



aktiv.



Tomters vei 49, 1449 DRØBAK

**Innholdsrik fritidsbolig - Basseng
& Jacuzzi - Sjøutsikt -
Terrasseområde på 149 m² - 2,5
soverom - Anneks - Båtplass**



Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF

Fuat Demirbas

Mobil 936 26 495

E-post fuat.demirbas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF.
22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 500 000,-
Omkostn.: Kr 238 850,-
Total ink omk.: Kr 9 738 850,-
Selger: Erland Nærby
Randi Guttormsen Nærby

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 107/121 kvm
Tomtstr.: 2166 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 71
Oppdragsnr.: 1006240153

Innholdsrik fritidsbolig - Basseng & Jacuzzi - Sjøutsikt - Terrasse på 149 m² - 2,5 soverom - Anneks

Velkommen til Tomters Vei 49!

Drømmer du om en fritidsbolig som kombinerer sjarm, komfort og en spektakulær beliggenhet? Dette er en sjelden mulighet til å sikre deg en sjelden perle. Her får du en gjennomført fritidsbolig i naturskjønne omgivelser, med grønne trekroner, frisk sjøluft og nydelig utsikt som en del av hverdagen. Nyt det gode hytteliv med moderne fasiliteter, store uteområder, et herlig bassengområde og egen båtplass - alt tilrettelagt for avslapning og livsnytelse.

Høydepunkter:

- Herlig basseng, bygd i 2019
- Solrik tomt på ca. 2166 m² med gode parkeringsmuligheter
- Fantastisk utsikt over sjø og natur
- Store vinduer sikrer godt med naturlig lysinnslipp
- Anneks på 9 kvm med soveplasser
- To etablerte vedovner innendørs
- Båtplass med landefeste



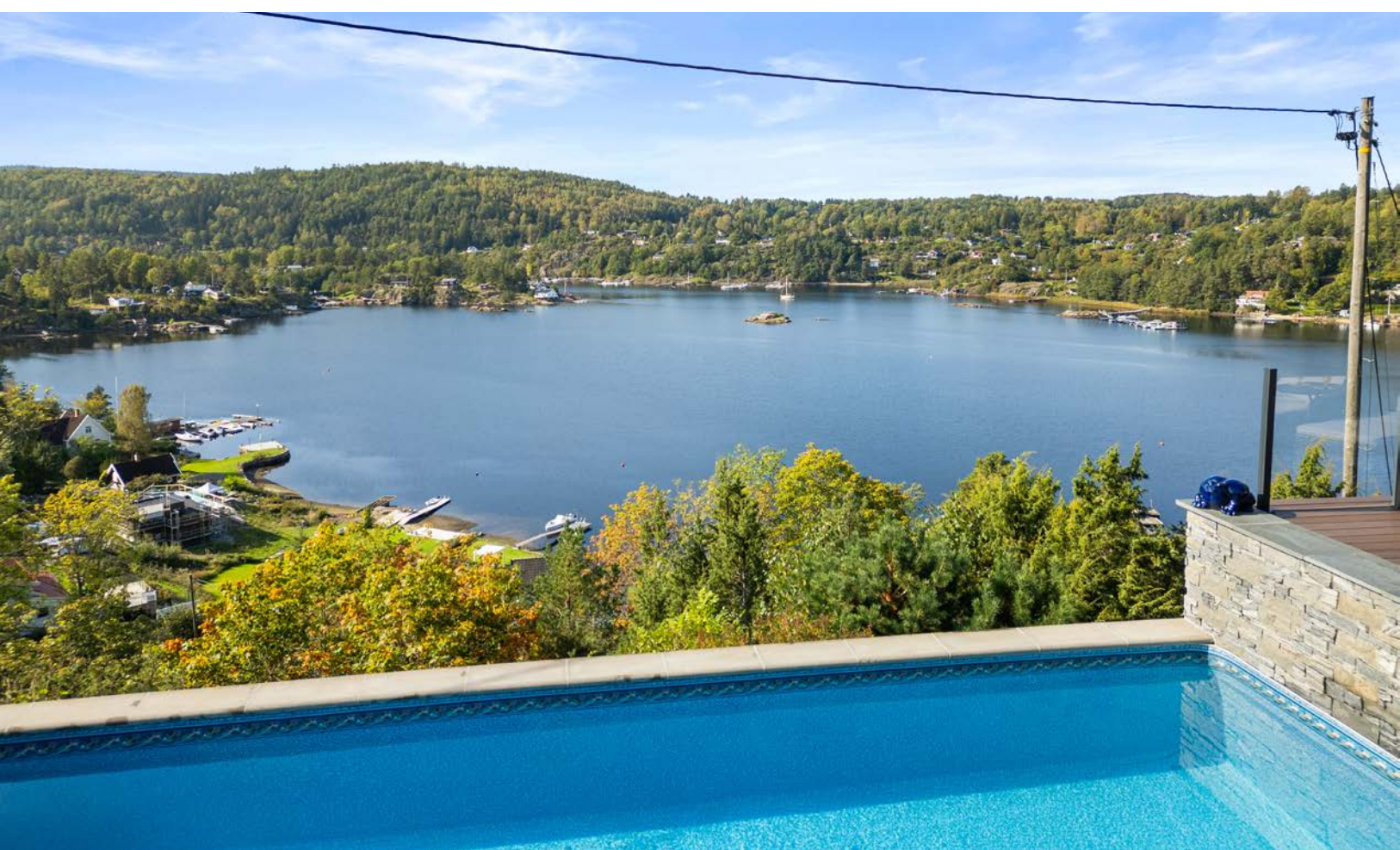
Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	121
Budskjema	129





















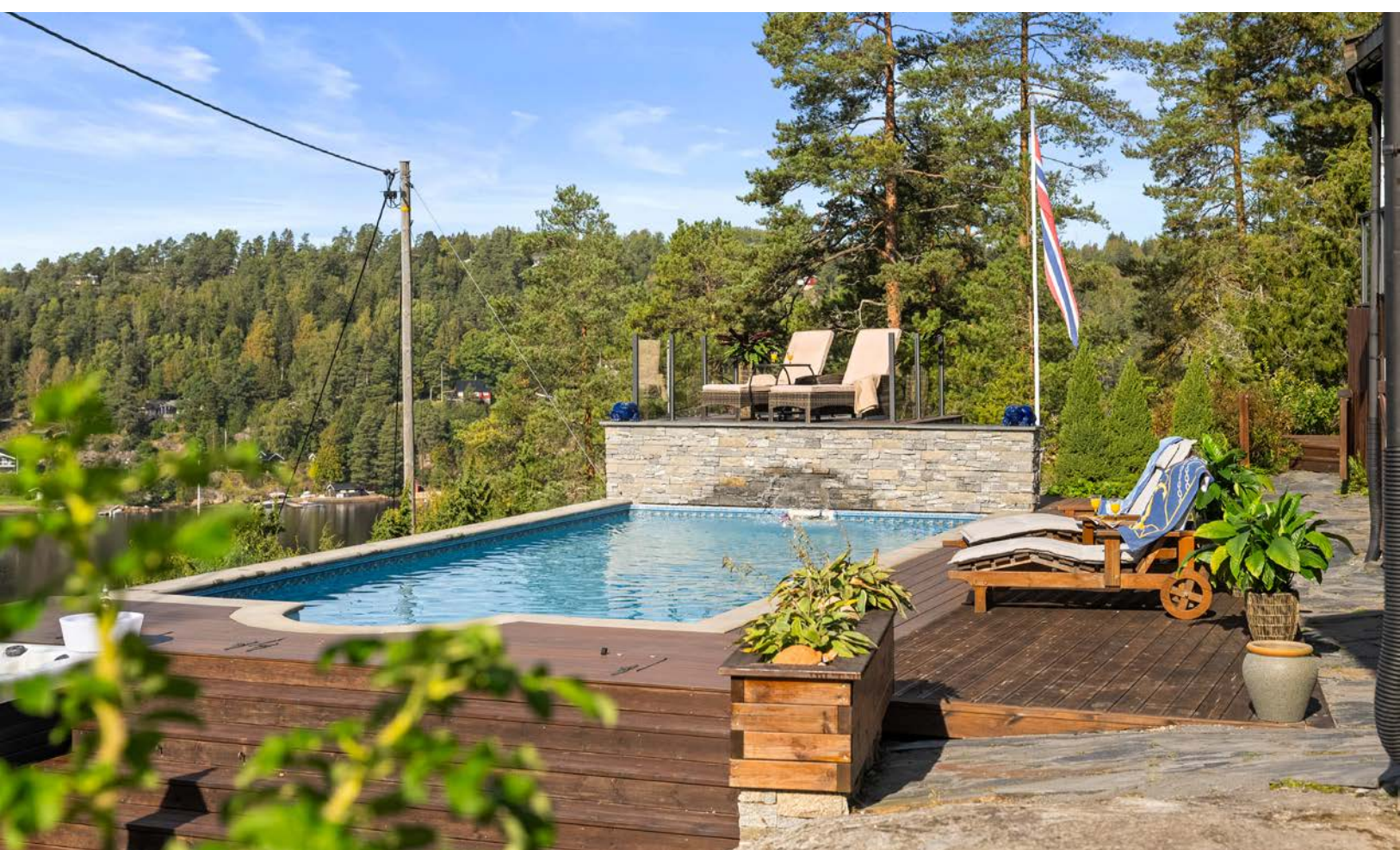






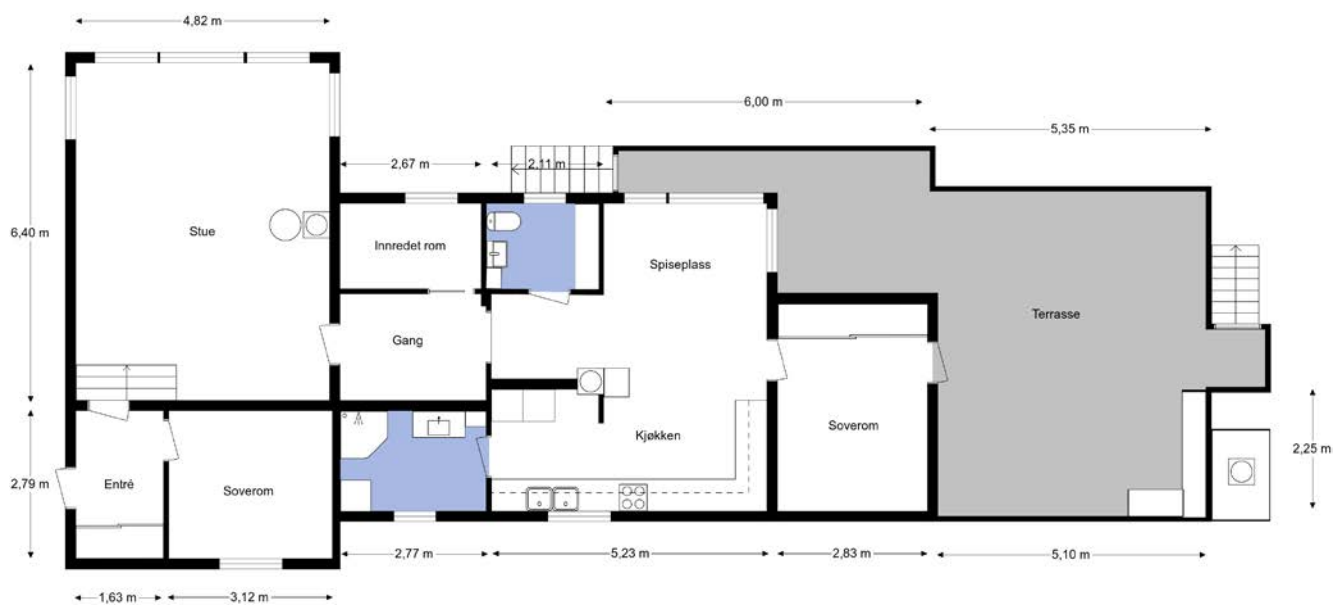












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 149 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Entré , kjøkken , soverom , soverom 2, stue , toalettrom , bad , gang

BRA-e: 9 m² Anneks - allrom

BRA-e: 5 m² Pumpehus basseng - teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse

106 m² Markterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det råkjeller.

Det er ingen måleverdige arealer i råkjeller.

Utvendig bod og pumpehus/brønnhus fremstår uten måleverdige arealer.

Anneks er målt til 9m² som er benevnt i BRA-E.

Pumpehus for basseng er målt til 5m² og er benevnt i BRA-E.

Terrassen på boligplan er målt til 43m² og er summert i TBA.

Øvrige markterrasser:

Terrasse ved inngangsparti er målt til ca.18m².

Terrasse ved pumpehus og rundt basseng er summert til 65m².

Terrasse ved anneks er målt til 17m² og er summert i TBA.

Terrasse ved bod og pumpehus/brønnhus er målt til 6m² og er summert i TBA.

Det totale areal for markterrasser mot terreng,

er summert til 106m² og satt inn i TBA mark terrasser.

Pumpehus basseng:
pumpehuset fremstår med vegger i pusset leca,
samt støpt dekke.

Anneks:
Annekset fremstår med vegger i laft imitasjon,
saltak tekket med profilplater i stål.
Innvendig gulv er belagt med laminat.

Brønnhus/bod:
Brønnhus/bod fremstår med vegger i trevirke/leca,
belagt med kledning og dekorstein.
Saltak tekket med profilplater i stål.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Byggtegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kontor/soverom er ominnredet
til en gang og ett gjesteværelse (innredet rom).

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk binde.
P-Rom: 107
S-Rom: 0

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2166 m²

Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Adkomst til boligen via gruset innkjørsel.

Tomten er opparbeidet med steinheller og tilhørende markterrasser.

Deler av tomten er naturtomt med fjell, busker og beplantning.

Tomten ble innløst fra grunneier i 2006 og er således selveiet. Alle tomtemerker er godt synlig etter siste oppmåling vedr. veien og makeskiftet med nabo på den ubebyggete tomten.

Beliggenhet

Velkommen til Tomters vei 49 - en fritidsbolig som ligger til i et naturskjønt område med sjøen like utenfor. Denne fritidsboligen tilbyr en perfekt kombinasjon av ro og nærhet til aktiviteter og fasiliteter. Eiendommen er omgitt av vakker natur, med kort vei til både badeplasser og turmuligheter, noe som gjør den ideell for avslapning og avkobling etter en hektisk uke.

Naturskjønn beliggenhet

På Tomters vei 49 kan du starte dagen med en forfriskende dukkert i sjøen, utforske nærliggende turstier eller nyte stillheten på terrassen med utsikt over det naturskjønne landskapet. Med kort vei til flere badeplasser, som Brevik og Fagerstrand (14–15 minutter unna), er dette et paradis for deg som elsker vannaktiviteter. Her kan du nyte blant annet bading, fisking eller padling. For den naturglade er det flotte turløyper i området som gir mulighet for alt fra sporty turer til koselige turer for bærplukking.

Aktiviteter

Selv om fritidsboligen ligger fredelig til, er det kort vei til et bredt utvalg av opplevelser. Golfentusiaster kan glede seg over Drøbak Golfklubb, som ligger kun 11 minutter unna, mens området også byr på idrettshaller, kunstgressbaner og treningssentre for de aktive. For kultur og underholdning er Drøbak sentrum et attraktivt reisemål, bare 13 minutter unna, med koselige kafeer, restauranter og populære attraksjoner som Julenissens Postkontor og Drøbak Kino. I tillegg gir flere gjestehavner i nærheten deg muligheten til å utforske Oslofjorden fra vannet, noe som gjør det enkelt å kombinere hyttelivet med spennende aktiviteter.

Opplevelser

For de eventyrlystne finnes det mange muligheter i området. Utforsk badeparken i Drøbak, ta en tur til Oscarsborg Festning eller oppdag de mange turstiene i regionen. Området byr også på spennende aktiviteter som geocaching, sykkelturner langs naturskjønne veier eller fuglekikking ved våtmarksområder.

Tilgjengelighet – perfekt balanse mellom ro og nærhet

Selv om hytten ligger i et rolig område, er det imponerende hvor enkelt det er å komme seg til andre steder. Med bil når du Drøbak på 13 minutter, Ski på 23 minutter og Oslo sentrum på under 40 minutter. Dette gjør det lett å kombinere hyttelivet med byens tilbud når ønskelig. For daglige innkjøp finner du både Kiwi Heer (8 minutter) og Coop

Extra Drøbak (10 minutter) innen kort rekkevidde.

Offentlig transport er også tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Måna, kun 5 minutters kjøring unna. Dette gir en ekstra fleksibilitet for besøkende eller dersom du ønsker å la bilen stå.

Tomters vei 49 gir deg det beste fra begge verdener: en idyllisk fritidsbolig hvor du kan trekke deg tilbake fra hverdagens mas, samtidig som du har enkel tilgang til aktiviteter, fasiliteter og byliv. Enten du ønsker å nyte late sommerdager ved sjøen eller utforske nærområdets mange muligheter, er dette stedet som virkelig kan oppfylle drømmen om det perfekte hyttelivet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking

Yttertaket er belagt med stålplater i profilert utforming, med tilhørende beslag.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon er bygget opp med sperre i trevirke.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags/enkle glass i trerammer.

Årstall i vinduer er stemplet med: 1983, 200, 2001 og 2015.

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.

Terrassedør i heve/skyv modell med 2-lags glass på kjøkken.

Terrassedør i treramme med 2-lags glass på soverom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Svigerfar Odd Nærby og tømrmester Olav Stensli

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Rørleggerarbeid utført av rørlegger Chris Juul/Drøbak i 2000

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

Ja, kun av faglært

Tilkobling off.vann og avløp for hele hyttefeltet i 2013, se FDV mappe

Arbeid utført av Sanitærteknikk Rafal Melczarek

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

Ja, kun av faglært

Målerbytte

Arbeid utført av Eltel Networks A/S

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

Stikkprøve foretatt av Elvia, alt ok se egen rapport i FDV mappe.

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

Tilbygg, terrasse utført av Odd Nærby og Olav Stensli se ferdig attest i FDV mappe

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

Ja, kun av faglært

Kledd inn pipe/pipehatt aug.-24

Arbeid utført av Stein Klevhøy, blikkenslager

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

Egen brønn, vannrett til fire naboer se tinglyst kontrakt i FDV mappe (i tillegg til off. vann og avløp)

Tilleggs kommentar

Sifte av sikringsskap til automatsikringer i 2008/2009 av el-firma.

Innhold

Boligen inneholder: to soverom, bad, separat toalett og en åpen kjøkken- og spise plass. Det er en romslig stue, samt et ekstra innredet rom som kan brukes som kontor eller gjesterom. Fra kjøkkenet er det utgang til en stor terrasse med gode solforhold. Boligen har også entré og gang med god forbindelse mellom rommene.

I tillegg til boligens innbydende hoveddel, byr eiendommen på flere praktiske og funksjonelle tilleggsfasiliteter som gir både komfort og fleksibilitet. Her finnes blant annet en råkjeller med god lagringsplass, en utvendig bod for oppbevaring av hageredskap og utstyr, samt et eget pumpehus/brønnhus som sikrer stabil vannforsyning. Utearealene er generøse, med store markterrasser som inviterer til uteliv og avslapning. Et sjarmerende anneks gir ekstra plass til gjester eller hobbyaktiviteter - perfekt for fleksibel bruk gjennom hele året.

Standard

Tilbygg / modernisering

2000 Kjøkken Montering av kjøkken

2000 Bad Bygging av bad med interiør

2000 Soverom Bygging av nytt soverom

2000 Brønnvann Boring/opplegg for brønnvann

2000 Wc Bygging av wc.

2002 Tilbygg Tilbygg av stue, entre og soverom.

Det foreligger ferdigattest for bygget.

2019 Basseng Bygging av nytt basseng.

Bad:

Innredning og garnityr på bad fremstår med:

Dusjkabinett, servant med underskap,

høyskap, innfliset speil og opplegg for vaskemaskin.

Badet er bygget i 2000 i følge opplysninger fra eier.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter.

Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med kullfilter.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av tapet, panel og strie.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.
Takhøyde i stue er målt opp mot 2,92m.
Takhøyde på lite soverom er målt til 1,87-1,95.

Innvendige dører

Profilerte/ glass i dørblader og malt utførelse.

Pipe og ildsted

Pipe på kjøkken i teglsteinkonstruksjon.
Pipe er belagt med dekorfliser.
Pipe i stue er satt opp med elementer, og belagt innvendig med fliser.

Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med kobberrør,
hovedstoppekran er plassert i råkjeller.
Stoppekran er testet og fungerer som den skal.

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L er plassert i grov kjeller.
Eier opplyser at bereder er fra ca.2014

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer.

Utvendige trapper

Trapp fra terrasse mot pumpehus er bygget i trevirke.
Trapp fra terrasse mot basseng er bygget
med støpt betong og rekkverk i smijern.

Basseng

Utvendig basseng er bygget opp med fliser og dekorstein.

Bassenget er rammet inn med steinheller og tilhørende plattinger.
Det er eget pumpehus med komponenter som drifter anlegget.
Eier har tilpasset en mal som beskriver oppstart og avslutt av anlegget.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass i skyvedør,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Heve/skyve dør fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrige terrasser

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk overskrider dagen krav,
ref: TEK.17 § 12-17. Rekkverk.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.
Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk
skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det anbefales å endre konstruksjon på rekkverk,

for å forhindre at skader på personer kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe sprekkdannelser i fjell partier.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales av en fagmann,
da takstmann har liten erfaring på dette området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert noe slitasje, merker
og knirk på parkett i flere rom.

Veggflater fremstår med noe glipper i skjøter på tapet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik.

Det er registrert 29 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på
kjøkken.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten
nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger

om radonmålinger fra eier,
heller ikke andre tiltak mot radon.
Eiendommen ligger i et område som i
NGU Radon aktsomhetskart er definert med
moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,
om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling - Bad

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler,
ingen unormale verdier er registrert.
Ut i fra alder på konstruksjoner,
bør oppgradering forventes innen rimelig tid.
Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner

Overflater Gulv - Bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på
byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er på badegulvet målt 5 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på
byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men
ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner,

bør oppgradering forventes innen rimelig tid.
Det anbefales bruk av dusjkabinett,
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner

Sluk, membran og tettesjikt - Bad

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på
membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det anbefales løsning med
bruk av dusjkabinett på badet.

Dette for å forhindre vanninnsig i konstruksjoner,
og at skader skal kunne oppstå.

Oppgradering av våtrommet bør
påberegnes tatt i betraktning av alder
på konstruksjoner.

Overflater og innredning - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på hengsler og skinner,
da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ut i fra alder på innredning, bør det på
beregnes oppgradering innen rimelig tid.

Dette begrunnes med slitasje på hengsler,
og skinner til skuffer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra
kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og konstruksjon - Toalettrom

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på deler av røropplegg.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Deler av kobberrør er av eldre type.

Rør forringes med alder og lekkasje kan oppstå.

Anlegget bør holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

TG2 settes i følge forskrift på anlegg,

uten full dokumentasjon og med

samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Trapp mot pumpehus:

Det mangler rekkverk på begge sider av trapp.

Trapp mot baseng:

Det mangler håndløper langs vegg,

åpning i smijernsrekkverk er for stor ihht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Trapp mot pumpehus:

Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerhet.

Trapp mot basseng:

Håndløper bør monteres,

åpning i rekkverk bør endres for å sikre mot uhell.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav om 4 synlige sider rundt en mursteinspipe, samt 2 synlige sider på elementpiper.

Dette for å synliggjøre om det skulle oppstå sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, for å unngå at skjulte skader kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alt av møbler kan overtas.

To lamper i taket på kjøkken og en lampe i taket i stuen følger ikke med.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

Jernbanens bank og forsikring

Polisenummer

624250

Diverse

Båtplass status:

Det skal søkes kommunen om et helt nytt båtplassanlegg der ny eier får mulighet til å koble seg på etter overtagelse. Kostnad ca. kr. 50000,-.

Det medfølger uansett en båtplass med landfeste for de som ikke er interessert i nytt anlegg.

Dette bryggeanlegget må rustes opp på dugnad til ca. kr 8000-10000 pr. oppsitter.

Energi

Oppvarming

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue og kjøkken, 2 stk varmepumper, samt gulvvarme på bad og wc.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 500 000

Kommunale avgifter

Kr 7 607

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Avløp 3 095,60 kr

Renovasjon 1 695,00 kr

Vann 2 815,98 kr

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten

sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023: 402 503,-.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 200

Velforening

Tomters vei Øver Felts Vel. Se vedlagt skriv og vedtekter i salgsoppgaven fra vellet.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 71 i Frogn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3214/20/71:

04.05.1957 - Dokumentnr: 1432 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

31.01.2000 - Dokumentnr: 757 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:60

Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:72

Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:143

Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:63 Bnr:55

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:71 F

16.08.2010 - Dokumentnr: 606186 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2009-0011
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1957 - Dokumentnr: 1286 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3214 Gnr:20 Bnr:6

15.06.2006 - Dokumentnr: 281106 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 561349 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0215 Gnr:20 Bnr:71

01.01.2024 - Dokumentnr: 923208 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3022 Gnr:20 Bnr:71

30.07.2024 - Dokumentnr: 1747910 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:60
Vederlag: NOK 100 000
Omsetningstype: Annet

30.07.2024 - Dokumentnr: 1747935 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:60
Vederlag: NOK 100 000
Omsetningstype: Annet

04.05.1957 - Dokumentnr: 1432 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:20 Bnr:6
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Rett til badning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetillatelse for hytten datert 7.juli 1956.

Type: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygningsstatus: Tatt i bruk (TB) datert
01.04.2005

Type: Tilbygg, Bygningsstatus: Ferdigattest (FA) datert 05.12.2019

Type: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygningsstatus: Tatt i bruk (TB) datert
01.04.2005

Type: Svømmebasseng, Bygningsstatus: Ferdigattest (FA) datert 27.11.2008
Det har i senere tid (2019) blitt bygd nytt basseng. Det foreligger ikke p.t. ferdigattest for denne.
Selger er i dialog med kommunen rundt dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.

Det opprinnelige kontor/soverom er ominnredet til en gang og ett gjesteværelse (innredet rom).

Vei, vann og avløp

Hytten har egen privateiet vei helt frem til hyttevegg. Det er ingen andre som har rettigheter i denne veien.

Hytten har egen brønn, og fire naboer har vannrett jmf. tinglysing, erklæring og kontrakt fra 2.02.2000. Koblingsboks til slanger er plassert på nabotomt. (ikke noe trakk inn på vår tomt).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål fritidsbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

237 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

238 850 (Omkostninger totalt)

254 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

257 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 738 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 754 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 757 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 238 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse
5 000 Kommunale opplysninger
17 990 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
24 900 Tilretteleggingsgebyr
Visninger og overtakelse per stk. 3490,-
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 201 870

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler MNEF
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

18.04.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Tomters vei 49, 1449 DRØBAK

📖 FROGN kommune

gnr. 20, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-2612

Referansenummer: YP8414

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

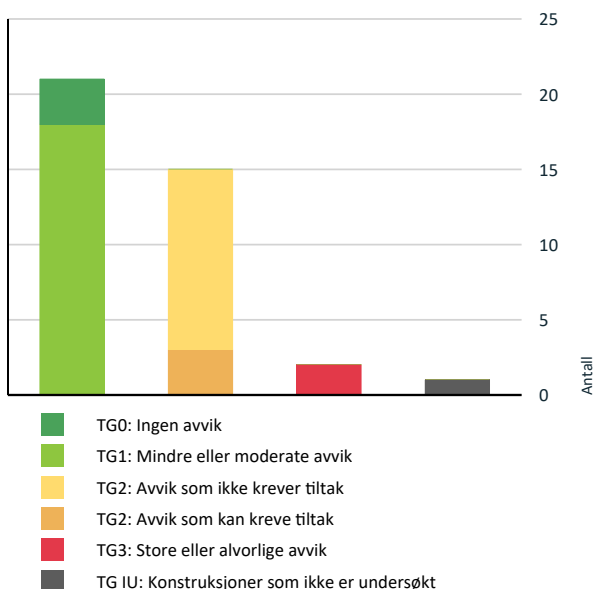
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kontor/soverom er ominnredet
til en gang og ett gjesteværelse (innredet rom).

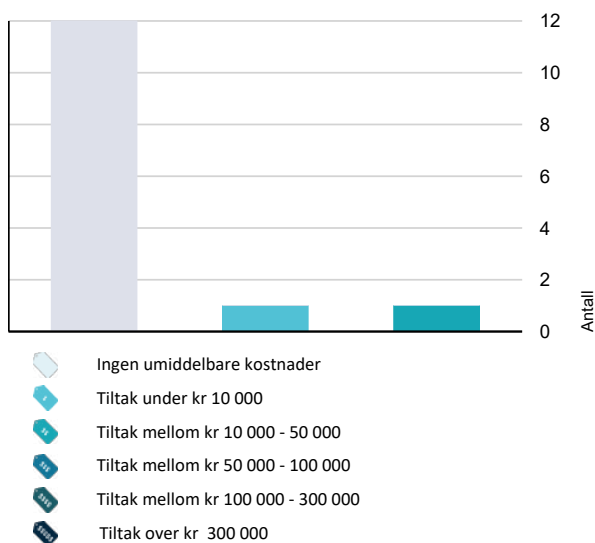
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, fritidsbolig beliggende i Tomters vei 49 i Drøbak. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eiere og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Bolig > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Bolig > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Bolig > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Øvrige terrasser [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > Bolig > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Bolig > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Bolig > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Tilbygg / modernisering

2000	Kjøkken	Montering av kjøkken
2000	Bad	Bygging av bad med interiør
2000	Soverom	Bygging av nytt soverom
2000	Brønnvann	Borring/opplegg for brønnvann
2000	Wc	Bygging av wc.
2002	Tilbygg	Tilbyg av stue, entre og soverom. Det foreligger ferdigattest for bygget.
2019	Basseng	Bygging av nytt basseng. Det foreligger ferdigattest for basseng.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er belagt med stålplater i profilert utforming, med tilhørende beslag.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er bygget opp med sperre i trevirke.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags/enkle glass i trerammer. Årstall i vinduer er stemplet med: 1983, 200, 2001 og 2015.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Balkongdører

Terrassedør i heve/skyv modell med 2-lags glass på kjøkken. Terrassedør i treramme med 2-lags glass på soverom.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass i skyvedør, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Heve/skyve dør fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst til terrasse fra stue og soverom, med gulvareal på ca.43m².
Gulvet er belagt med terrassebord,
rekkverk er montert med stålrammer og glass.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,
skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer
enn 10,0 m over terreng,
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske
krav til byggverk § 12-17.

Øvrige terrasser

Adkomst til terrasse beliggende ved inngangsparti,
med gulvareal på ca.18m².
Det er underliggende mur i stein ned mot gruset innkjørsel.
Gulvet er belagt med terrassebord,
rekkverk er satt opp i trevirke med spiler i kryss.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger i rekkverk overskrider dagen krav,
ref: TEK.17 § 12-17. Rekkverk.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m.

Horizontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk
skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å endre konstruksjon på rekkverk,
for å forhindre at skader på personer kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapp fra terrasse mot pumpehus er bygget i trevirke.
Trapp fra terrasse mot basseng er bygget
med støpt betong og rekkverk i smijern.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trapp mot pumpehus:

Det mangler rekkverk på begge sider av trapp.

Trapp mot baseng:

Det mangler håndløper langs vegg,

åpning i smijernsrekkverk er for stor ihht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp mot pumpehus:

Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerhet.

Trapp mot basseng:

Håndløper bør monteres,

åpning i rekkverk bør endres for å sikre mot uhell.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Innkjørsel mot tomt består av vegg med fjell og stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe sprekkdannelser i fjell partier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse anbefales av en fagmann,
da takstmann har liten erfaring på dette området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fjell med sprekkdannelse



Fjell med sprekkdannelse

INNENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av tapet, panel og strie.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.

Takhøyde i stue er målt opp mot 2,92m.

Takhøyde på lite soverom er målt til 1,87-1,95.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert noe slitasje, merker og knirk på parkett i flere rom. Veggflater fremstår med noe glipper i skjøter på tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue, kjøkken og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 29 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål på kjøkken.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Pipe og ildsted

Pipe på kjøkken i teglsteinkonstruksjon. Pipe er belagt med dekorfliser. Pipe i stue er satt opp med elementer, og belagt innvendig med fliser.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav om 4 synlige sider rundt en mursteinspipe, samt 2 synlige sider på elementpiper. Dette for å synliggjøre om det skulle oppstå sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, for å unngå at skjulte skader kan oppstå.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte/ glass i dørblader og malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

1 TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring. Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

BOLIG > BAD

Generell

Badet er bygget i 2000 i følge opplysninger fra eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

BOLIG > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

BOLIG > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er på badegulvet målt 5 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

BOLIG > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert under dusjkabinett. Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå. Oppgradering av våtrommet bør påberegnes tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.



Sluk i plast plassert under dusjkabinett

BOLIG > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, høyskap, innfliset speil og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

BOLIG > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbled for tiluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

BOLIG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med profilerte/glass fronter.
Heltre benkeplate med dobbel oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Opplegg for oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstill: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på hengsler og skinner,
da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på innredning, bør det på
beregnes oppgradering innen rimelig tid.
Dette begrunnes med slitasje på hengsler,
og skinner til skuffer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

BOLIG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Årstill: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre
forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra
kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

BOLIG > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med:

Malte panel på vegger, samt fliser på gulv.

Innredning og garnityr fremstår med:

Innredning med servant og speil samt wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever
mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med kobberrør,
hovedstoppekran er plassert i råkjeller.
Stoppekran er testet og fungerer som den skal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på deler av rørapplegg.

Konsekvens/tiltak

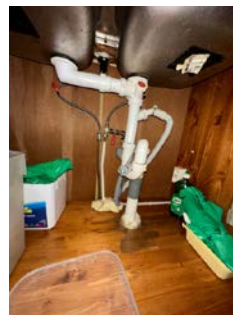
- Tiltak:

Deler av kobberrør er av eldre type.
Rør forringes med alder og lekkasje kan oppstå.
Anlegget bør holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rørapplegg med stoppekran i kjeller



Rørapplegg i kjøkkenbenk

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue og kjøkken, 2 stk varmepumper, samt gulvvarme på bad og wc.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200L er plassert i grov kjeller. Eier opplyser at bereder er fra ca.2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TG 1 Basseng

Utvendig basseng er bygget opp med fliser og dekorstein. Bassenget er rammet inn med steinheller og tilhørende plattinger. Det er eget pumpehus med komponenter som drifter anlegget. Eier har tilpasset en mal som beskriver oppstart og avslutt av anlegget.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang, det er eget sikringsskap plassert i pumpehuset ved basseng.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

I 2008 ble det skiftet sikringer til automatsikringer, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som

Tilstandsrapport

er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt El-tilsyn av boligen i 2022, ingen avvik ble registrert. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra synlig terreng, er boligen bygget på fjell.

TG 1 Drenering

Vann dreneres via terreng under åpne konstruksjoner, det er synlig grunnmurspapp på oppsatt tilbygg fra år 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Deler av grunnmur er oppført i betong, samt noe Leca og enkeltstående søyler.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur under terrasse ved inngangspart, er oppsatt i naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget fremstår med partier av fjell og naturtomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanntilføsel for boligen via privat brønn i eget brønnhus.

Tilstandsrapport

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bolig	107			107	43
Mark terrasser					106
Anneks		9		9	
Pumpehus basseng		5		5	
SUM	107	14			149
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bolig	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Toalettrom, Bad, Gang		
Mark terrasser			
Anneks		Allrom	
Pumpehus basseng		Teknisk rom	

Kommentar

Med boligen følger det råkjeller.
Det er ingen måleverdige arealer i råkjeller.
Utvendig bod og pumpehus/brønnhus fremstår uten måleverdige arealer.
Anneks er målt til 9m² som er benevnt i BRA-E.
Pumpehus for basseng er målt til 5m² og er benevnt i BRA-E.

Terrassen på boligplan er målt til 43m² og er summert i TBA.
Øvrige markterrasser:
Terrasse ved inngangsparti er målt til ca.18m².
Terrasse ved pumpehus og rundt basseng er summert til 65m².
Terrasse ved anneks er målt til 17m² og er summert i TBA.
Terrasse ved bod og pumpehus/brønnhus er målt til 6m² og er summert i TBA.

Det totale areal for markterrasser mot terreng,
er summert til 106m² og satt inn i TBA mark terrasser.

Pumpehus basseng:
pumpehuset fremstår med vegger i pusset leca,
samt støpt dekke.

Anneks:
Annekset fremstår med vegger i laft imitasjon,
saltak tekket med profilplater i stål.
Innvendig gulv er belagt med laminat.

Brønnhus/bod:
Brønnhus/bod fremstår med vegger i trevirke/leca,
belagt med kledning og dekorstein.
Saltak tekket med profilplater i stål.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kontor/soverom er ominnredet
til en gang og ett gjesteværelse (innredet rom).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Erland Nærby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	20	71		0	2166 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Adresse

Tomters vei 49

Hjemmelshaver

Nærby Erland, Nærby Randi Guttormsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en fritidsbolig som går over ett plan, med underliggende råkjeller og lagringsplass. Boligen består av 2 soverom, bad som er flislagt på gulv og vegger, kjøkken med spiseplass, wc og større stue. Det er adkomst til terrasse ved spiseplass og soverom. Terrassen er delvis overbygd og har integrert peis. På nedsiden av boligen er det opparbeidet ett område, med basseng på ca.31m², jacuzzi med tilhørende pumpehus samt rundtliggende terrasser. Øvrig bebyggelse på tomten er ett anneks, utvendig bod samt pumpehus/brønn for vann. Det følger båt plass med boligen i følge eier.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig/utvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Adkomst til boligen via gruset innkjørsel. Tomten er opparbeidet med steinheller og tilhørende markterrasser. Deler av tomten er naturtomt med fjell, busker og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest bygning	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest basseng	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest stikkvei	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	15.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Eltilsyn Elvia	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tinglyst brønnvann	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YP8414>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006240153	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Randi Guttormsen Nærby	Erland Nærby
Gateadresse	
Tomters vei 49	
Poststed	Postnr
DRØBAK	1449
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanens bank og forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1006240153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Svigerfar Odd Nærby og tømremester Olav Stensli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørleggerarbeid utført av rørlegger Chris Juul/Drøbak i 2000
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkobling off.vann og avløp for hele hyttefeltet i 2013, se FDV mappe
Arbeid utført av	Sanitærteknikk Rafal Melczarek

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Målerbytte
Arbeid utført av	Eitel Networks A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Stikkprøve foretatt av Elvia, alt ok se egen rapport i FDV mappe.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilbygg, terrasse utført av Odd Nærby og Olav Stensli se ferdig attest i FDV mappe
-------------	--

Document reference: 1006240153

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kledd inn pipe/pipehatt aug.-24

Arbeid utført av

Stein Klevhøy, blikkenslager

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen brønn, vannrett til fire naboer se tinglyst kontrakt i FDV mappe (i tillegg til off. vann og avløp)

Document reference: 1006240153

Tilleggskommentar

Skifte av sikringsskap til automatsikringer i 2008/2009 av el-firma.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006240153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Guttormsen Nærby	58bf1eea05422833acbfaa08c70b31bfdda0f06	26.08.2024 15:52:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erland Nærby	6a9b38c71a292e0347dcbe0e2c93384fcc78954c	26.08.2024 19:43:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

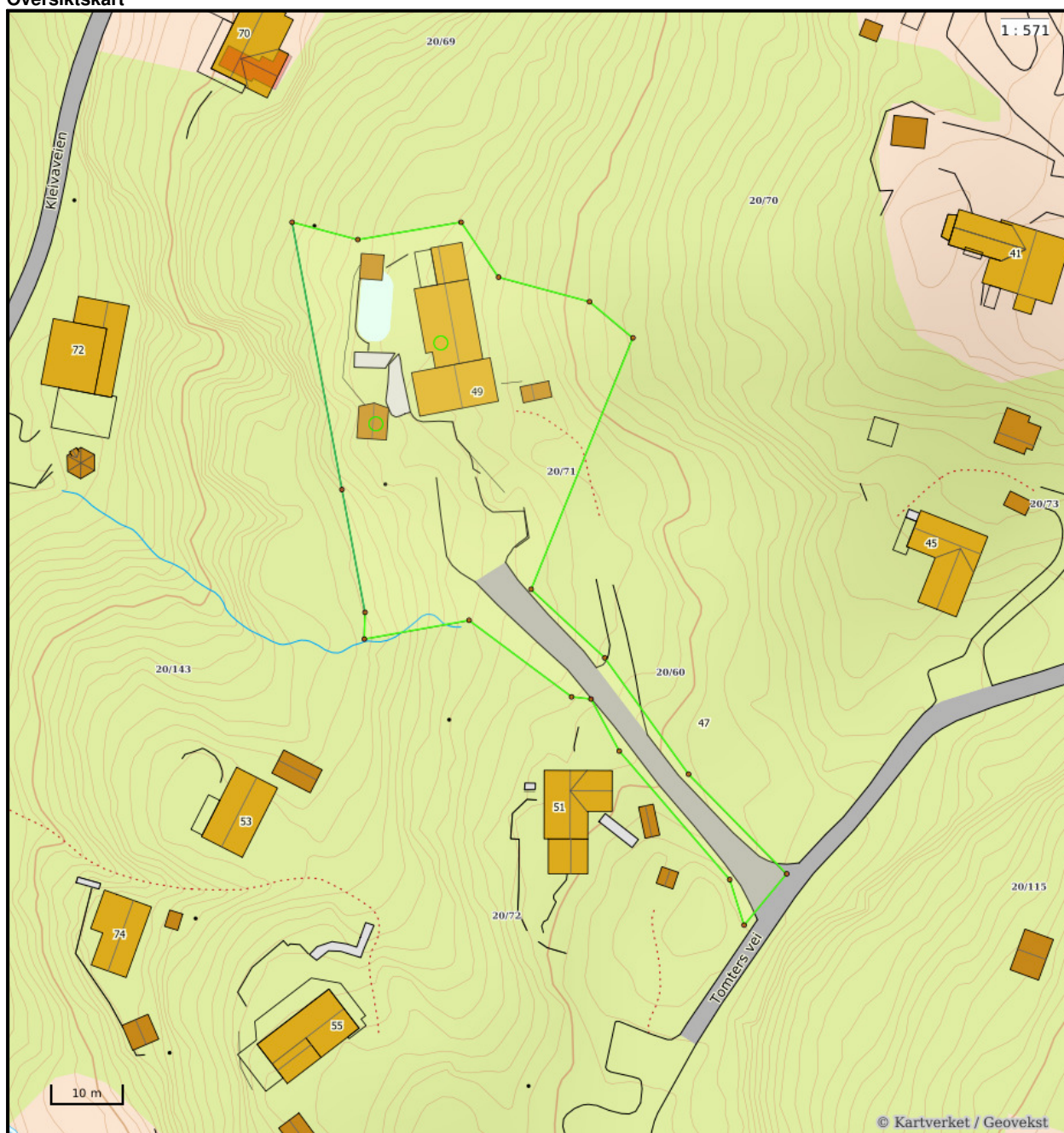
Document reference: 1006240153

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Frogn KNR 3214 - GNR 20 / BNR 71 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

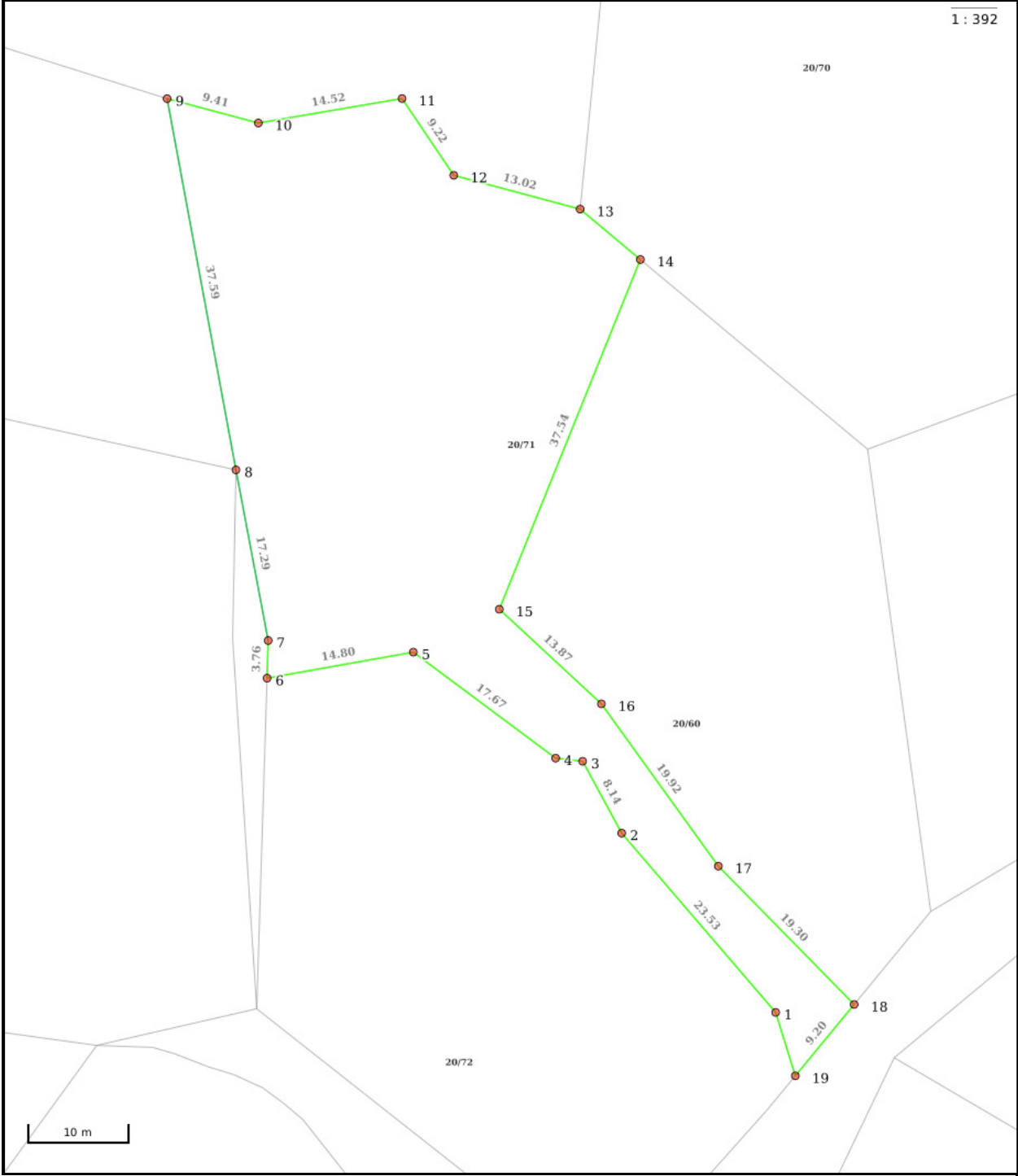
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

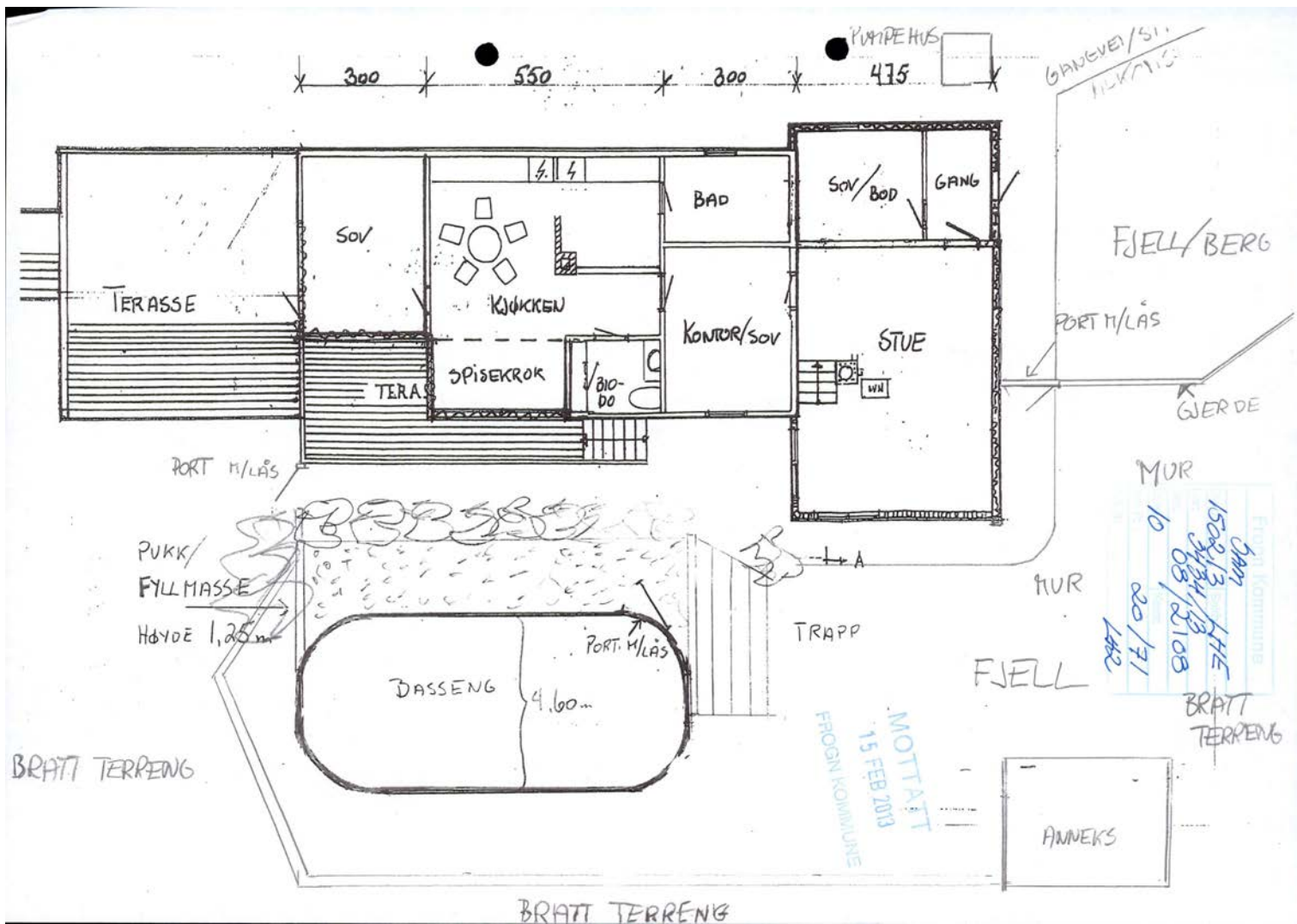
Symboler

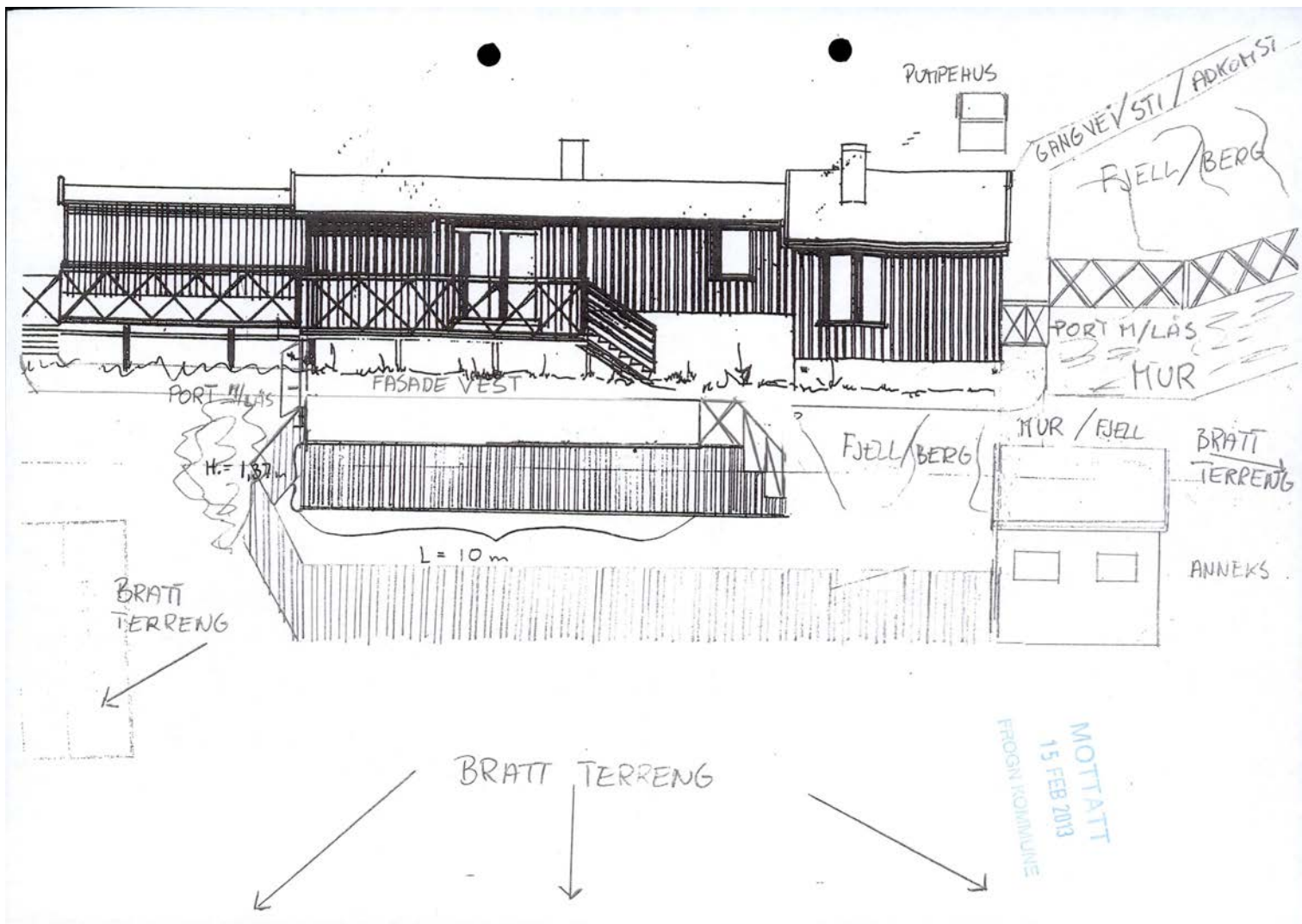
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

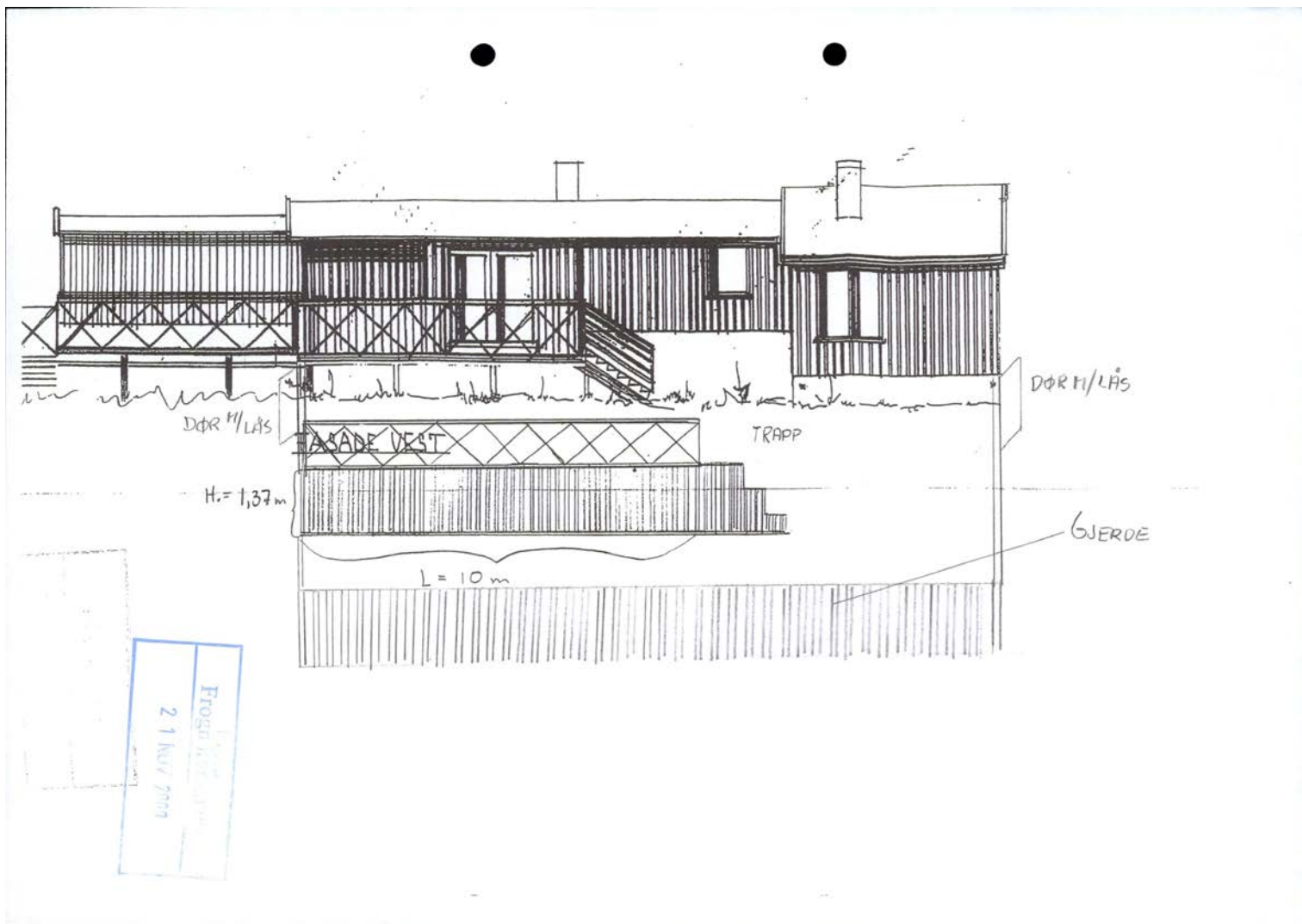
Areal og koordinater**Areal:** 2 118,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

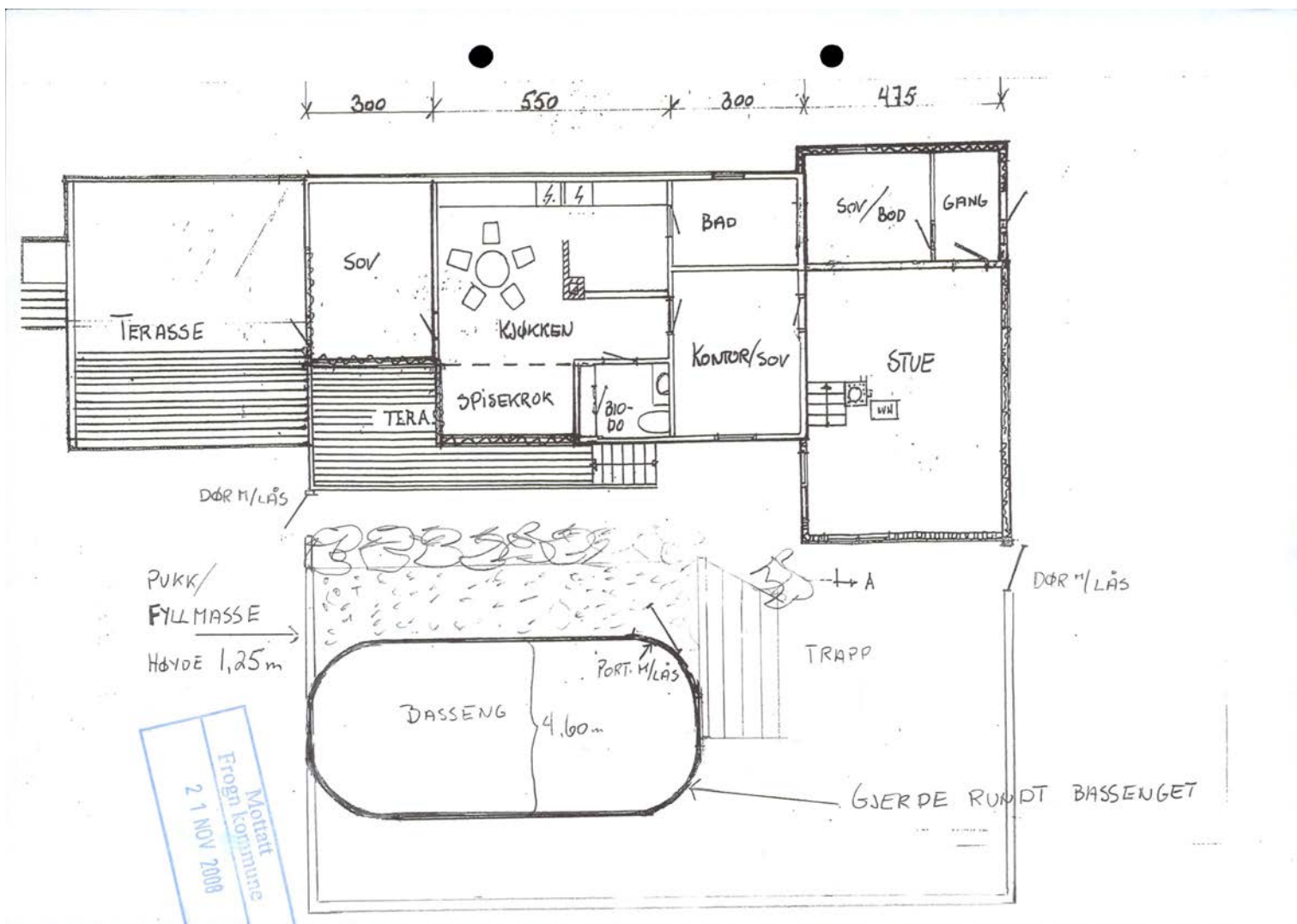
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 619 057,64	592 454,51	23,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 619 074,04	592 437,64	8,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 619 080,81	592 433,12	2,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 619 080,88	592 430,41	17,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 619 090,11	592 415,35	14,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 619 086,21	592 401,08	3,76m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 619 089,96	592 400,85	17,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Annet grensemerke
8	6 619 106,59	592 396,12	37,59m	Beregnet	20		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 619 142,78	592 385,95	9,41m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 619 141,18	592 395,22	14,52m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 619 144,91	592 409,25	9,22m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 619 137,76	592 415,07	13,02m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 619 135,54	592 427,90	7,82m	GNSS: Fasemåling, statisk måling	10		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
14	6 619 131,09	592 434,33	37,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 619 095,14	592 423,49	13,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 619 086,67	592 434,46	19,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 619 071,63	592 447,52	19,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 619 059,14	592 462,22	9,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 619 051,53	592 457,04	6,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

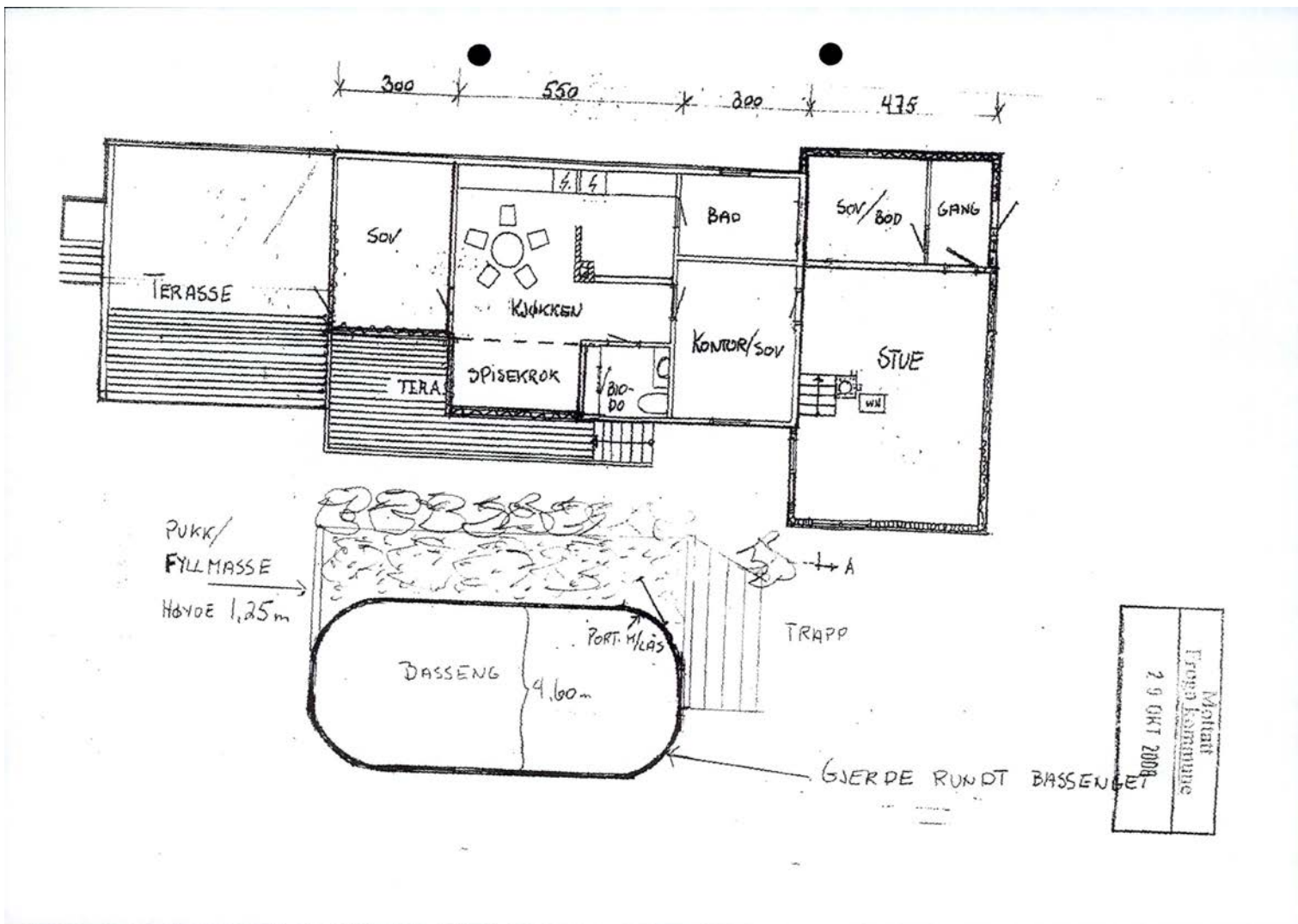
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



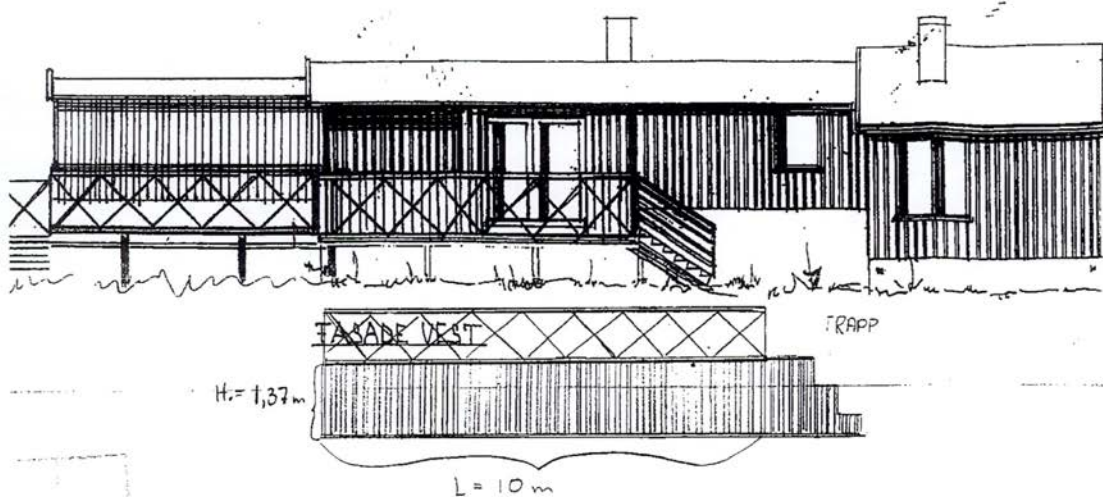








Mohatt
Froya kommune
29 OKT 2008

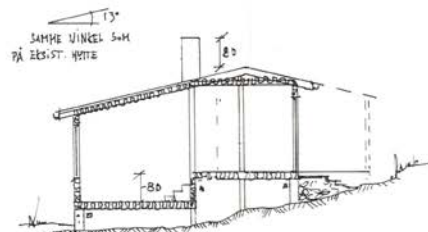
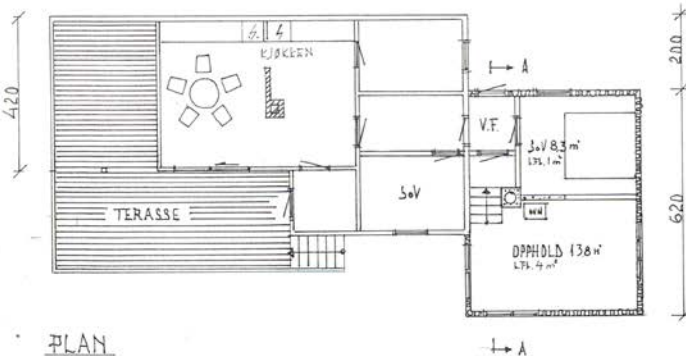
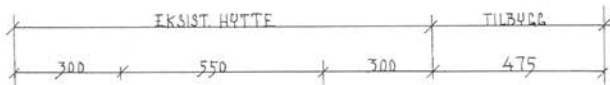


2 9 Okt 2008	Projekt Projekt Projekt
--------------	-------------------------------

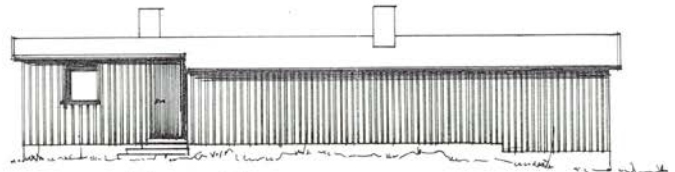
FROGN KOMMUNE
24. febr. 2000



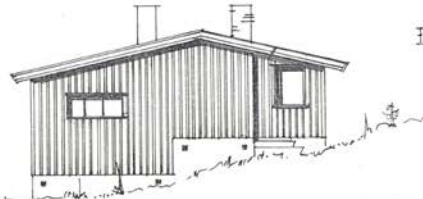
FASADE VEST



SNITT A-A



FASADE ØST



FASADE SØD



FASADE NORD

FROGN KOMMUNE - BYGGESAK
Tegning som ligger til grunn for:
- godkjenning i sak nr. 20/00
- reg./sønstylke i sak nr. 20/00
Dato: 24-2-2000 Sign: *AYR*

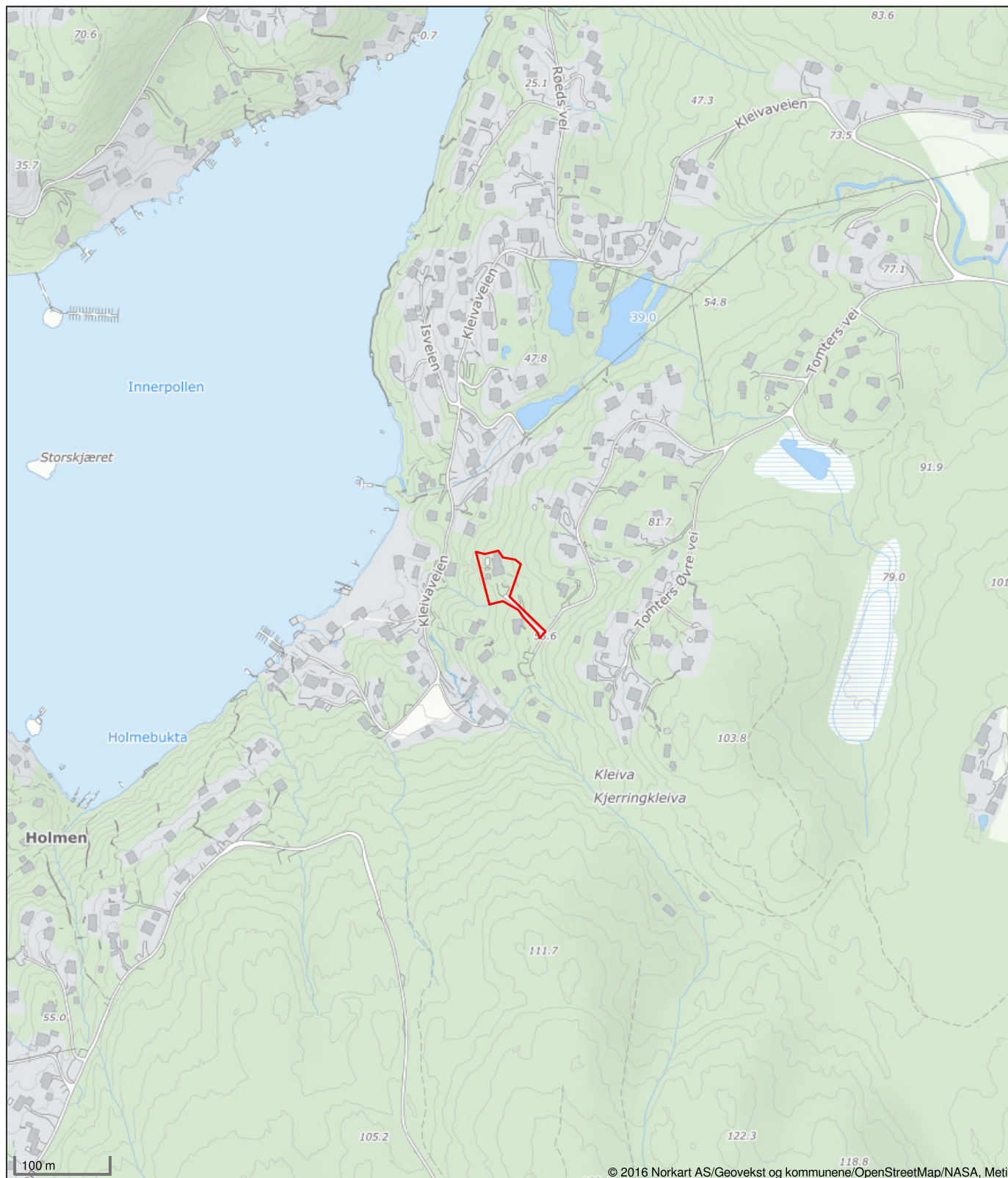
TILBUEG HYTTE LNR 20/T1
TOHTERS Vei 49

TILTAKSHAVER:
RANDI CUTTORHSEN OG
ERLAND NÆRBY

MÅLESTOKK: 1/100
SKI 24-2-2000



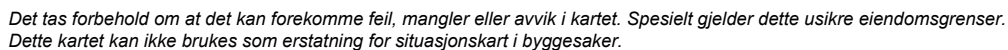
Oversiktskart for eiendom 3214 - 20/71//

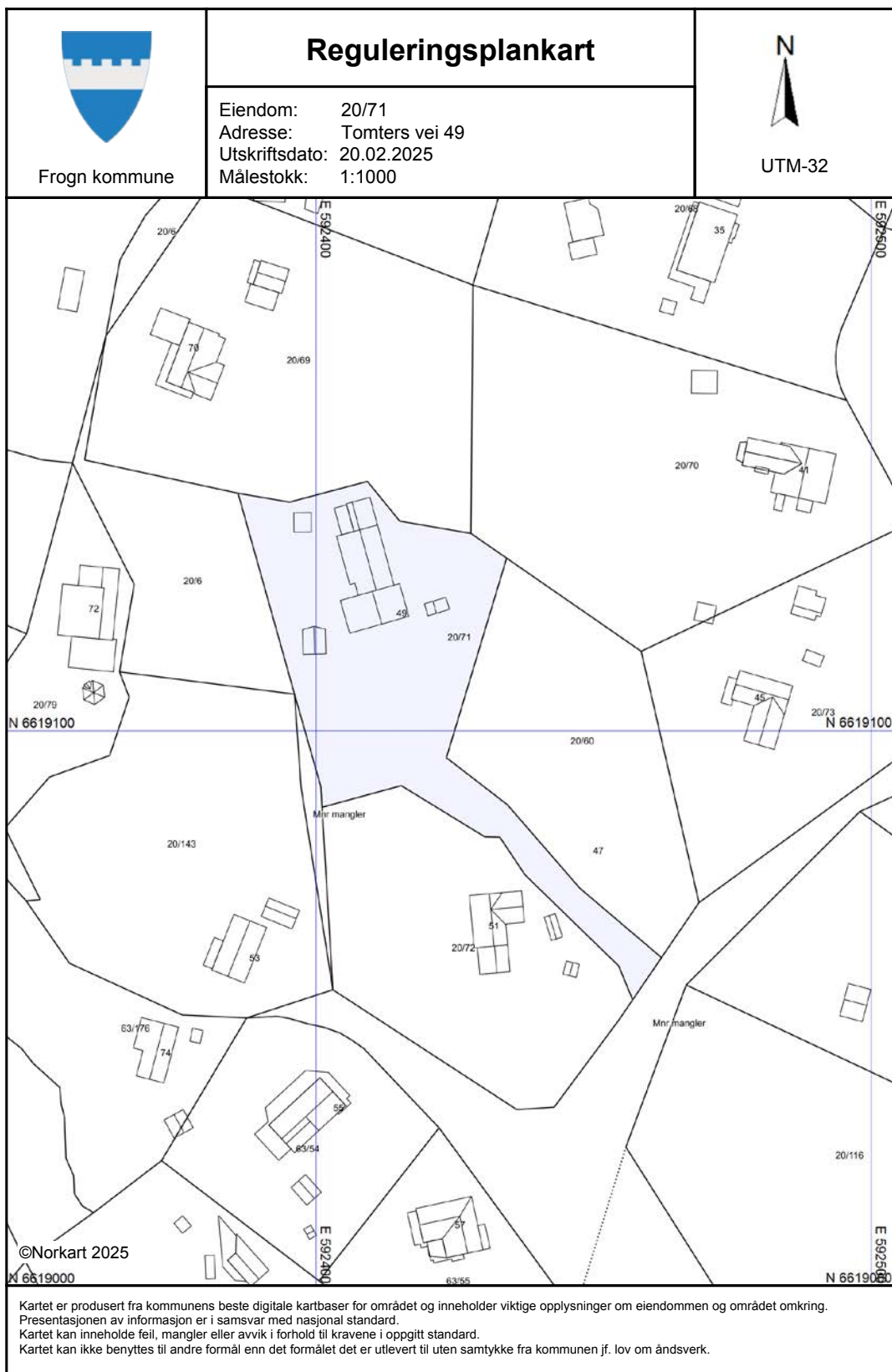


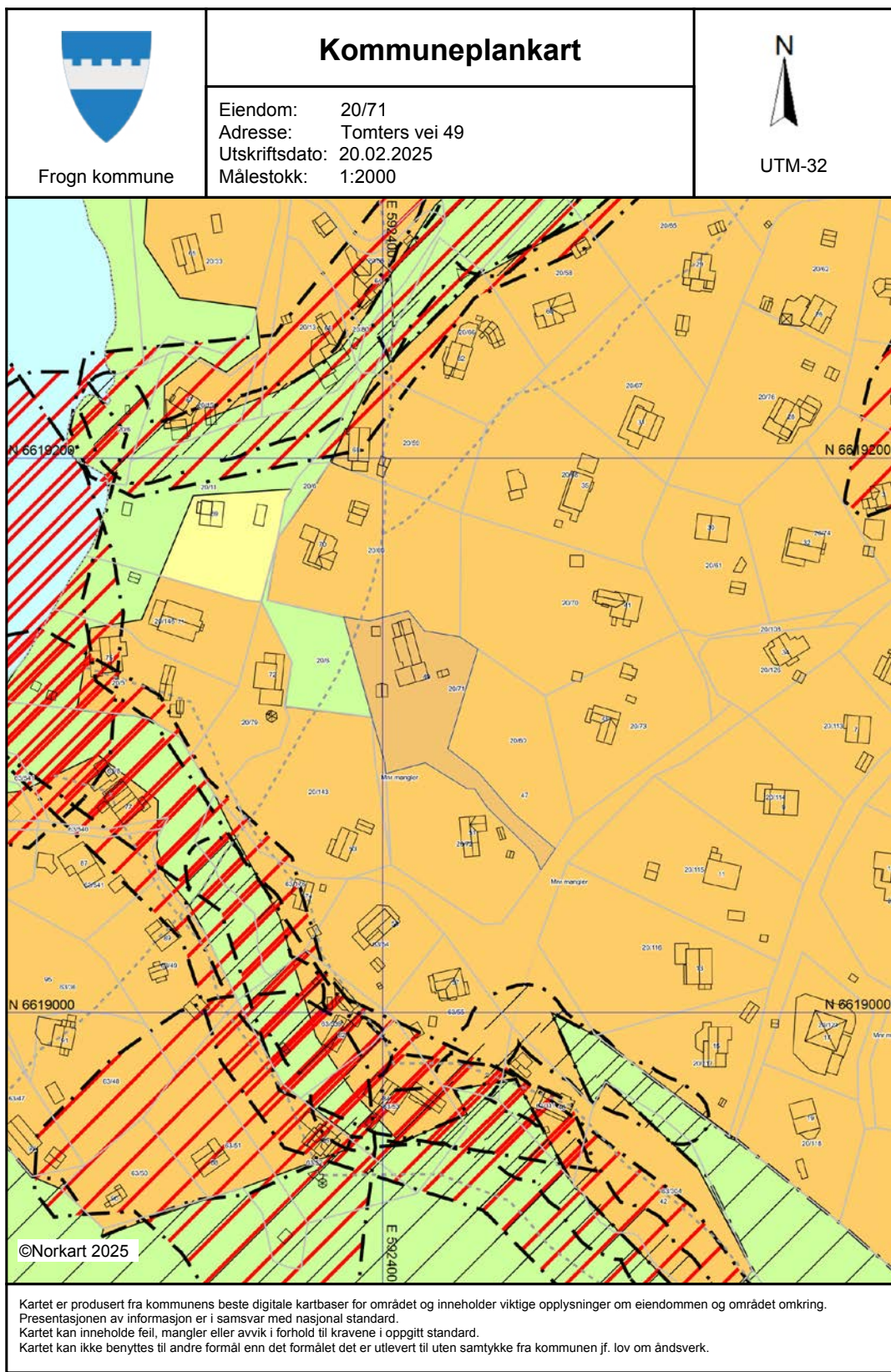
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Eiendom: 20/71
Adresse: Tomters vei 49
Dato: 20.02.2025
Målestokk: 1:1000







Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Faresone grense

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Angitthensyngrense

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

 Boligbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

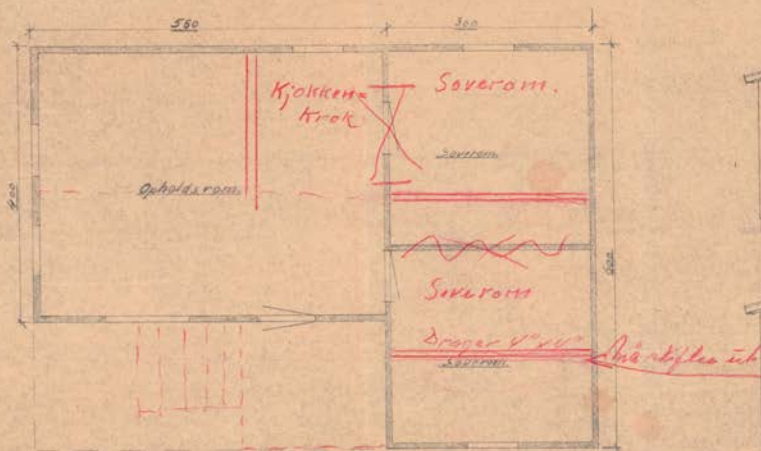
 Forbudsgrense sjø

 Forbudsgrense vassdrag

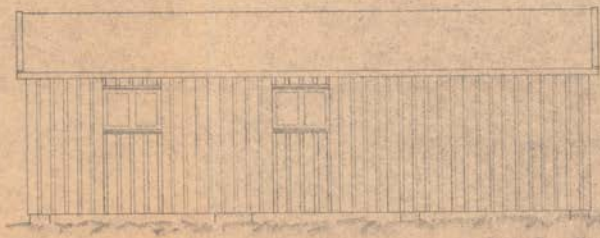
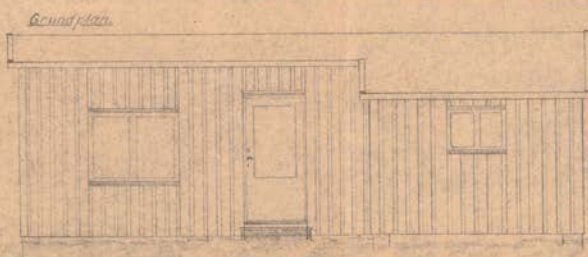
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

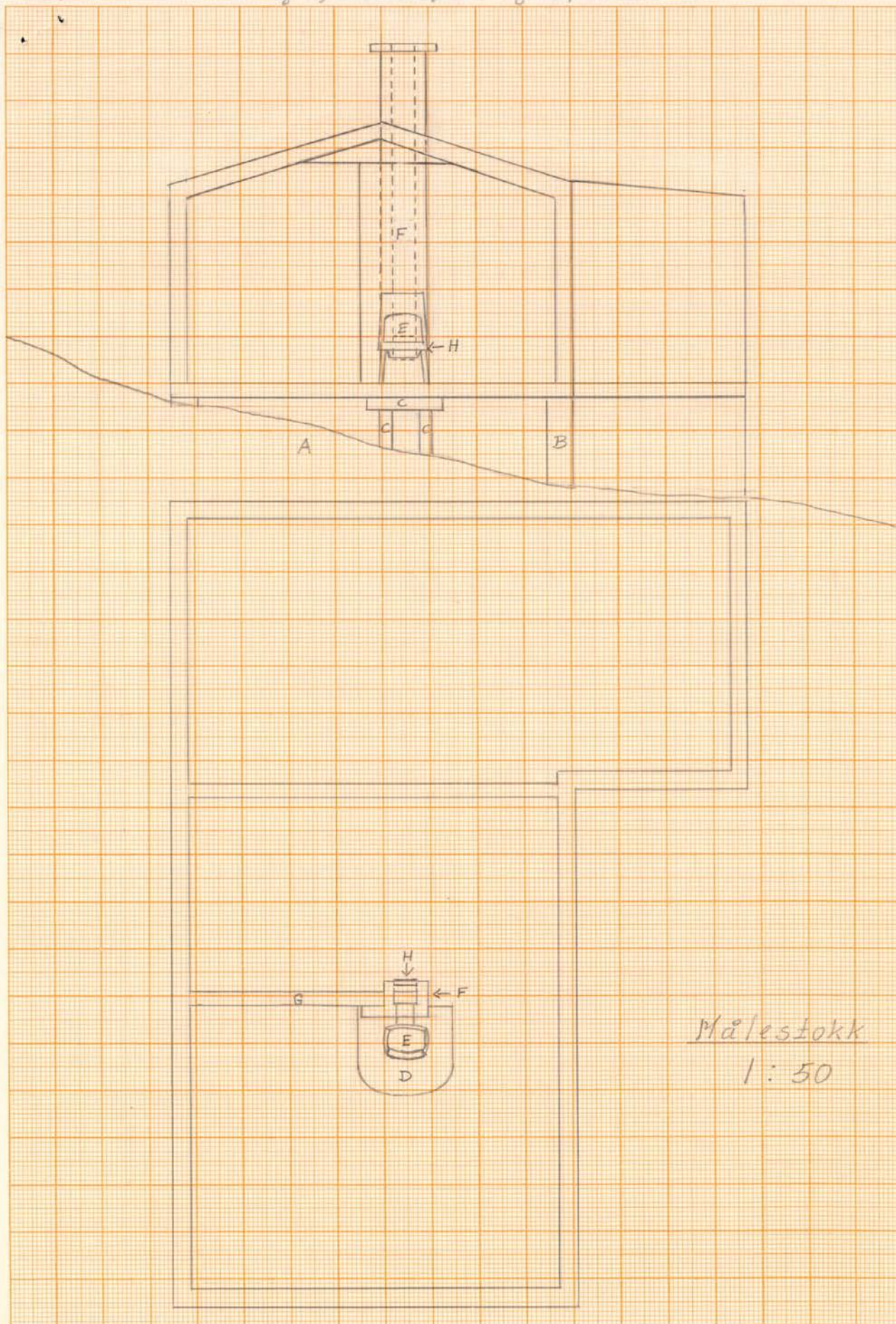


10/10
 Jnr. Godkjent tegning
 Fregu bygningsråd
 Drøbak



Hans R. Andersen
 Sommerstue
 1944-45

Hytte i Hallangspollen, Frogn, G.nr: 20 B.nr: 71





Grønt Fokus as
Rosselandsveien 199

4647 BRENNÅSEN

Vår ref.:
08/2108/LHE
13/3800

Deres ref.:

Ark.:
GNR 20/71

Dato:
22.02.2013

**GNR 20 BNR 71 TOMTERVEI 49 BASSENG
FERDIGATTEST**

Arbeidets art: Nybygg
Søknadsdato: 30.09.2008

Byggets art: Svømmebasseng
Vedtak : 27.11.2008

Del. sak nr: 08/240

Ansvarlig kontrollerende bekrefter i anmodning om ferdigattest, mottatt 15.02.2013, at
sluttkontroll i h.h.t. pbl. §99 er utført.

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

For Frogn Kommune

Anne-Bergitte Thinn
Anne-Bergitte Thinn
Avdelingsleder

L. Hølleren
Lena Hølleren
Saksbehandler

Kopi sendt: Erland Nærby, Nordbygata 13, 0187 OSLO

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



Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

Siv.ing Martin Stensaker AS
Billingstadsletta 25
1396 BILLINGSTAD

Deres ref.	Vår ref. 16/02236-28	Saksbehandler Sondre Taubøll	Dato 05.12.2019
-------------------	--------------------------------	--	---------------------------

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 20 bnr 71 - Søknad om dispensasjon fra maksimalt bruksareal - Tomters vei 49 - Inngangsparti, bod, soverom - fritidsbolig

Det vises til søknad mottatt 05.12.2019.

Tiltakets art:	Oppføring av tilbygg til fritidsbolig
Tiltakets adresse:	Tomters vei 49
Gnr./bnr./fnr./snr.:	20/71/0/0
Ansvarlig søker:	Siv.ing Martin Stensaker AS, Billingstadsletta 25, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakshaver:	Randi Nærby, Nordbygata 13, 0187 OSLO

FERDIGATTEST

Frogn kommune godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 05.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Ansvarlig søker redegjør i forbindelse med søknad om ferdigattest for en uoverensstemmelse i arealberegningene i saken. Vi har sett nærmere på saken og forsøker å klargjøre forholdet slik at det ikke oppstår forvirring i fremtiden. Vi ser at riktig BRA skal være 133 m2, hvorav 102,7 av disse er innenfor bygget yttervegger og 30,2 av disse er på terrasser som er overbygget. Riktig BYA for eiendommen er 210 m2.

Postadresse Postboks 10 1441 Drøbak postmottak@frogn.kommune.no	Besøksadresse Rådhusveien 6 1443 DRØBAK www.frogn.kommune.no	Telefon 64 90 60 00	Org.nr. 963 999 089 Bankgiro 1617.07.02720
--	--	-------------------------------	---

Side 1 av 4

Disse målene fremgikk også av saksfremlegget ved behandling av klagen i utvalgsmøte 12.12.2018. Tegningene som lå til grunn ved behandling av tillatelse datert 29.10.2019 var videre de samme som lå til grunn ved klagebehandlingen i 2018. Dispensasjonen og tillatelsen er således gitt på riktig grunnlag.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Med hilsen

Therese Aas
Avdelingsleder

Sondre Taubøll
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10,
1441 DRØBAK

Randi Nærby, Nordbygata 13, 0187 OSLO

Mottakere:

Siv.ing Martin Stensaker AS, Billingstadsletta 25, 1396 BILLINGSTAD

SLIK KAN DU KLAGE PÅ VEDTAKET

KLAGEORGAN

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

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK.

KLAGEFRIST

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

INNHALDET I KLAGEN

Du må presisere:

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

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

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

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

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

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

*N. 30.-
ant. Karl*

Byggetillatelse.

Med dette gis tillatelse til å påbegynne byggearbeidet på g.nr. 20 br.nr. 8 71
Parcel nr. 40 av Glosli Kleiva (Bj. Tømmer fest)
i samsvar med den under 5 juli approberte byggemelding.

Som ansvarshavende for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse er godkjent tømmermann
Olaf Johnsrud

som alltid selv eller ved godkjent stedfortreder skal være til stede under arbeidets utførelse.

Ifølge bygningslovens §§ 131, 134 og 136 har den byggende under straffansvar etter samme
lovs § 153 å melde skriftlig til bygningsrådet minst 2 dager forut:

- Når utstikning av tomten ønskes foretatt.
- Når gravningsarbeidet aktes påbegynt.
- Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes.
- Hver gang et bjelkelag skal legges.
- Når utvendig panel skal påsettes.
- Når gulvplanker skal legges over stubbloftsfilen.
- Når tekning av tak skal påbegynnes.
- Når dytning av dører og vinduer er foretatt.
- Når oppførelse av større ildsteder skal påbegynnes.
- Når puss og innredningsarbeider skal påbegynnes.
- Før huset tas i bruk.

Kontrollert den:

Nb. Forskriftenes krav til vegger må følges. Bestemmelser i bygn.lovens
§ 104/5 om vinduers lysåpning må følges. I/l grunnmur må oppføres
og kloakvand må avledes til forskriftsmessig synkekum.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etter tillatelsens
utstedelse. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 måneder. Innstilles arbeidet i
lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningsvesenet er underrettet skriftlig om det.

Ingen ildsteder må benyttes før de er godkjent.

Denne byggetillatelse samt byggemeldingen med approberte tegninger skal alltid has til stede
ved byggearbeidet.

Alle meldinger må sendes gjennom den ansvarshavende til den tilsynshavende : Byg-
ningskontrolløren i Frogn .

Frogn bygningsråd den 7 juli 1956

(Olaf Ness)

Nr. 2252.

PÅ LAGER: SEM & STENGERSEN A/S OSLO
10-53.

9. febr. 63.

/MD.

Herr Reidar Aadne,
Torggt. 23, II,
O S L O.

Ad.: Deres brev av 27/12-62 med søknad om oppsetting av røykpipe og
peisovn i hytte på gnr. 20, bnr. 71 i Frogn.

Søknaden ble behandlet i Bygningsrådets møte den 5. d.m.
under sak nr. 37/63. Det ble fattet følgende vedtak:

"Søknaden innvilges. Forskriftenes krav til piper
"må følges, bl.a. må fundamentet føres ned til grunnen".

FROGN BYGNINGSRÅD

H. Nesvoll

(Kommune)

Frogn

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 93

Anmelder (navn, adresse)

Knut Emberland,
Vestre Dalsvei 13,
1405 Langhus

Byggherre (navn, adresse)

Torleif Rustad,
Nordbyvn. 46 b,
1400 Ski

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Tomtersvei 33,	20	71		

Deres søknad	Dato 11.07.87		
Arbeidets art	tilbygg - hytte		
Byggets art	hytte		
Behandling/vedtak	bygningsråd	Vedtak dato 26.08.87	Saksnr. 175/87
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98. - Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.2		
Vilkår	Klageadgang - se baksiden		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	for
Drøbak	01.10.87		TEKNISK SJEF A. S. Lande

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
		Knut Emberland,	Vestre Dalsv.13, 1406 Langhus
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. fvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Frogn	byggningsråd	Ullerud	26.08.87

Sak nr.

175/87

Saksbeh. Kari Myhre Hellem

Søknad om byggetill. for tilbygg til hytte, Tomtersvei 33, gnr. 20/71.

275, /

Byggherre: Torleif Rustad,
Nordbyvn. 46 B,
1400 Ski.

Anmelder: Knut Emberland,
Vestre Dalsvei 13,
1405 Langhus.

Byggemelding datert 11.07.87, mottatt 14.07.87.

Søknaden gjelder bygging av terrasse med takoverbygg. Mål på terrassen er oppgitt til 3x5 m. Eksisterende hytte har grunnflate ca. 55 m².

Eiendommen inngår ikke i stadfestet reg.plan og vedtekt til bygn.lovens § 82, jfr. plan- og bygn.lovens § 119 kommer derved til anvendelse.

Innstilling:

Bygningsrådet gir dispensasjon fra vedtekt til bygn.lovens § 82 nr. 1, jfr. plan- og bygningslovens § 119, for bygging av terrasse til eks. hytte som omsøkt, med hjemmel i samme vedtekt nr. 3.

Søknaden godkjennes forøvrig i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og på følgende vilkår:

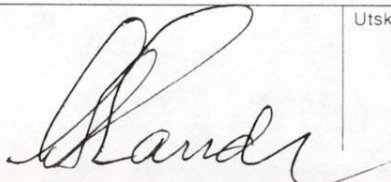
1. Tilsynsgebyr må være betalt.
2. Søknad om ansvarsrett må være godkjent. Søknad er mottatt.
3. Elektriske installasjoner anmeldes til Elverket.
4. Kontroll av byggearbeidet meldes til bygningskontrollen som utfører kontrollene etter nærmere avtale med ansvarshavende.

Så snart punkt 1 og 2 er ordnet vil byggetillatelse bli gitt.

Vedtak:

Innstillingen vedtas enstemmig.

Sign.



Utskrift sendt til

Torleif Rustad, Knut Emberland



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 20.02.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tomters vei 49, 1449 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 095,60 kr
Renovasjon	1 695,00 kr
Vann	2 815,98 kr

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 20.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tomters vei 49, 1449 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
77528336	178	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	26

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sammendrag 2024

Det er liten aktivitet i vårt vel. Men det har gjennom året vært gjort noe enkelt vedlikehold av stier og hovedveien. Vi har litt ekstra med oppmalt asfalt som har blitt etterfylt i hull som har oppstått med tiden. Vi ser at det speilet ved i svingen i starten av Tomter vei er det tilkommet flere sår i veien, som det er vanskelig å få varige gode resultater med kun etterfylling. Veilaget får vurdere om vi for neste sesong må gjøre noe mer, for at hull kan utbedres på en bedre måte. Ellers synes veien å holde god stand.

Flere har i sommer ryddet langs veien og vi holder stien mellom Tomtersvei og Kleivaveien vedlike. Takk til de som på eget initiativ rydder og bidrar til et hyggelig miljø rundt oss. Håper alle gjennom året kan se om det er behov for å fjerne kvister og gress langs veien utenfor sin eiendom.

Har lagt ved en enkelt økonomirapport for dette året. Som det her kommer frem, hadde vi et underskudd på 8161.- Dette skyldes i hovedsak at vi besluttet å bruke 20 000.- av velets midler på utredning av flytebrygger. Se egen orientering til slutt. For neste år er det i budsjettet lagt opp til et overskudd på 7000.- Vi er avhengig av å ha ca 50 000 på konto, da det meste av dette går til bryting og forfaller rett på nyåret.

Styret har ikke behandlet andre saker dette året og følgelig har ikke det vært behov for noen møter. Vi har hatt en sak vedr. uansvarlig kjøring/bruk av veien i sist vinterne. Dette er tatt opp med eier, og følges videre opp dersom det er behov for dette. Kontingenten for 2025 holdes på samme nivå som tidligere vedtatt.

Vi ønsker nye eiere i Øvre Tomters vei 14 velkommen til feltet.

Regnskapet for 2024 ser slik ut:

Budsjett 2024				
På konto 1.1.24		54641,83		
		Budsjett 2024	Regnskap 2024	Avvik
Inntekt				
Kontingenter 1200.- a 50 medlemmer		60000,00	59839	-161
Utgifter				
Gylte Maskin	48000,00		48000	0
Vedlikehold	5000,00			5000
Bryggeprosjekt			20000	-20000
Sum	53000,00	60000,00		
Resultat		7000,00	-8161	

Forslag til budsjett:

Budsjett 2025		
På konto 1.1.25		46480,83
		Budsjett 2025
Inntekt		
Kontingenter 1200.- a 50 medlemmer		60000,00
Utgifter		
Gylte Maskin	48000,00	
Vedlikehold	5000,00	
Sum	53000,00	60000,00
Resultat		7000,00
Forventet på konto 31.12.25		53480,83

Orientering brygger

Det ble 23.2.2023 sendt inn et innspill vedr kommuneplan til Frogn kommune, i tillegg til dispensasjonssøknad. Vi fikk følgende tilbakemelding vedr kommuneplanen:

OPPSUMMERING AV INNSPILL:

Ønsker å spille inn endring av gbnr 20/6 for å samle eksisterende båtplasser på tre flytebryggepirer. Vil frigjøre areal langs sjøen og gi allmennheten lettere tilgang og fri ferdsel i strandsonen. Det er gjort tilsvarende andre steder i Indre Hallangspollen. Grunneier er positiv til endringen. Har i dag ca. 90 båtplasser fordelt mellom badestrendene, med baugfeste inn mot gangbane som er boltet i fjellet. Akterfeste med bøyer i sjøen. Gangbanen er nedslitt, ønsker å oppgradere med noe mer sikkert. Kan bli del av fremtidig kyststi. I dag benytter alle parkering på egen hyttetomt. Øker ikke antall båtplasser og vil ikke leie ut/selge, vil derfor ikke være behov for nytt parkeringsareal. Ev. nye flytebrygger skal være tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, og kunne benyttes til å bade, fiske, sette ut kano/kajakk.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERING:

Det er ikke ønskelig med flere småbåtanlegg i Hallangspollen enn de 5 eksisterende anleggene som tillater totalt 200 båtplasser. Området har ålegras som står på internasjonale lister over truede og/eller sårbare arter og habitater. Ålegras danner enger på havbunnen i bløtbunnsområder. Ålegrasengene har begrenset sprednings- og restitusjonsevne, og derfor sårbare for forstyrrelser. Ålegrasengene danner artsrike økosystem som gir skjulested og næring til mange arter, og i tillegg binder det karbon. Ålegras er eneste blomsterplante som vokser i sjø. **UTTALELSEN MEDFØRER**

FORSLAG TIL ENDRING:

Ingen endring.

Etter diverse samtale og møter med Frogn kommune besluttet vi 15.2.2024 å trekke dispensasjonssøknaden, basert på kommunens følgende tilbakemelding i brev av 31.5.2023:

Kommunen anbefaler dere å trekke søknaden, eller omprosjekttere slik at bare anlegget langs land istandsettes. Dere må da redegjøre for historikken til den tidligere landgangen. Er den omsøkt tidligere, hvor gammel etc. Dersom dere trekker søknaden vil det kun tilfalle et mindre gebyr. Dersom dere fortsatt ønske å få saken behandlet vil det kreves inn fullt gebyr.

Ovennevnte avslag var i utgangspunktet basert på manglende naturmangfoldrapport.

Wergeland Krog Naturkart ble engasjert for å utarbeide en rapport. Denne kostet totalt ca kr 50.000,- inkl mva, hvor TØFV dekket kr 20.000,-, og TNFV dekket resten. Rapporten fra WKN ble mottatt 28.6.2024.

Den 4.7.2024 sendt vi inn et dokument til kommunedirektøren hvor vi gjorde oppmerksom på at det ikke var ålegress i det området vi ønsket å anlegge brygger. Avslag i kommuneplanen var derfor fattet på feil grunnlag. I tillegg påpekte vi at Oslofjorden Friluftsråd *ønsker at tallet på enkeltbrygger fra fritidseiendommer og helårsboliger reduseres. Der det er mulig bør båter ligge i fellesanlegg.* Vi påpekte også at det ikke var snakk om å etablere flere båtplasser enn dagens antall. Rapport fra WKN ble selvfølgelig vedlagt.

Den 5.11.2024 sendte vi en skriftlig henvendelse / purring hvor vi etterlyser svar. Pt har vi ikke mottatt tilbakemelding på denne purringen.

Rune Torseth

Leder av TØFV

Skjønnets er endelig bindende for begge parter og ut-

- 2 -

§ 4.

Sikkerhet for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg l. pr. panterett i de bygninger som oppføres på tomten dog således at han bare skal ha prioritet for forfallede avgift for ~~3~~ - ~~et~~ - år.

§ 5.

Skatter og andre forpliktelser.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som vedrører tomten og dennes bebyggelse.

§ 6

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av: 1 våningshus og 1 uthus.

Forretningsvirksomhet, fabrikk, verksted eller annen utnyttelse er ikke tillatt. Likeså er bevertnings-, forenings eller lignende virksomheter forbudt.

Festeren er bundet av de bestemmelser som bygningsloven og det stedlige bygningsråd til enhver tid måtte fastsette for husenes beliggenhet, utseende og oppførelse.

Intet byggearbeide må igangsettes før dette er godkjent av det stedlige kommunale bygningsråd.

§ 7.

Bestemmelser om vedlikehold.

Felling av trær på tomten før bebyggelse er ikke tillatt uten samtykke av grunneieren.

Festeren plikter å holde både bygninger og den ubebyggede grunn i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt kan grunneieren la det utføre på festerens bekostning.

Beplantning som hindrer utsikt fra andre tomter er ikke tillatt.

§ 8.

Gjerder.

Festeren plikter når det forlanges å sette opp og vedlikeholde gjerder mot veier og hovedbølet. Dele-gjerder skal være ensartet og omkostningene til

- 3 -

§ 9.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger brannforsikret. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

§ 10.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Ledningsmaster for elektrisitet og telefon skal fritt kunne settes op på den festede grunn. Det samme gjelder legning av vann og kloakkledninger.

Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødiggjør tilsyn og reparasjon av nevnte arbeider.

§ 11.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt.

I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å tre inn i festeretten. Det samme gjelder for panthaver som tar pantet til brukelighet.

Ved festerens død går festeretten over til arvingene med mindre han selv har bestemt noe annet.

§ 12.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften i rett tid - når tomten er bebygget - er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søkmål å sette festeavgiften og de bygninger som festeren har oppført under auksjon.

Betales ikke festeavgiften i rett tid når tomten ikke er bebygget er grunneieren berettiget til å si opp festekontrakten med 1 - en måneds varsel.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt kan grunneieren heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten jfr. § 3 på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt skridt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet og tredje ledd) skal grunneieren i rekommandert brev varsle festeren og panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeav-

- 4 -

eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

§ 13.

Fremlagte karter m.v.

Grunneieren er ikke bunnet av fremlagte utparseleeringskart over parsellfeltene m.v.

§ 14.

Fornyelse, innløsning m.v.

Grunneieren skal innen et år før festetidens utløp gi festeren - d.v.s. den som står som dette i panteregistret - underretning om han pany vil bortfeste tomten. I så tilfelle er festeren fortrinsvis berettiget til festet.

Ved utløpet av festetiden skal festeren stille grunnen til rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal om han ønsker det kunne velge å overta bygningene (e) etter den verdi disse har på denne tid.

Ved verdsettelse av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke tomten og dens beliggenhet.

Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir denne å fastsette ved skjønn efter § 3.

§ 15.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til skylddeling og måling, pristakst, stempelavgift, tinglysingsgebyrer, konsesjonsgebyr samt salær til o.r.sakfører Leif Danielsen, Oslo.

Til dekning herav innbetaler han kr. _____

§ 16.

Særlige vilkår.A. Til festet hører følgende rettigheter.

1. Feste for en robåt efter anvisning av grunneieren.
2. Badning fra stranden på de anviste badeplasser.
3. Vann og legging av vannledning fra en ovenfor parsellfeltet liggende dam.

Disse nr. 1 - 3 nevnte rettigheter skal ikke være til hinder for grunneierens videre utnyttelse av stranden og dammen.

4. Med feste for robåt forstås i denne kontrakt også feste for mindre motor eller seilbåt.

- 5 -

1. All bygning og vedlikehold av veiene i parsellfeltet pålegges festeren i fellesskap med de andre festere hvor veiene tjener til felles bruk. Stikkveier til en enkelt tomt bygges alene av den interesserte.

Oppnåes ikke enighet mellom festerne om grensene for pliktene til anlegget og vedlikehold av veiene skal dette avgjøres ved skjønn overensstemmende med Lov om veivesenet av 20. juni 1912 2. del jfr. §§ 88 og 89.

er

Denne kontrakt utferdiget i 3 eksemplarer, som grunneieren, festeren og o.r.sakfører Leif Danielsen har ett hver av.

Som grunneier:

Oslo den 17/1.1957.

Overrettetstempel
Leif Danielsen
Oslo
Leif Danielsen (sign.)
Iflg. fullmakt.

Som fester:

Oslo den 17/1.57Ove Andersen (sign.)

MÅLEBREV
☒ med grensejustering

Kommune	0215 Frogn
Adresse	Postboks 10, 1441 Drøbak
Organisasjonsnr.	963 999 089

J.nr.	06/2259
Målebrev nr.	031/2006
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	

Delmålebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	20	69 og 71	
Bruksnavn / adresse			
Areal	m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	06.06.2006
Rekvirent	Björg Thoresen Randi og Erland Nærby
Bestyrer	Frank Sandberg
Forretning	Kartforretning med grensejustering over grensen mellom gnr. 20 bnr. 69 og gnr. 20 bnr. 71. Arealoverføring ved justeringen: 61 m2 fra 20/69 til 20/71. Hjemmelshaverne av 20/69 og 20/71, Elin Wenersgaard, Knut Wenersgaard og Britt Margit Kuhn har gitt sitt samtykke til at grensen justeres.


Doknr: 281106 Tinglyst: 15.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Drøbak	08.06.2006	Frank Sandberg	Kari Myhre Hellem

GAB

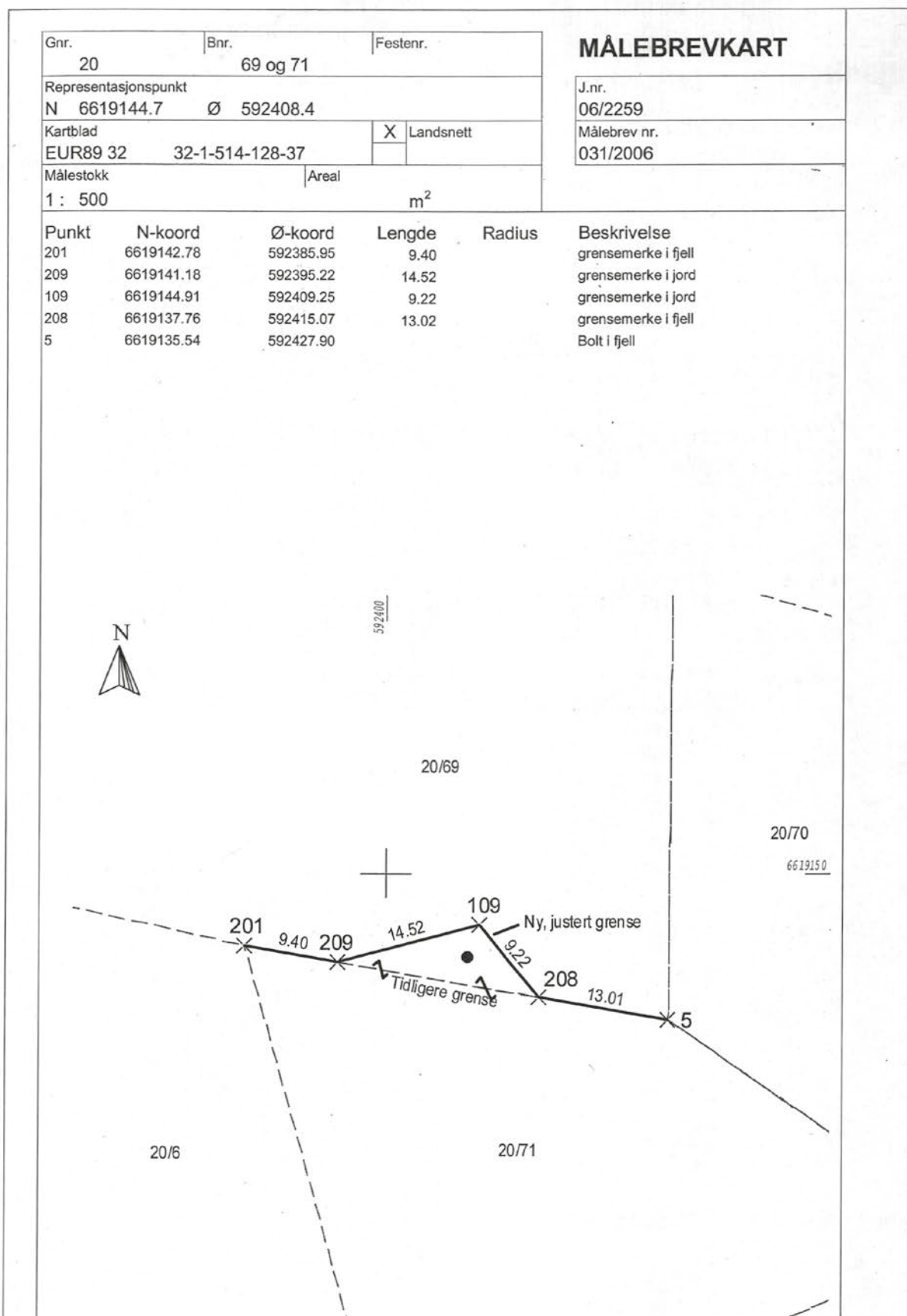
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST DAGBOKNR. 281106 15 JUNI 2006 STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

--



Nr. 147 a

PÅ LAGER. SEM & STENGERSEN 1/2 OSLO

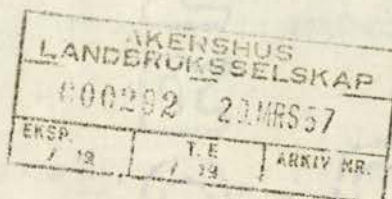
10-55

Fird. departementets formular

20/
71 F

Ytre Follo Sorenskriverembete

Dagbok nr. 1286 19 27 2874



Henvisning:

J.nr.

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirs dag den 6. nov. 19.56 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

~~xxxxxx~~ parsell utskilt fra gr.nr. 20 br.nr. 6

av skyld mark 6,54 i Frogn herred.

Forretningen er forlangt av

gårdbruker Bjarne Tomter

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Asbjørn Ermesjø og Fredrik Eliassen.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ **begge.**

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: **Eieren/selgeren Bjarne Tomter.**

Av naboer: **Ingen, da det fantes unødvendig.**

Over de **n** del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/e-17 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvitighetsfullt og etter beste overbevisning.

Parsellen har betegnelsen nr. 40 på det godkjente utparselleringskart.

Grensene måler i meter:

Mot nordøst til parsell nr. 38: 42,80 m og til parsell nr. 39: 37,26 m, mot sydøst til parsell nr. 43: 43,66 m og til parsell nr. 42: 19,07 m, mot vest til parsell nr. 41: 17,46 m og til gnr. 20, bnr. 6: 37,48 m.

Koordinatene refererer seg til et lokalt koordinatsystem.

Arealet, som er planimetrert, utgjør 2055 m².

Parsellen skal anvendes til:¹⁾ **Byggetomt.**

skylden for de **n** fraskilte del.....ble bestemt til **3 are**

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **6,51** De **n** fraskilte del..... er gitt
bruksnavn:²⁾ **Parsell nr. 40.**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at **oppmålingssjefen** skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Harry Nesvoll (s.)

Asbjørn Ernesjø (s.)

Fredrik Eliassen (s.)

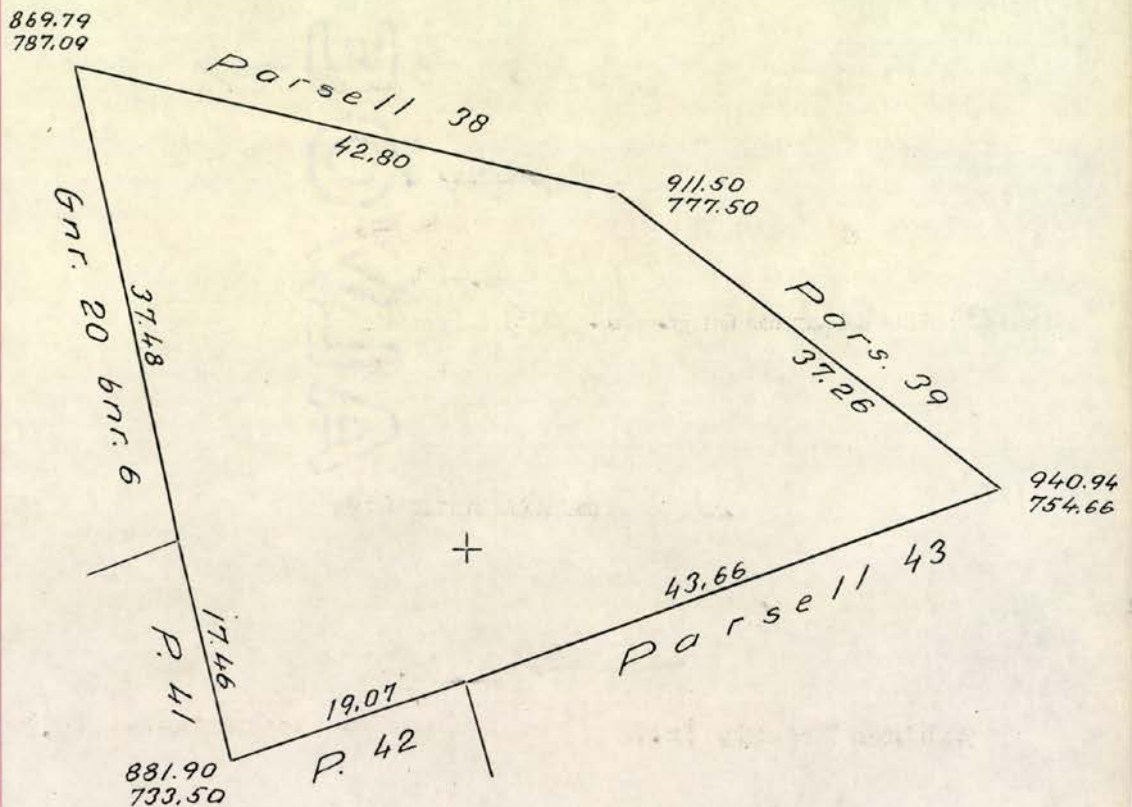
At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

KOMMUNEINGENIØREN I FROGN



Kart

over parsell nr. **40** av gr.nr. **20** br.nr. **6**
Tomter (eiendommens navn) i **Frogn**



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

[Signature]

KOMMUNEINGENIØREN I FROGN

[Signature]

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved



uri 28/4-1957

De *m* fraskilte del har fått gr.nr. *20* br.nr. *71*



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 20.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	71	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tomters vei 49, 1449 DRØBAK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%cc3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	Delareal 2 119 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL NR 40	Beregnet areal	2118.7
Etablert dato	25.04.1957	Historisk oppgitt areal	2116
Oppdatert dato	07.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.05.2024 22.06.2024	OPPM-23/01697	Tinglyst 01.08.2024	20/60 (461,9), 20/71 (-461,9) 20/70
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.05.2024 22.06.2024	OPPM-23/01697	Tinglyst 01.08.2024	20/60 (-461,2), 20/71 (461,2)
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	10.05.2024 07.08.2024	OPPM-23/01697		20/71 (-0,3), 20/72 (0,3)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	20/71
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	11.06.2022 11.06.2022	20/00207 Grensejustering 20/60-20/71		3022-Mnrmangler, 20/60, 20/70, 20/71, 20/73
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.05.2022 11.06.2022	21/00207 Oppmålingsforretning 20/60		3022-Mnrmangler, 20/60, 20/71, 20/72
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/71
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.11.2009 25.01.2010	09/1735		20/60, 20/61, 20/70, 20/71, 20/73, 20/108
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.11.2009 25.01.2010	09/1735		0215-Mnrmangler, 20/60, 20/71, 20/72, 20/73
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.11.2009 25.01.2010	09/1735		0215-Mnrmangler, 20/71, 20/72, 20/143
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	27.11.2009 25.01.2010	09/1735		0215-Mnrmangler, 20/6, 20/71, 20/143, 63/54, 63/176
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.09.2008 23.09.2008	Sentralpunkt flyttet		20/71
Grensejustering Grensejustering	06.06.2006	06/2259		20/69 (-61), 20/71 (61)
Skylddeling Skylddeling	25.04.1957			20/6 (-2055), 20/71 (2055)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6619111.7	592424.2		Ja	2118.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NÆRBY ERLAND F090658*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tordenskjoldsgate 9 3080 3080 HOLMESTRAND	Bosatt (B)
NÆRBY RANDI GUTTORMSEN F250656*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tordenskjoldsgate 9 3080 3080 HOLMESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Tomters vei 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	305 Dammen	Tettsted	
Valgkrets	3 Heer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149280804		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	149280804	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	05.12.2019
3	22783564		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 149280804: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	109
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.04.2005
Endre bygningsdata	22.04.2022	22.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Tomters vei 49	H0101	20/71	109	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	109	109	0	0	0

2: Bygningsendring 149280804-1: Tilbygg, Ferdigattest 05.12.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	53
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.03.2000	18.04.2000
Igangsettingstillatelse	29.03.2000	06.12.2019
Tatt i bruk	02.02.2002	06.03.2002
Ferdigattest	05.12.2019	06.12.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tomters vei 49	-	20/71	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

3: Bygning 22783564: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.04.2005

Bruksenheter

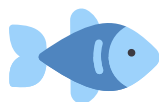
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/71	-	-	-	-	-

Nabolagsprofil

Tomters vei 49

Avstand til sjø

120 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 1 min	🚗
🚆 Ås stasjon	19 min	🚗
Linje RE20, R21, R23x	15.8 km	
🚆 Oppegård stasjon	19 min	🚗
Linje L2, L2x	16.9 km	
🚆 Måna sør	23 min	🚶
Linje 561, 576	1.8 km	
🚆 Måna	5 min	🚗
Linje 561, 576	2.1 km	

Avstand til byer

Drøbak	13 min	🚗
Ski	23 min	🚗
Oslo	38 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Frogn Videregående Skole - Akershu...	6 min	🚗
🚗 Smia Flerbrukshus Frogn	10 min	🚗

Havner i området



- Heitmann Marin
Drivstoff
- Oscarsborg Gjestehavn
- Digerud brygge
- Drøbak Gjestehavn
Drivstoff
- Fagerstrand båthavn

Aktiviteter

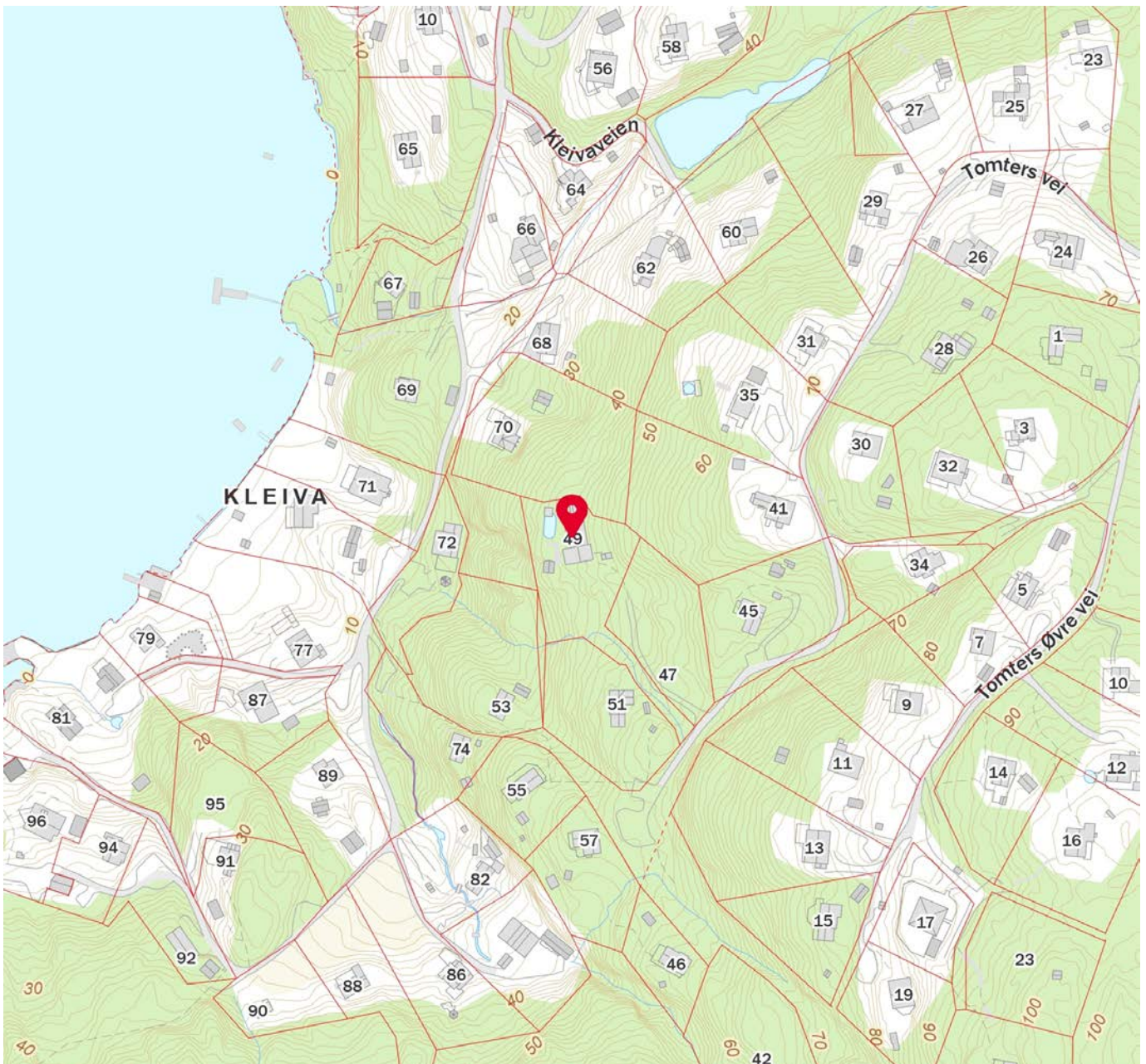
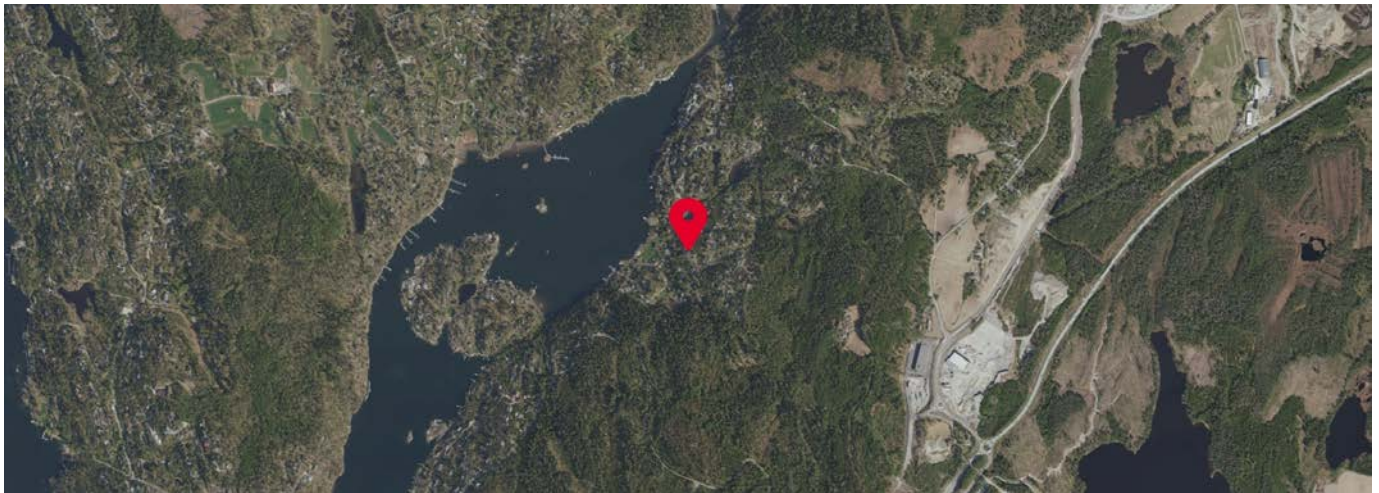
Drøbak Golfklubb	11 min	🚗
Drøbak kino	13 min	🚗
Julenissens Postkontor	14 min	🚗
Badeparken i Drøbak	14 min	🚗
Brevik badeplass	14 min	🚗
Fagerstrand badeplass	15 min	🚗

Sport

⚽ Frogn videregående skole - idrettshall	7 min	🚗
Aktivitetshall	2.7 km	
⚽ Måna Kunstgressbane	7 min	🚗
Fotball	2.9 km	
🏊 EVO Drøbak	9 min	🚗
🏊 Family Sports Club Drøbak	10 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Heer	8 min	🚗
Coop Extra Drøbak	10 min	🚗
Søndagsåpent	5.3 km	





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tomters vei 49
1449 DRØBAK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fuat Demirbas

Oppdragsnummer:

Telefon: 936 26 495
E-post: fuat.demirbas@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre