/hall
11.1 m2
Soverom
8.8 m2
WC
2.4 m2
Kjøkkenbenk/stue
66.8m2
Område for peis

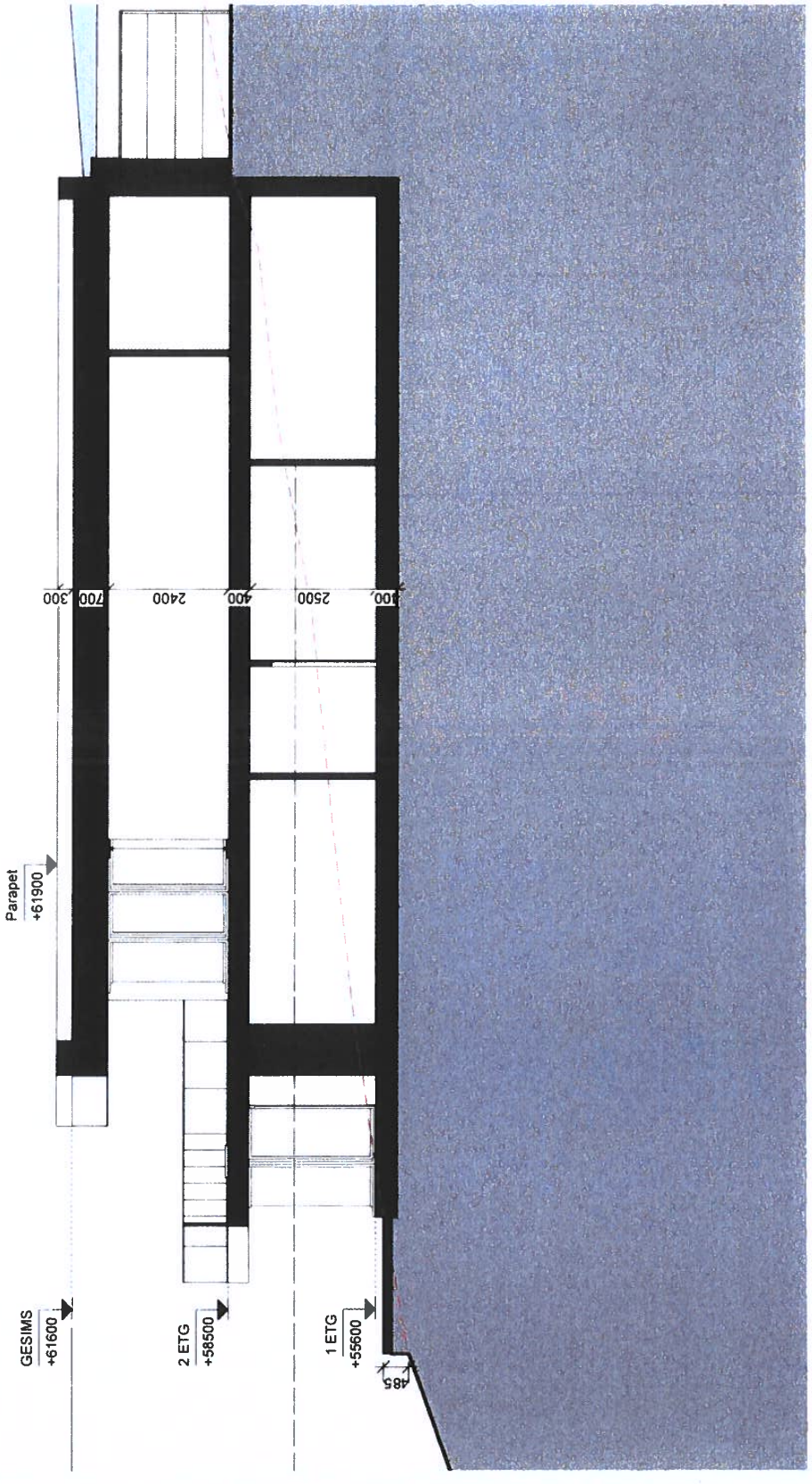

4392
GJENOMS
GESIMS
+61600
2 ETG
+58500
1 ETG
+55600
Helling 1:2
Parapet
+61900
Topp mur
+58500
1000
Helling 1:2
Uthus Tverkjeglaveien 16

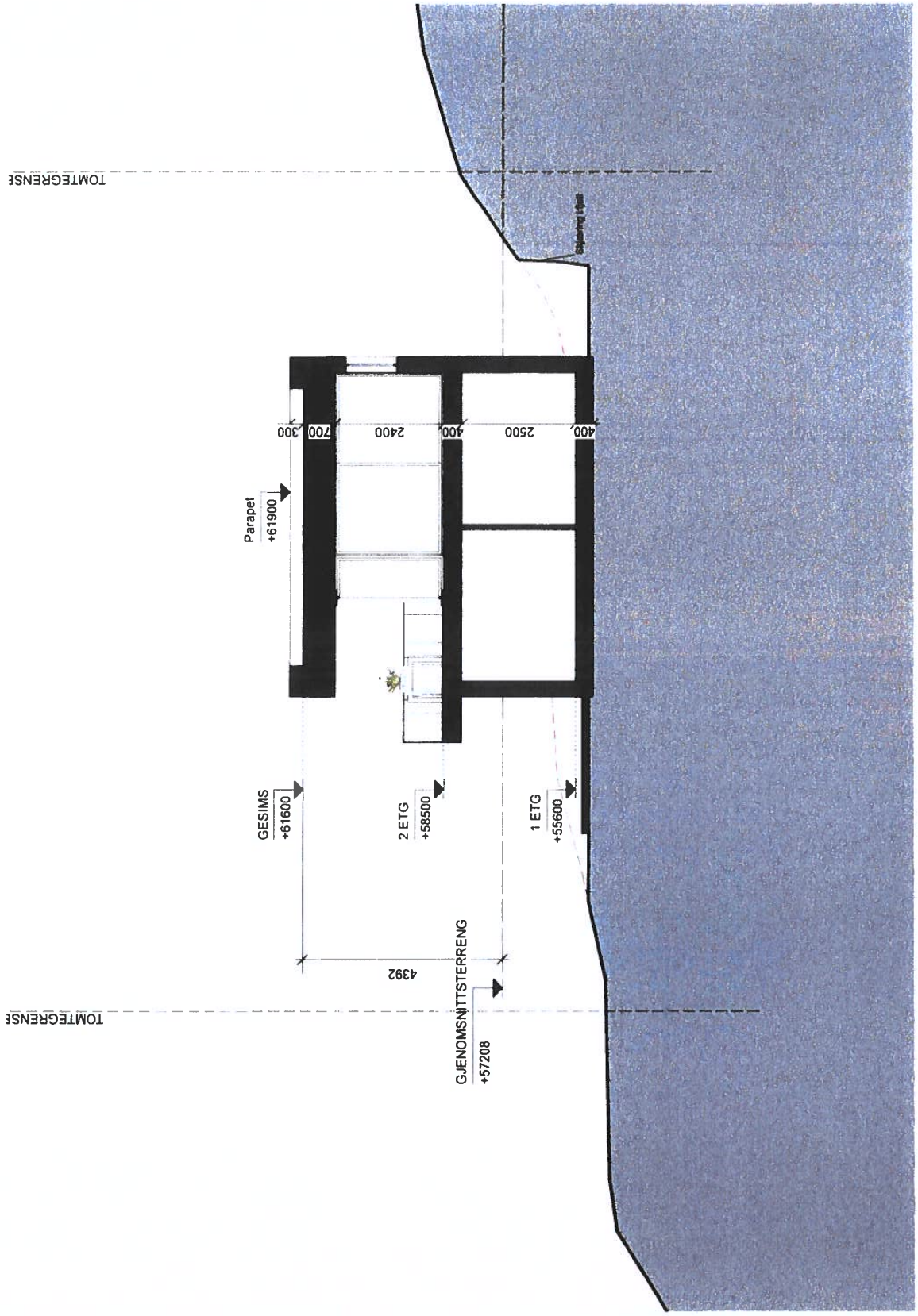

GESIM
+6160
2 ET
+5850
1 ETG
+556
Parapet
+61900
Topp mur
+58500
1000

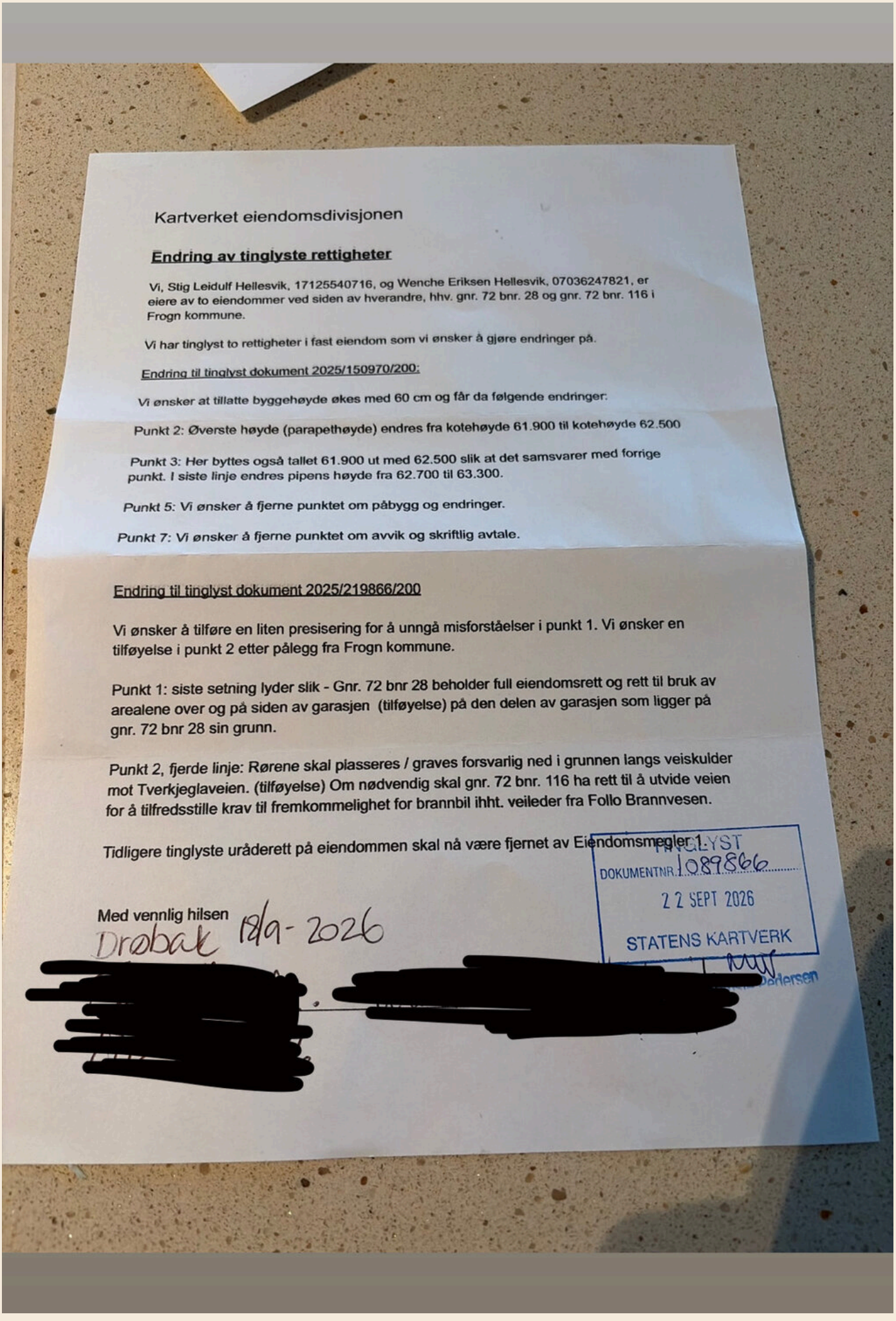

Tverkjeglaveien 14
TOMTEGRENSE
GJENOMSNITTSTERRENG
+57208
4392
GESIMS
+61600
2 ETG
+58500
1 ETG
+55600
Helling 1:2
Parapet
+61900
Topp mur
+58500
1000
Helling 1:2
TOMTEGRENSE


A-A
7450
8800
10115
9500
10815
7450
Vaskerom 11.7 m2
Bad 7.2m2
Stue/kontor/gjesterom 13.2 m2
Bod 5.7 m2
Sov 13.1 m2
Stue/allrom 7.2 m2
Soverom 13.8 m2
Sov 12.6 m2
Sov 15.5 m2
Bad 11.5m2
DNDA as
TVERK.JEGLAVEIEN 18A
1448 FROGN
GNR. 71, BNR. 16
PLAN 1.etg
A_001
2023 04
03.03.24
28.08.24


Smedens utsikt
Garasje under terreng
TOMTEGRENSE
Parapet
+61900
TOMTEGRENSE
GESIMS
+61600
2.ETG
+58500
1.ETG
+55600
4392
GJENNOMSNITTSTERRENG
+57208
DNDA as
2023 04
A_001
FASADE ØST


300
700
2400
400
2500
100
Parapet
+61900
GESIMS
+61600
2 ETG
+58500
1 ETG
+55600
485


TOMTEGRENSE
300
700
2400
400
2500
400
Parapet
+61900
GESIMS
+61600
2 ETG
+58500
1 ETG
+55600
4392
GJENOMSNITTSTERRENG
+57208
TOMTEGRENSE



Kartverket eiendomsdivisjonen

Endring av tinglyste rettigheter

Vi, Stig Leidulf Hellesvik, 17125540716, og Wenche Eriksen Hellesvik, 07036247821, er eiere av to eiendommer ved siden av hverandre, hhv. gnr. 72 bnr. 28 og gnr. 72 bnr. 116 i Frogn kommune.

Vi har tinglyst to rettigheter i fast eiendom som vi ønsker å gjøre endringer på.

Endring til tinglyst dokument 2025/150970/200:

Vi ønsker at tillatte byggehøyde økes med 60 cm og får da følgende endringer:

Punkt 2: Øverste høyde (parapethøyde) endres fra kotehøyde 61.900 til kotehøyde 62.500

Punkt 3: Her byttes også tallet 61.900 ut med 62.500 slik at det samsvarer med forrige punkt. I siste linje endres pipens høyde fra 62.700 til 63.300.

Punkt 5: Vi ønsker å fjerne punktet om påbygg og endringer.

Punkt 7: Vi ønsker å fjerne punktet om avvik og skriftlig avtale.

Endring til tinglyst dokument 2025/219866/200

Vi ønsker å tilføre en liten presisering for å unngå misforståelser i punkt 1. Vi ønsker en tilføyelse i punkt 2 etter pålegg fra Frogn kommune.

Punkt 1: siste setning lyder slik - Gnr. 72 bnr 28 beholder full eiendomsrett og rett til bruk av arealene over og på siden av garasjen (tilføyelse) på den delen av garasjen som ligger på gnr. 72 bnr 28 sin grunn.

Punkt 2, fjerde linje: Rørene skal plasseres / graves forsvarlig ned i grunnen langs veiskulder mot Tverkjeglaveien. (tilføyelse) Om nødvendig skal gnr. 72 bnr. 116 ha rett til å utvide veien for å tilfredsstille krav til fremkommelighet for brannbil ihht. veileder fra Follo Brannvesen.

Tidligere tinglyste uråderett på eiendommen skal nå være fjernet av Eiendomsmegler 1.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1089866
22 SEPT 2026
STATENS KARTVERK

Med vennlig hilsen
Drøbak 18/9-2026

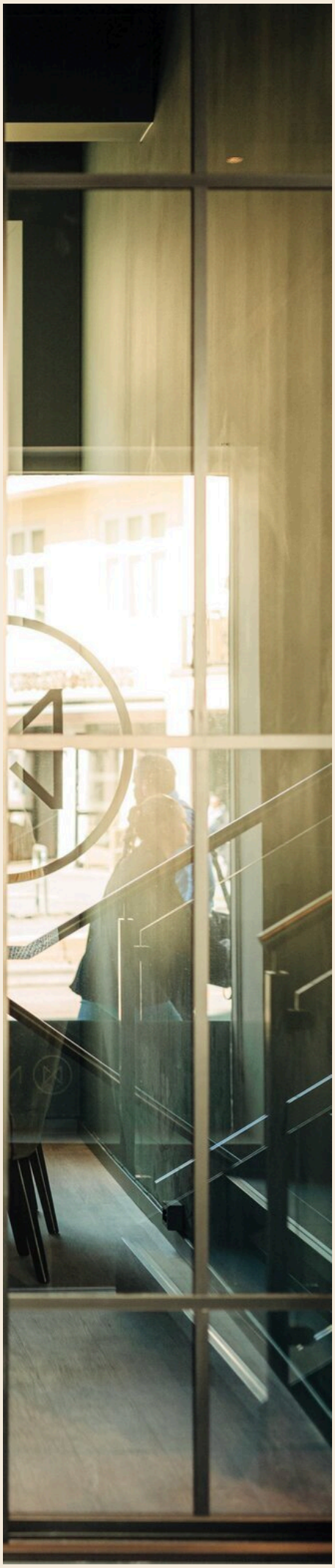
[redacted]

Velkommen til

Nordvik Ski og Ås

I Follo kjenner vi Ski, Ås, Drøbak, Kolbotn, Oppegård, Vinterbro, Siggerud, Ytre Enebakk og Indre Østfold godt, og forstår hva som driver dette markedet. Dette er en region med stor variasjon i både boligtyper og kjøperprofiler. Vi har meglere som kombinerer lokal innsikt med høy faglig standard, og du får tett oppfølging gjennom hele salget, der vi også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

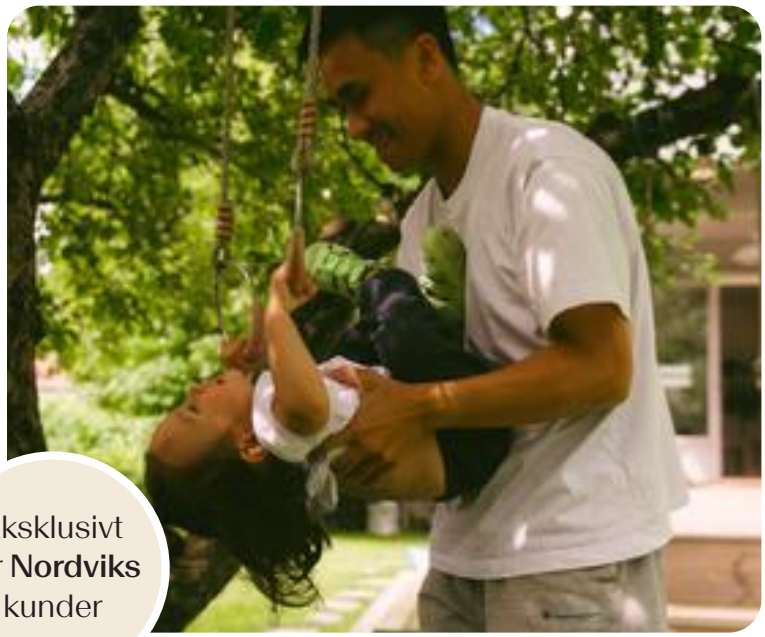


Idrettsveien 9, 1400 SKI
ski@nordvikbolig.no
64 87 20 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 46-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tverkjeglaveien 16 1446 DRØBAK
Matrikkel: Gnr 72, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Frogn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:

Silje Byman
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
s.byman@nordvikbolig.no
994 36 500

Håkon Sumstad Andresen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ski og Ås
hs.andresen@nordvikbolig.no
932 02 589

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: