VESTBYVEIEN 129

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

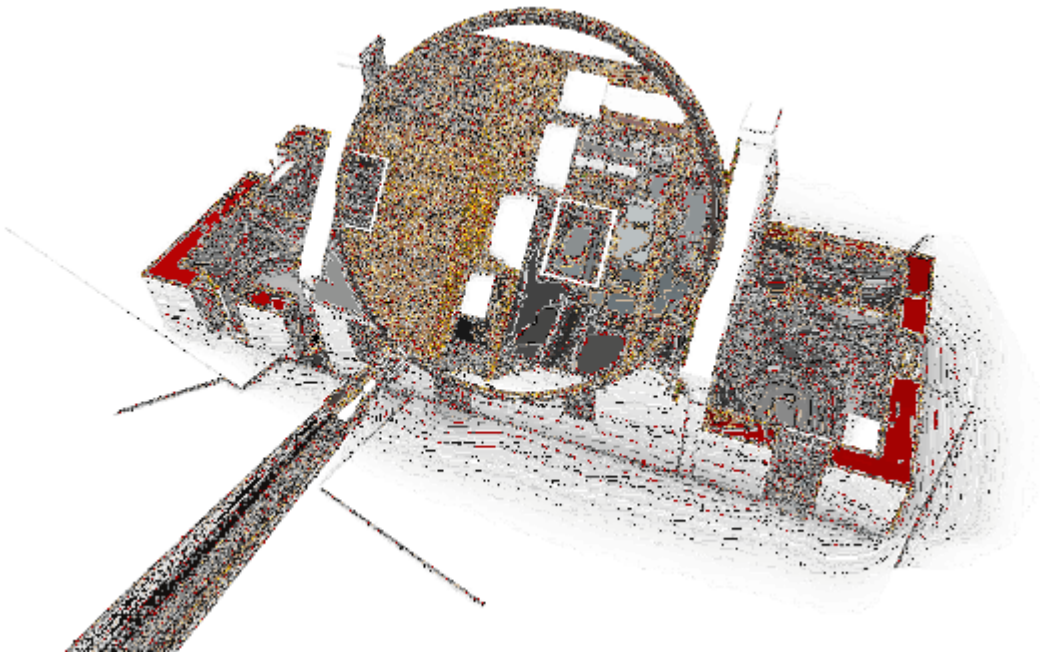
Tilstandsrapport
Egenerklærings skjema
Meglers verdivurdering
Info fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Vestbyveien 129, 1449 DRØBAK
FROGN kommune
gnr. 10, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 15.08.2024 **Rapportdato:** 20.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20310-1536 **Referansenummer:** NS6685

Autorisert foretak: Takst & Bygningskontroll AS **Vår ref:**

Takst & Bygningskontroll AS
TAKST · SKADE · KONTROLL

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Takst & Bygningskontroll AS

Rapportansvarlig



Øyvind Støle

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-bk.no

419 32 720

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

BYGGEMÅTE
Boligen er oppført på støpte konstruksjoner antatt fundamentert til faste/stabile masser. Yttervegger i bindingsverk av tre med utvendig malt trekledning. Antatt isolert med mineralull etter byggeårets skikk. Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Vinduer og dører med isolerglass. Trebjelkelag i etasjeskille.

OPPVARMING
Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i alle gulv i 1-etasje, samt på bad i 2-etasje. Resten av boligen varmes med varmepumper, supplert med vedfyring.

OPPSUMMERING TILSTAND
Boligen holder en normal standard på overflater, innredninger og utstyr. Boligen er innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som den gir inntrykk av.
For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster. Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

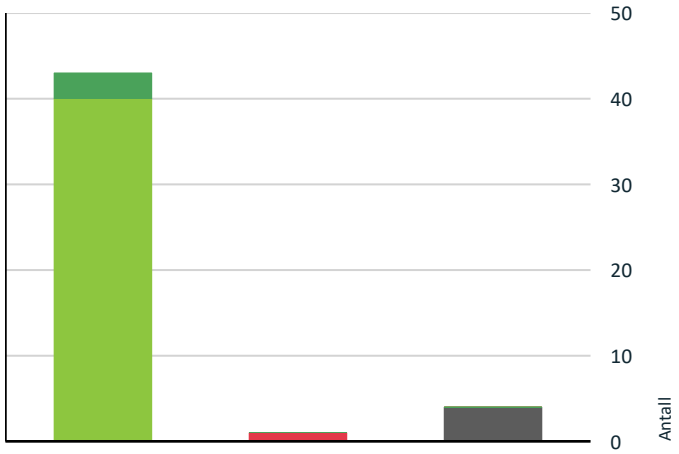
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger av 06.08.2012. Fremvist av eier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for elanlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er utført med lakkert/plastbelagt stål. Det bemerkes at kontrollen ble utført fra bakkenivå. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste med sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 4

Tilstandsrapport

Bygningen har malt balkongdør i tre i 2-etasje.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

TG 1 Dører - 3

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse på 54 kvm. Terrassen er oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord som er oljet/beiset.
Noe mindre skjevheter ble registrert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag og støpt plate på grunn.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Eier opplyser at det er noe dårlig trekk i pipen og at ovnsdøren må stå på gløtt ved fyring.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Boligen har garderobeskap på soverom og i garderobe ved entre.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. I tillegg er det oppkant ved terskel.
Ved sluk er vinylbelegget missfarget. Eier opplyser at dette kom fort etter overtakelse og at det har vært uforandret siden.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, nytt speilskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skapinnredning og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses unødvendig da rommet er et vaskerom uten dusj. TGIU.

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Dokumentasjon: eier har FDV dokumentasjon som følger boligen ved salg. Ferdigattest foreligger. Ifølge SINTEF Byggforsk, har komponenter på et våtrom en levetid på alt fra 10–30 år avhengig av materialer og grad av belastning.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist under badekar. Eget sluk i dusjnisje. I tillegg er det oppkant ved terskel.
Ved sluk er vinylbelegget missfarget. Eier opplyser at dette kom fort etter overtakelse og at det har vært uforandret siden.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, nytt speilskap, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Synkende verdier målt ved befaring. Målt i vegg fra soverom.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av Corian. Det er oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Avsatt plass til kjøl og fryseskap.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Nytt aggregat i 2023. Kanaler ble samtidig renset.

TG IU Varmesentral

Det er installert 2 stk varmepumper.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming av boligen er basert på elektriske varmekabler i alle gulv i 1-etasje, samt på bad i 2-etasje. Resten av boligen varmes med varmepumper, supplert med vedfyring.

TG 1 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.

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 Samsvarerklæring for for elektrikerarbeid Elektro Idé fra 2017, 2021 og 2023 foreligger. Samsvarerklæring for arbeid utført av Elektro Idé 06 2024 foreligger ikke ennå.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

alarmer fra 2023

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring/drenering antas utført iht. praksis for byggeåret. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg ikke mulig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Boligen har ingen kjeller/rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og støpt plate mot grunn. Fundamenter er naturgitt skjult.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen har tilnærmet flatt terreng rundt boligen.
Eier vil legge inn et fordrøyningsmagasin på tomten høsten 2024 for å håndtere overvann i tråd med Frogn Kommune sin overvannsnorm fra 2023 jf egenerklæringsskjema.
Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
I følge eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje på 40 kvm. Oppført på støpt såle antatt fundamentert til stabile masser. Vegger av bindingsverk med utvendig malt kledning. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Led port med elektrisk åpner. Dør på siden.
Garasjen har montert El-bil lader.

Garasje er ikke tilstandsvurdert utover nevnte beskrivelse.

Garasjen kan være bygget med feil takvinkel i forhold til krav i Reguleringsplanen for Røysepytten og Øierudbråten jf egenerklæringsskjema.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

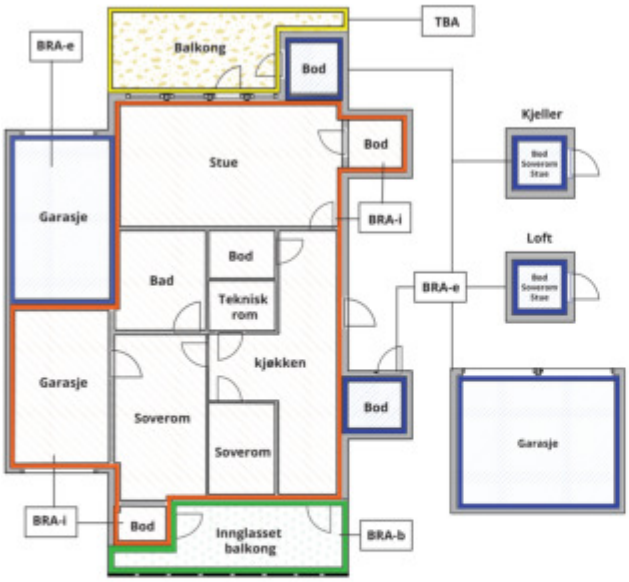
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	101			101	
1 Etasje	101			101	54
Loft	37			37	
SUM	**239**				**54**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	4 Soverom , Loftstue , Bad		
1 Etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken , Vaskerom , Soverom , Bad		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Areal loft er målt mellom takstoler (lysåpning). Takhøyde målt fra gulv til hanebjelke (lysåpning) på 2,94 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger av 06.08.2012. Fremvist av eier.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		40		40	
SUM		**40**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	199	40
Garasje	0	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2024	Øyvind Støle	Takstingeniør
	Hege Kristin Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	10	12		0	1401.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestbyveien 129

Hjemmelshaver
Bakke Hege Kristin, Bacon William Francis

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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 godkjennelse 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NS6685

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	309240177

Adresse	Vestbyveien 129		
Postnummer	1449	**Poststed**	DRØBAK

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2014	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	10år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	21308375
Selger1fornavn	Hege Kristin	**Selger1etternavn**	Bakke
Selger2fornavn	William Francis	**Selger2etternavn**	Bacon

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Drøbak Rørleggersservice

Redegjør for hva som er gjort og når: Nye speilskap installert på begge bad 07 2024, ny kran på kjøkken installert 07 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tek10 hus, dårlig trekk. Må åpne peisdøren på gløtt for å få nok trekk (noen ganger åpner vi også verandadøren litt).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.08.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Maur kommer inn tidlig vår hvert år. I løpet av en 14 dagers periode ser vi de 1-3 ganger. Legger ut Nippon hver gang og de er borte innen 24t. Maur observert ved inngangsdør ute 19.06.2024 og flyvende maur observert inne ved kjøkkenvinduet 20.06.2024. Sak meldt inn til forsikringsselskap som videresendte bilder til Rentokil. Rentokil bekreftet i telefonsamtale 08.08.2024 at maurene ikke er stokkmaur.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Elektro Idé og egeninnsats

Redegjør for hva som er gjort og når

Strøm lagt inn av Elektro Idé i garasje høst 2021. Elbil lader montert av Elektro Idé i garasje høst 2021. Terrasse bygget ved egeninnsats sommer 2017.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Elektro Idé, Aktiv Ventilasjon og e teknikk

Redegjør for hva som er gjort og når

Elektro Idé: 1) Installasjon lamper i tak 2017 (3-4 rom). 2) Strøm garasje høst 2021. 3) Elbil lader montert høst 2021. 4) 2 nye stikkontakter til 2 nye varmepumper høst 2023. 5) Nye seriekoblede brannalarmer høst 2023. 6) 3 nye regulatorer til varmekabler gulv høst 2023. 7) 4 nye regulatorer til varmekabler gulv 06 2024. Aktiv Ventilasjon: Installasjon av nytt ventilasjonsaggregat høst 2023. e teknikk: Installsjon av 2 varmepumper 08 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Samsvarerklæring for for elektrikerarbeid Elektro Idé fra 2017, 2021 og 2023 foreligger. Samsvarerklæring for arbeid utført av Elektro Idé 06 2024 foreligger ikke ennå.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Elektro Idé, el-kontroll 06 2024. 1 avvik. Rettet 07 2024 (nytt speilskap bad 1 etg).

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

I garasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Hus malt utvendig og sparkling og maling innvendige vegger utført som egeninnsats ved bygging av huset. Skjønnhetsfeil eksisterer. Innvendige tak sparklet og malt av malerfirma.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.08.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vi vil legge inn et fordrøyningsmagasin på tomten høsten 2024 for å håndtere overvann i tråd med Frogn Kommune sin overvannsnorm fra 2023. Vi mener at det ikke ble stilt krav til overvannshåndtering da byggetillatelse ble gitt. Nabolaget arbeider med fornyelse (evt. rehabilitering) av 1 felles dreneringslinje i nabolaget (fra Øierudbråten til Odalsbekken) og forhåpentligvis vil dette skje i løpet av høsten 2024. Vi vil dekke eiendommen sin andel av kostnadene opp til kr. 50.000,- + mva (kr. 62.500,-) for denne felles dreneringslinje i nabolaget dersom den fornyes/rehabiliteres i inntil 12 mnd. etter overtagelsesdato.

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

1) Garasjen kan være bygget med feil takvinkel i forhold til krav i Reguleringsplanen for Røysepytten og Øierudbråten. Vi informerte Frogn Kommune høsten 2022 om mulig feil takvinkel og tilbød oss å bygge om taket på garasjen. Frogn Kommune svarte per brev datert 13.10.2022 at "I vedtaket som ble gitt 04.12.2012 og de tilhørende tegningene står det ingen ting om garasjens takvinkel. Dette er ikke noe som kommunen vil prioritere å følge opp". 2) Flytende laminatgulv innvendig. Lagt over et for stort område. Kan medføre sprekker i skjøter mellom gulvbordene. Det er mulig å trekke gulvbordene sammen igjen. 3) Misfarging av vinyl gulvbelegg i tilknytning til sluk dusj på bad 1 etg. og sluk dusj på bad i 2 etg. 4) 2 øverste skuffer på bad i 1 etg har kun front (ingen skuff) pga rør under vasken. 5) Kjøkkenøy har små hakk på begge kortsidene (Corian materiale - mulig det kan pusses ned). 6) Det er mulig det mangler grensemerker. Sak meldt inn til Frogn Kommune for å undersøke og evt. få nye grensemerker.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 17.08.2024

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bacon, William Francis

Signert av

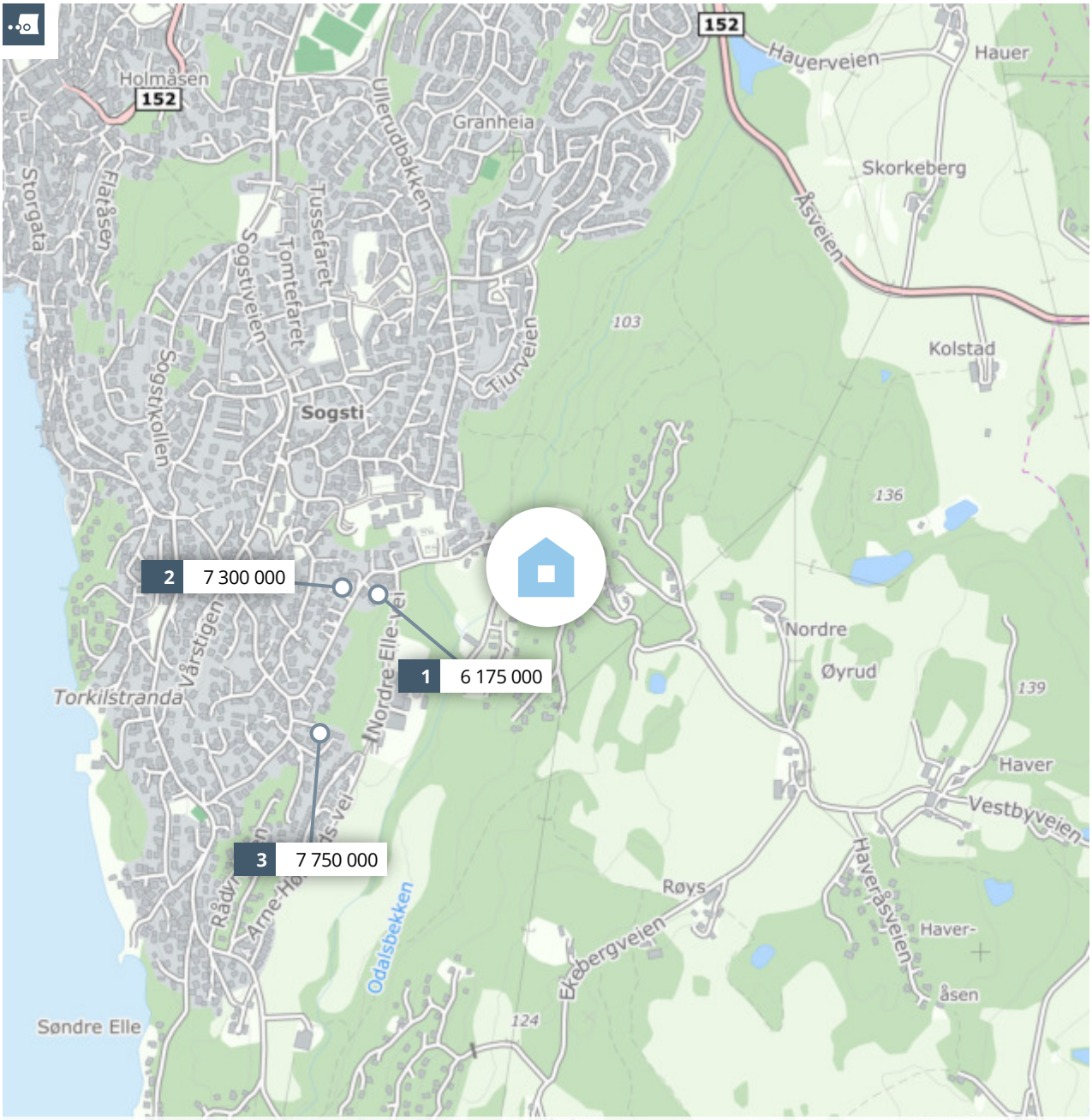
Bakke, Hege Kristin

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
17.08.2024

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VESTBYVEIEN 129

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 25.08.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Silje Roksvåg Byman.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestbyveien 129, 1449 DRØBAK

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 10 BNR 12 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS SOGSTI SYD

Verdivurdert til

7 700 000

-	7 700 000	38 693
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	199 m²
BRA	239 m²
Tomt	1 401 m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

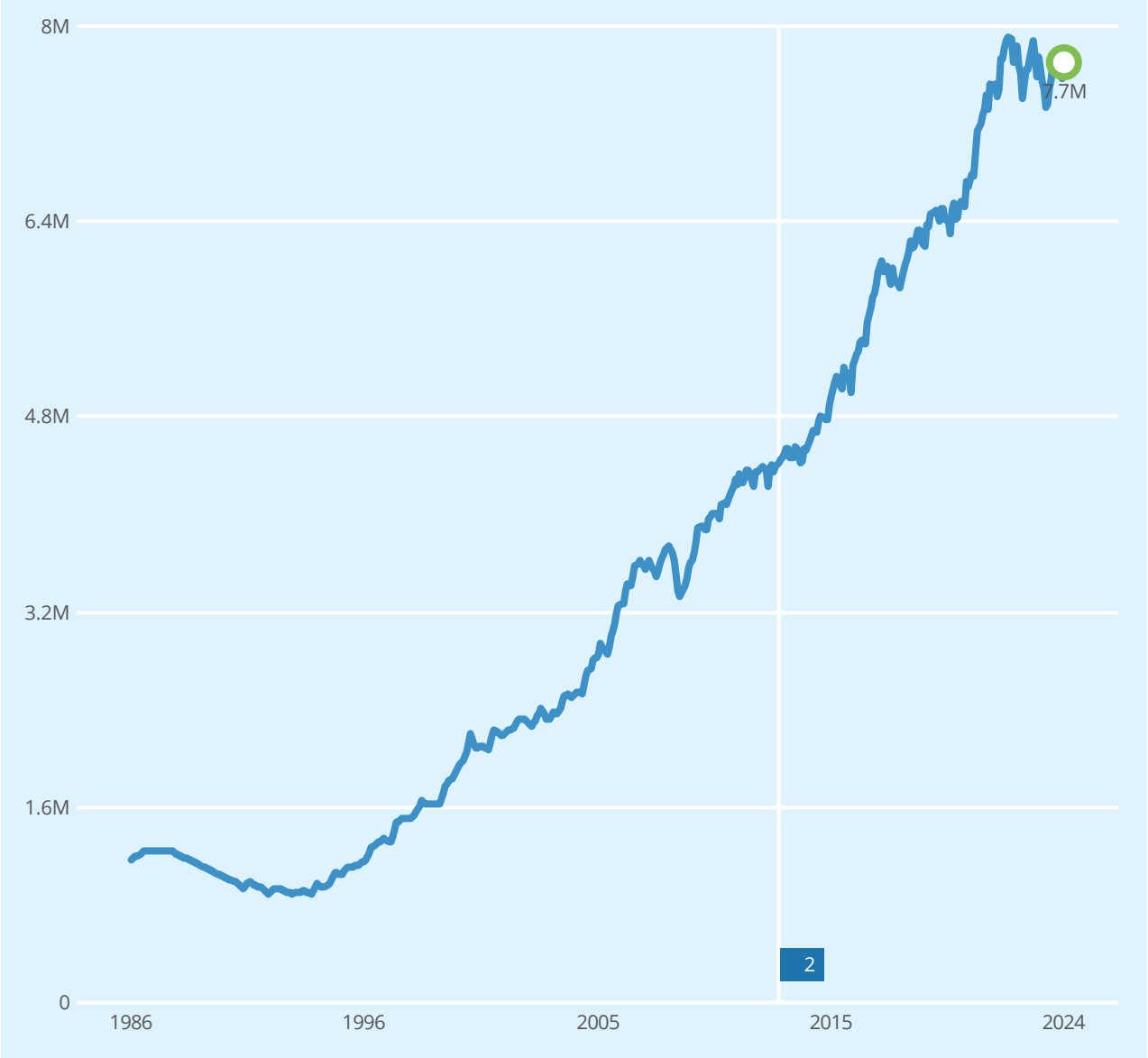
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestbyveien 109 D 211 m² 1985 616 m² 5 sov				05.08.2023	6 500 000	**6 175 000**	0	6 175 000	**29 265**
2	Vestbyveien 94 A 161 m² 2020 1 042 m² 3 sov				24.05.2023	7 650 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**45 342**
3	Vardeveien 6 B 174 m² 1979 518 m² 3 sov				27.08.2021	7 950 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**44 540**

Jeg takker for et hyggelig møte-, og befaring hjemme hos dere, og har laget en E-takst av eiendommen i dagens marked. Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.05.2006	19.06.2006	03.10.2006	375 000	600 000	-	600 000	3
08.05.1987		08.05.1987	-	100 000	-	100 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i SOGSTI SYD grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

12.3M
12.0M
11.7M
11 380 000 Prisantydning i snitt
11.1M
10.8M
10.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

70
dager

Eneboliger solgt i SOGSTI SYD grunnkrets siste 12 mnd

10
eneboliger solgt

8 639 000 Prisantydning i snitt
8 083 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

226
dager

for 6.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 845 FROGN kommune i snitt siste 12 mnd
46 295 SOGSTI SYD grunnkrets i snitt siste 12 mnd
38 693 Vestbyveien 129 Totalpris 7 700 000

INFO FRA KOMMUNEN

Frogn kommune

Enhet for samfunnsutvikling - Bygg

Mathisen Bygg & Anleggtjenester AS
Skjebergvn 136
1743 KLAVESTADHAUGEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/00443-3	Nele Griebsch	27.02.2014

Ferdigattest GNR 10 BNR 12 VESTBYVEIEN 129 - Nybygg enebolig og garasje

Det vises til søknad om ansvarsrett mottatt 22.03.2013 og søknad om ferdigattest mottatt 30.01.2014.

A. **Ansvarsrett**
B. **Ferdigattest**

Tiltak:	Nybygg enebolig og garasje
Tiltakets adresse:	Vestbyveien 129, 1449 DRØBAK
Gnr./bnr./fnr./snr.:	10/12/0/0
Ansvarlig søker:	Mathisen Bygg & Anleggtjenester AS, Skjebergvn 136, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Tiltakshaver:	Hege K. Bakke og William F. Bacon, Friggs vei 8, 1445 DRØBAK

Søknad om ansvarsrett er mottatt 22.03.2013 og søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt 30.01.2014. Med dokumentasjonen har ansvarlig søker bekreftet at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Søknadsdato:	Vedtak:	Del. sak nr:
25.10.2012	04.12.2012	12/358

VEDTAK

A: Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-3 gis det ansvarsrett til følgende foretak: Reidar Skogen – Graving & Transport, for ansvarsområde prosjektering og utføring av grunn- og terrengarbeider samt grøft for VA-nett. Tilstrekkelig fagkompetanse er dokumentert. Foretaket gis lokal godkjenning.

B: Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og på grunnlag av mottatt dokumentasjon gir kommunen ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtakene i saken.

For Frogn Kommune

Anne-Bergitte Thinn
Avdelingsleder

Nele Griebsch
Saksbehandler

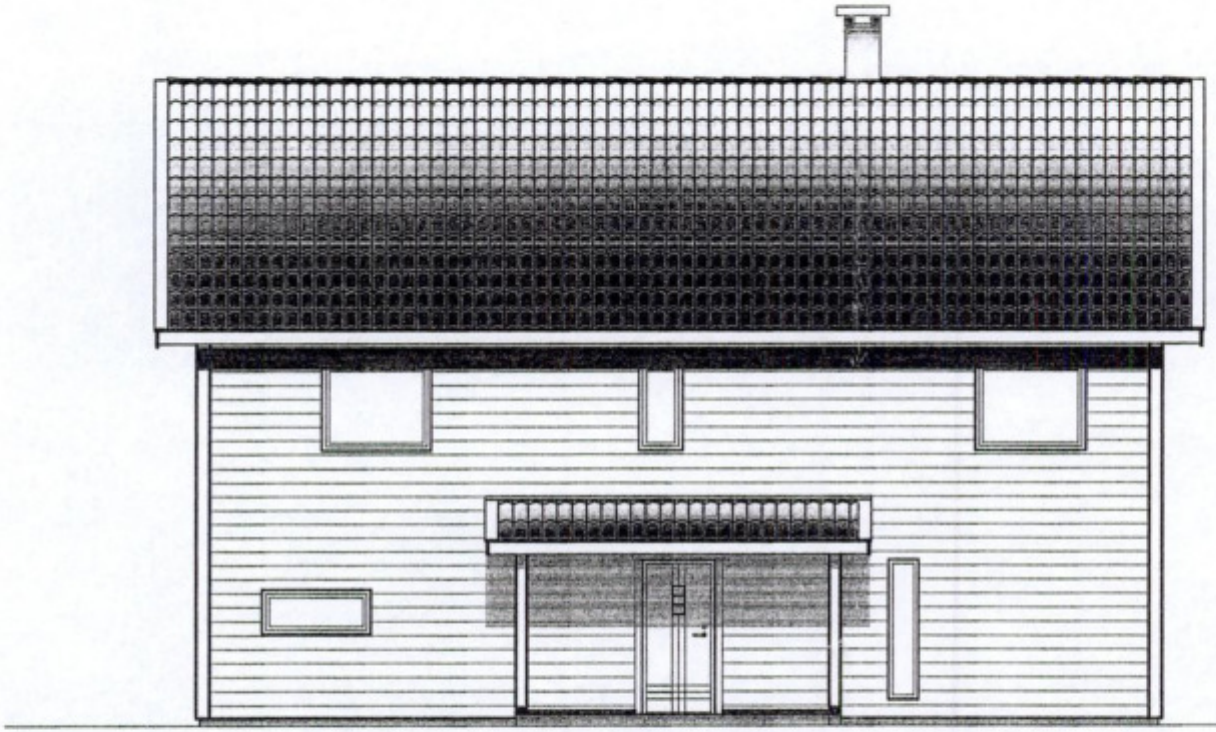
Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Merknader:
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1. Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Klage på vedtak:
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningsloven kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem 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 vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Kopi:
Hege K. Bakke og William F. Bacon
Reidar Skogen – Graving og Transport
Enhet for samfunnsutvikling – Oppmåling
Enhet for økonomi - Faktura

VEDLEGG NR.
E-1.



FASADE : ØST.

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

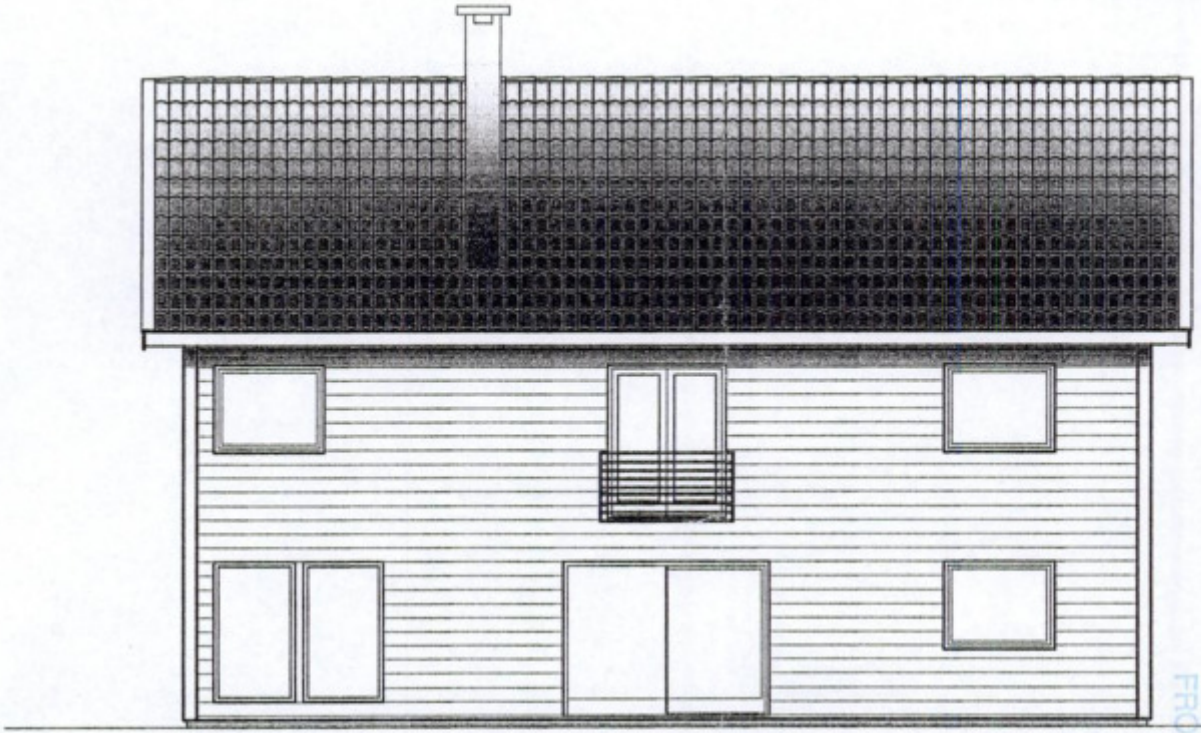
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



FASADE: VEST.

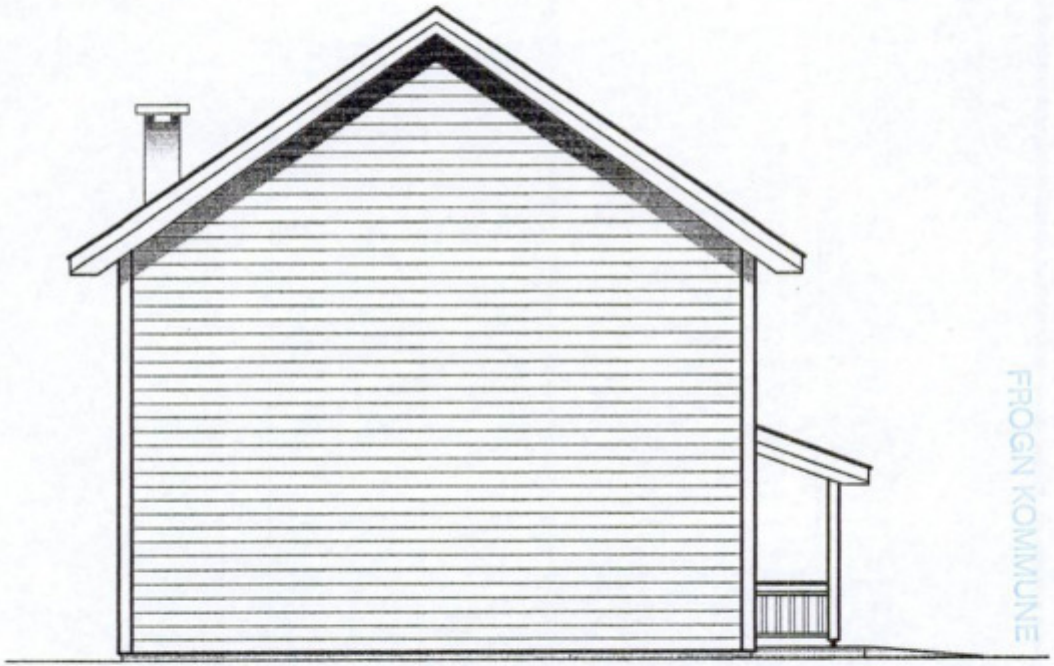
Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



FASADE: SYD.

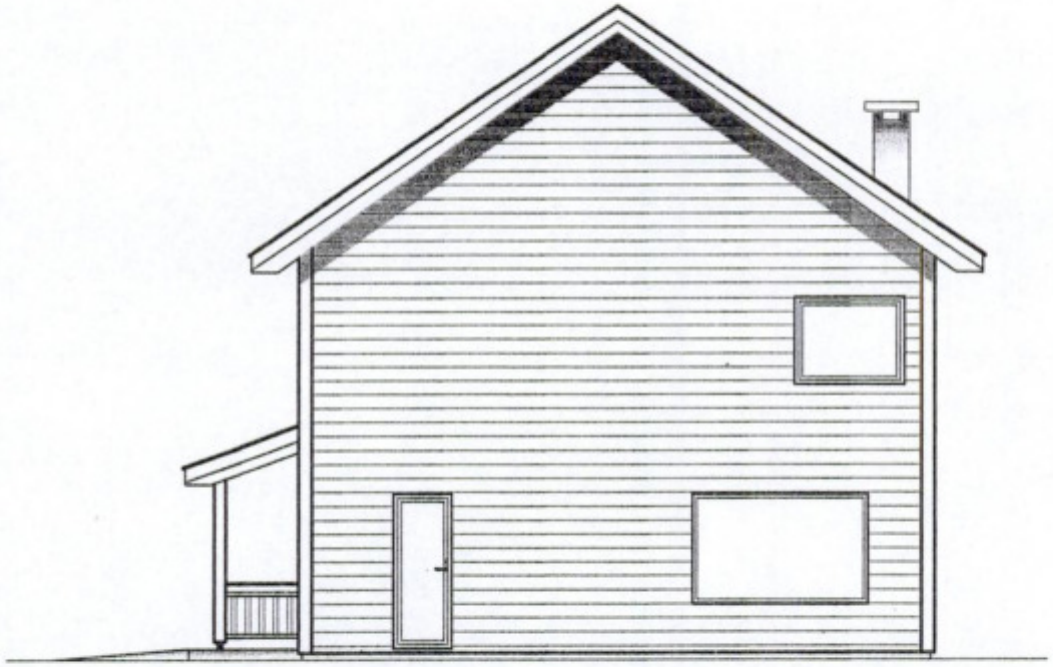
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



FASADE : NORD.

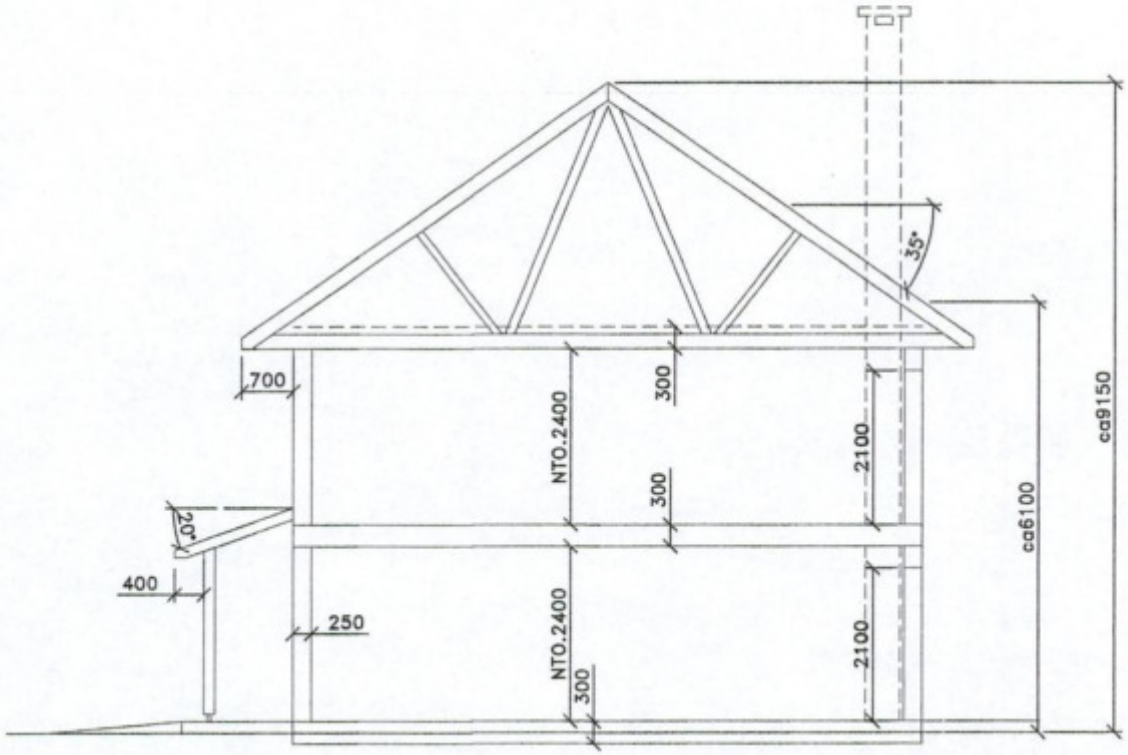
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



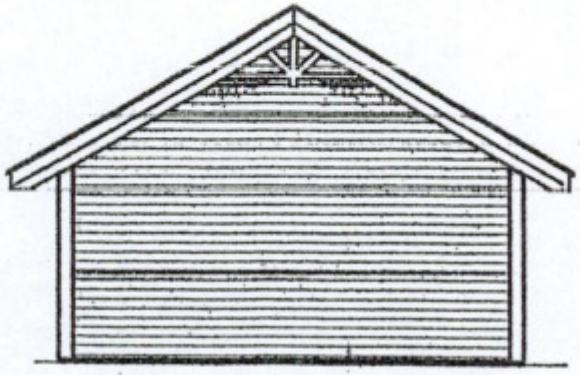
Tegning:	Snitt
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	29.06.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	202.4m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Tommy Kleiven

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA

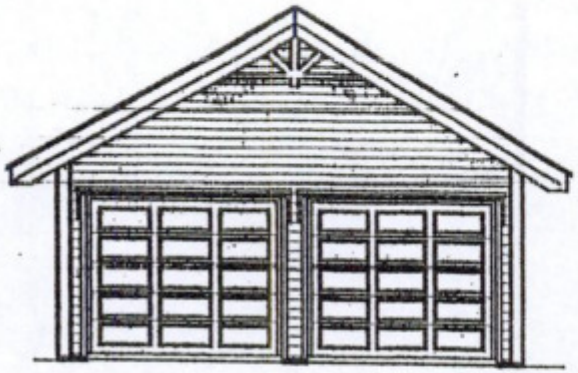
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

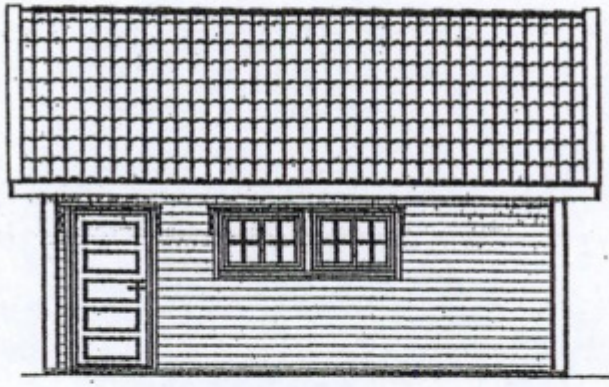
VEDLEGG NR.
E-2.



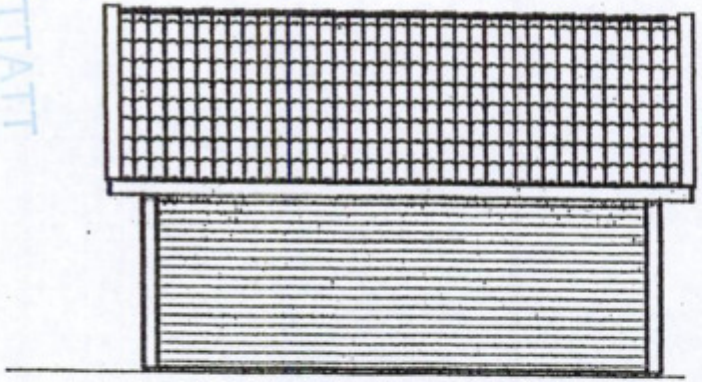
FASADE : ØST.



FASADE: VEST



FASADE : SYD.



FASADE : NORD.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

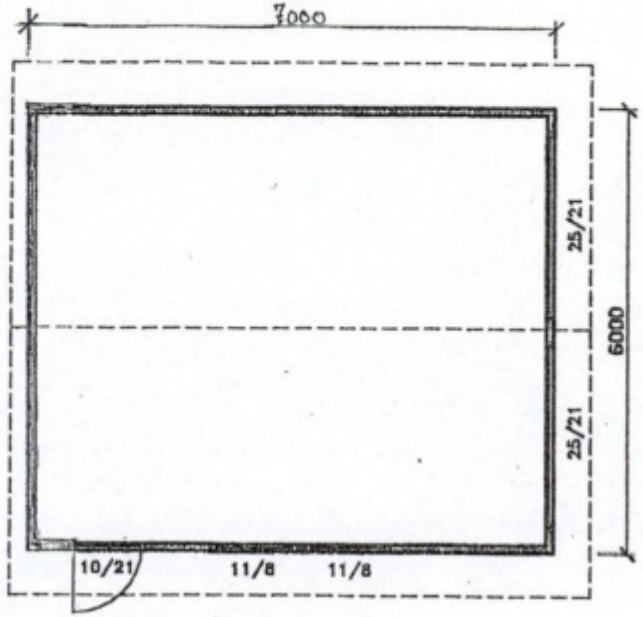
Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

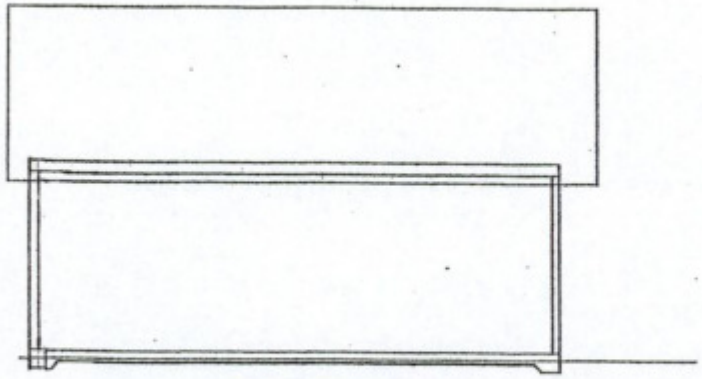
SARPSBORG den 30.08.2012.

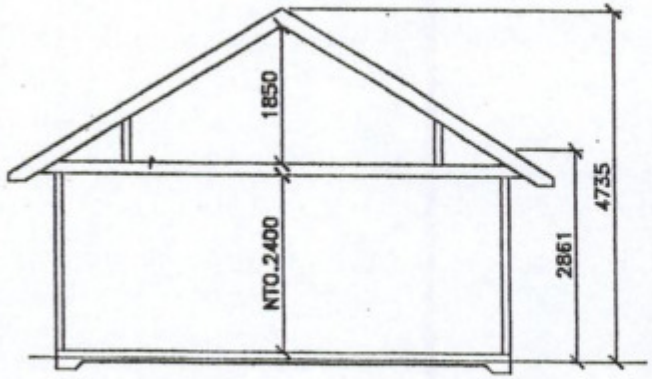
Tegning:	Fasader
Type nr:	Garasje
Dato:	09.12.2011.
Rev.:	
Byggherre:	HEGE K. BAKKE & W.F. BACON. VESTØYVEIEN 129. 1440 DRØBAK.
BYA.:	42.00 m².
BRA.:	36.8 m².
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	482
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Øyvind

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.







MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

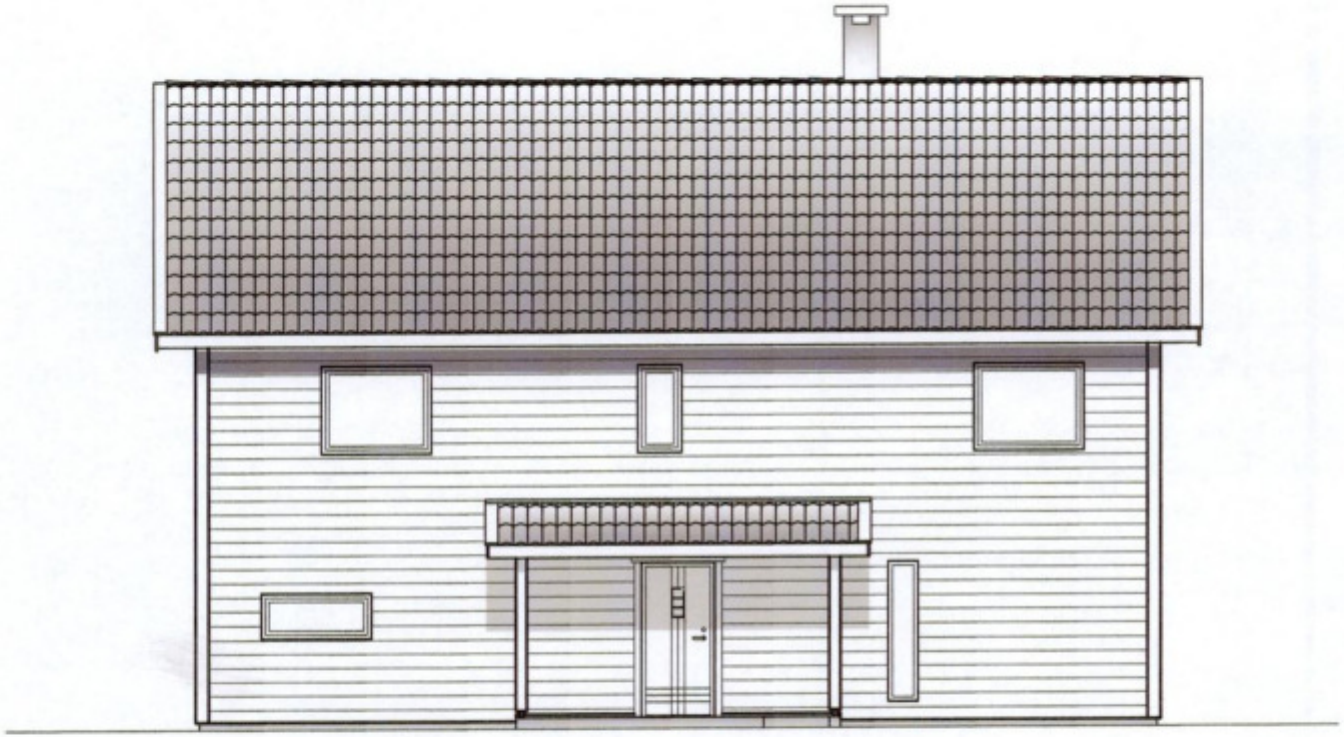
SARPSBORG den 30.08.2012.

Tegning:	Plan og Snitt
Type nr:	Garasje
Dato:	09.12.2011.
Rev.:	
Byggherre:	HEGE K. BAKKE & W.F. BACON. Vestbyveien 129. 1440 DRØBAK.
BYA.:	42.00 m²
BRA.:	36.8 m²
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	482
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Øyvind

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

VEDLEGG NR.
E-1.



FASADE : Øst.

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

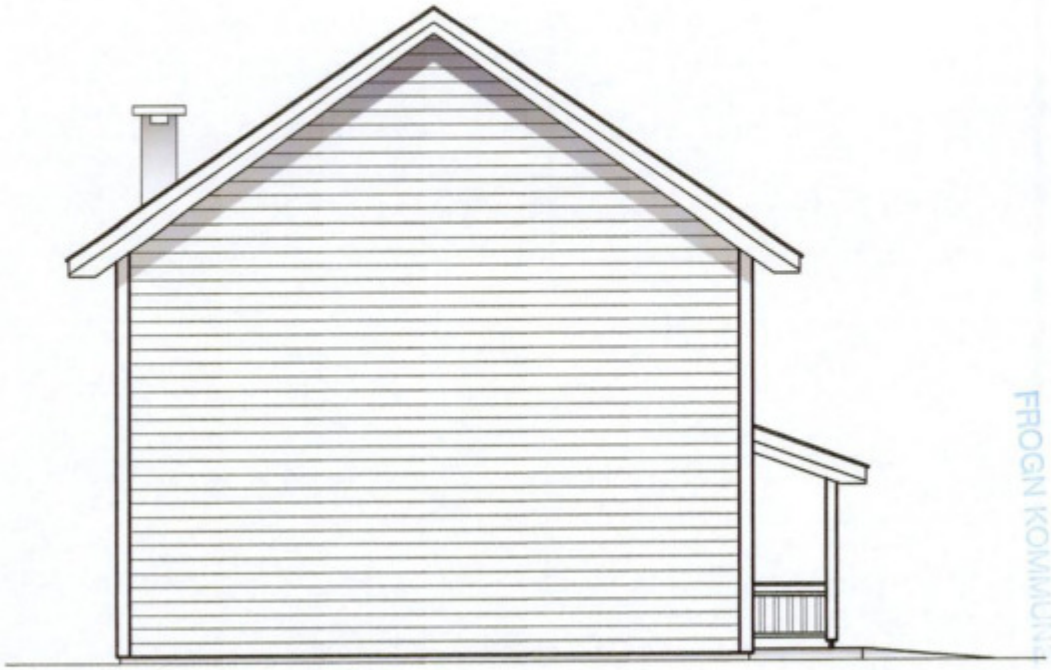
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUN

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



FASADE: SYD.

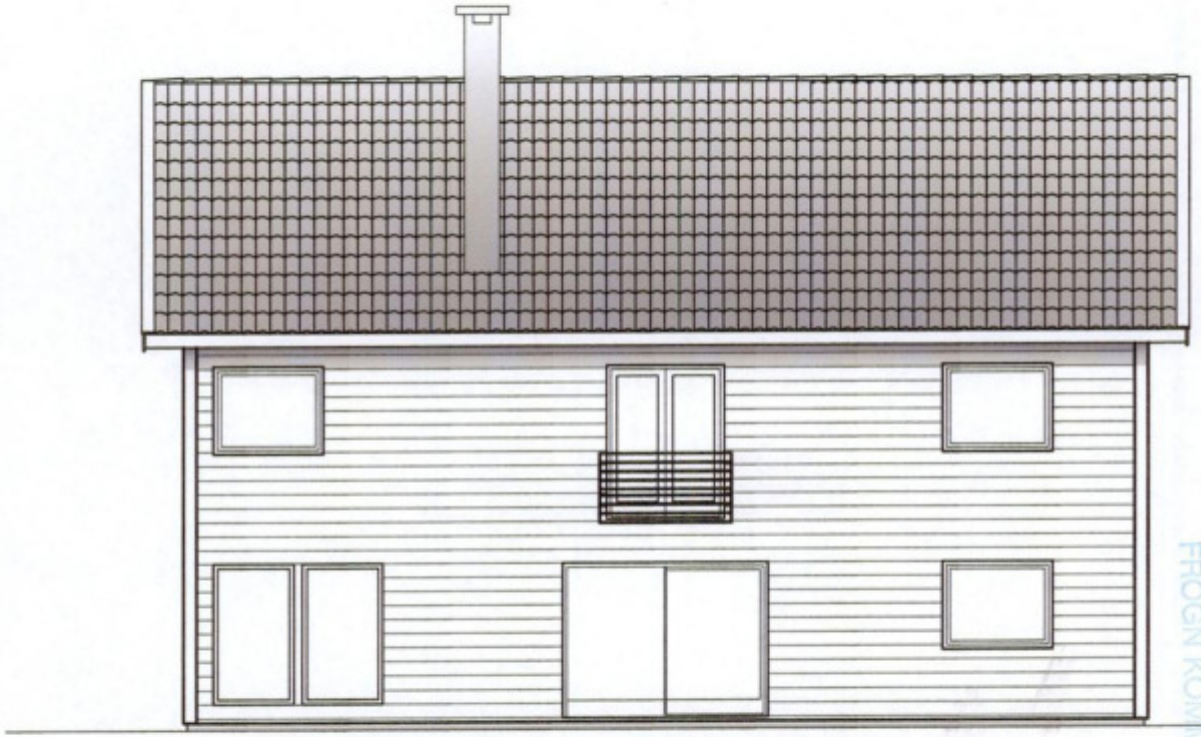
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



FASADE : VEST.

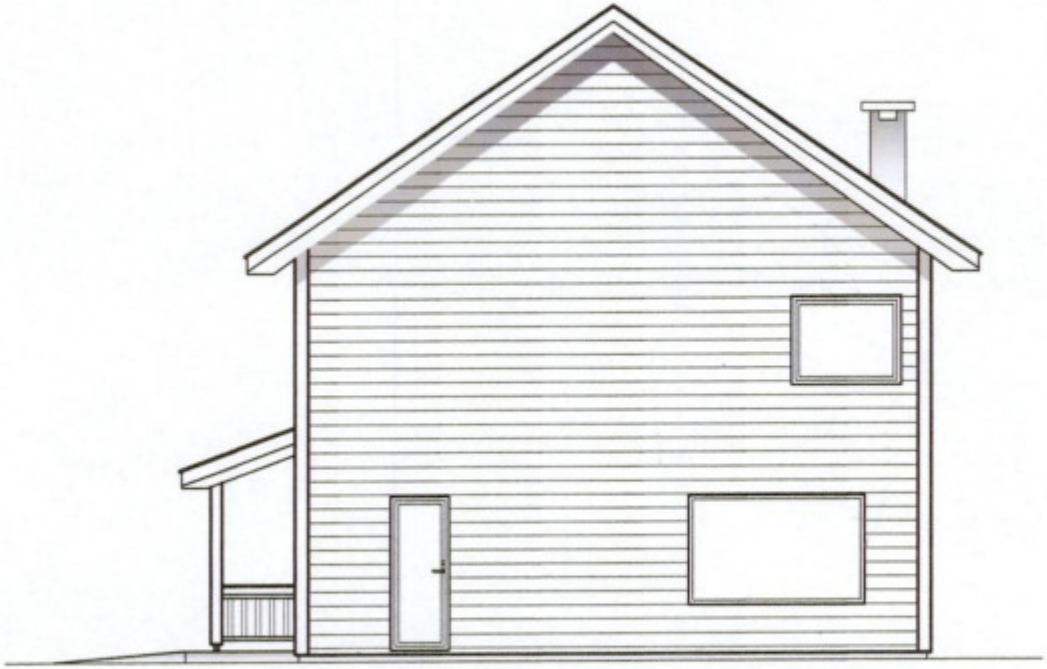
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.



FASADE : NORD.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

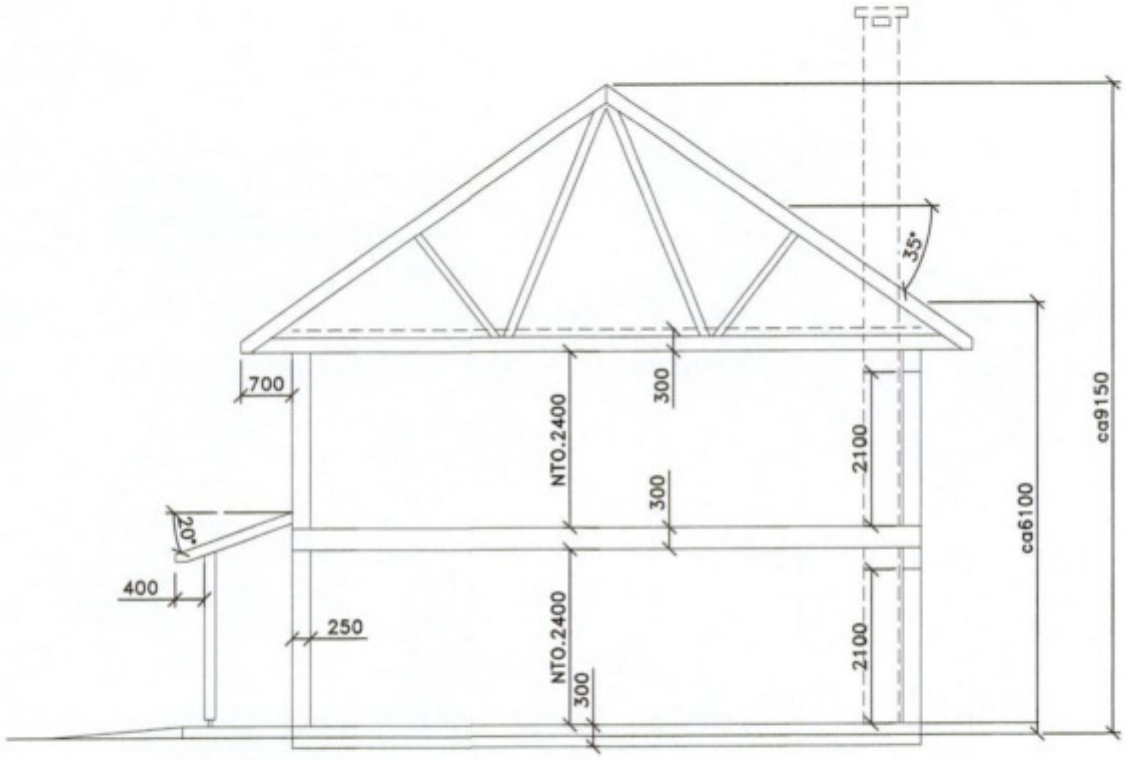
Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

Tegning:	Fasader
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA

Kopiering eller uloviig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

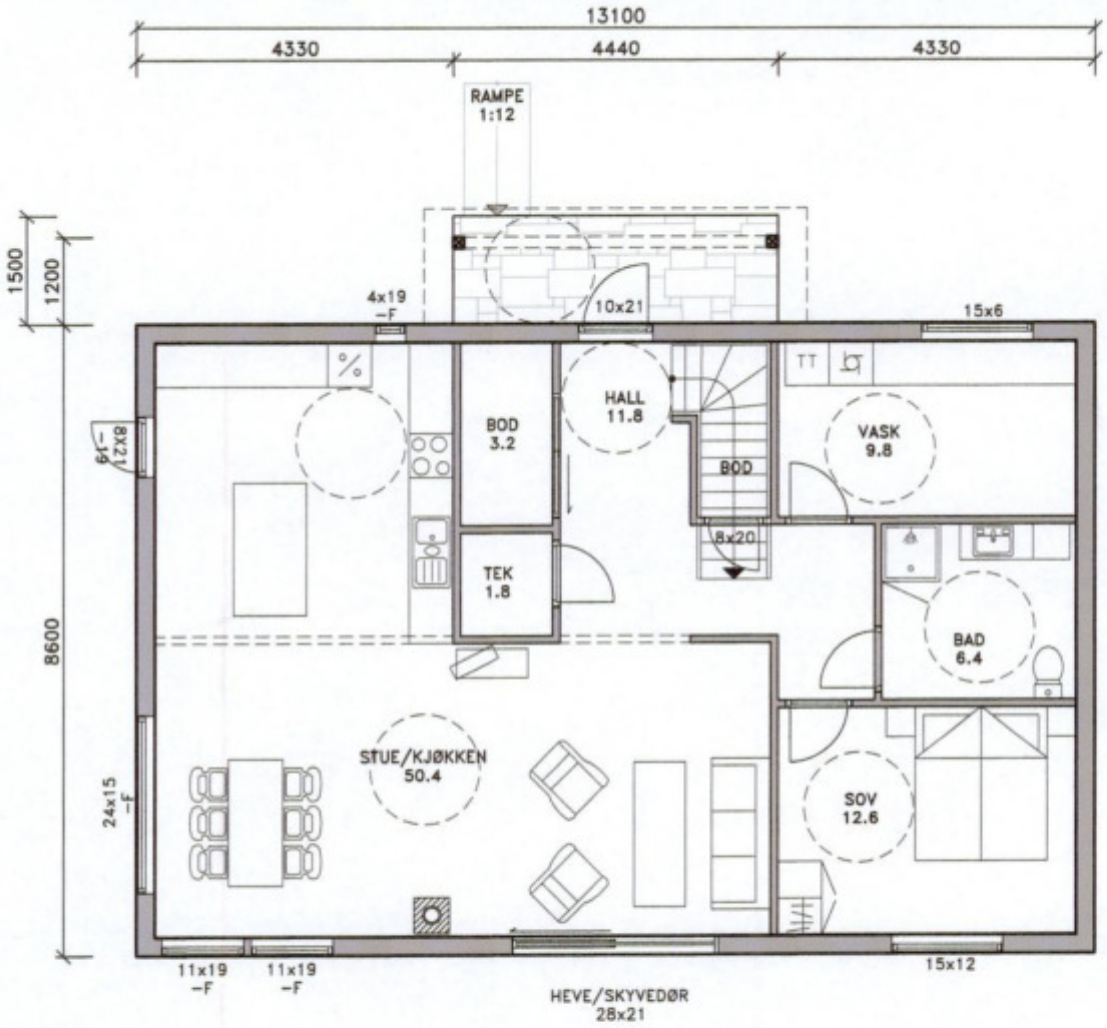


Tegning:	Snitt
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	29.06.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	202.4m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Tommy Kleiven

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

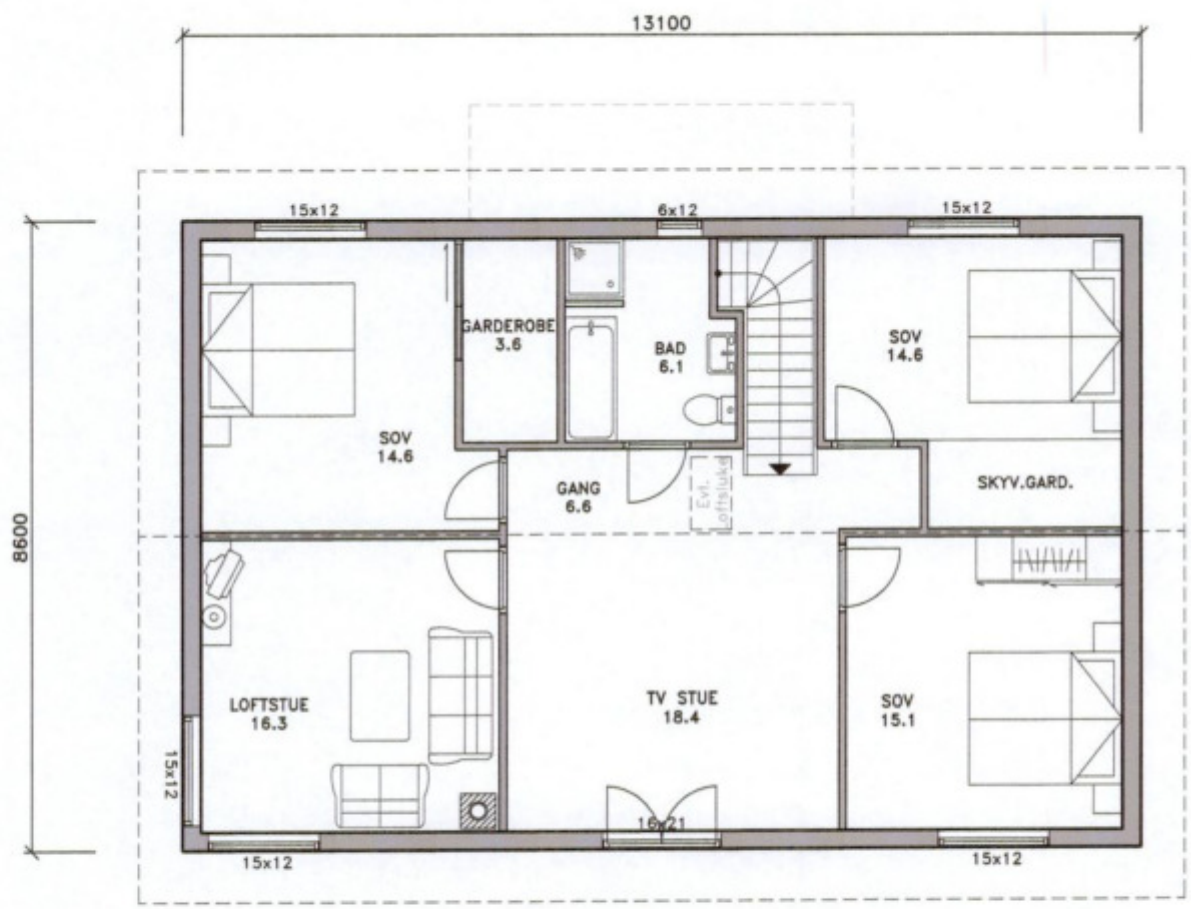


1.ETASJE
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
Innvendig dører = 90x210cm

Tegning:	Plan 1.etg
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	119.3m2
BRA.:	101.2m2
Grunnfl.:	112.7m2
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE



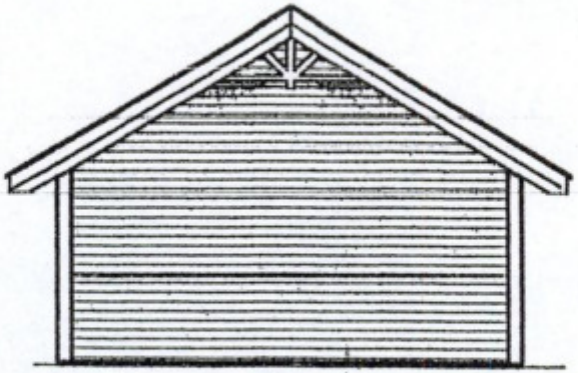
2.ETASJE
F=FASTKARMSVINDU
===== = Synlig drager
Innvendig dører = 90x210cm

Tegning:	Plan 2.etg
Type nr:	GRANADA
Dato:	07.09.10
Rev.:	03.07.12 06.08.12
Byggherre:	Bakke og Bacon Vestbyvn 129 1440 Drøbak
BYA.:	
BRA.:	101.2m2
Grunnfl.:	112.7m2
Prosjektnr:	540
Tegningsnr:	5400
Målestokk:	1:100
Sign.:	Thomas Dahle

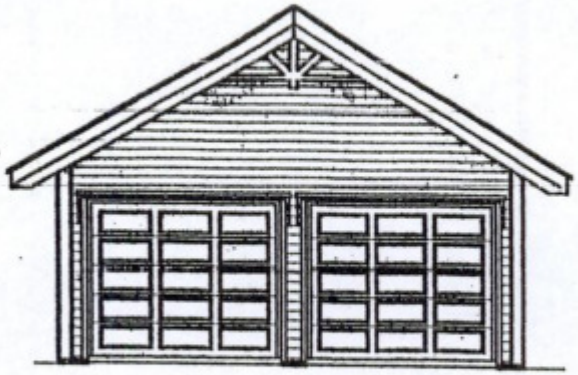
BLÅ BOLIG
Sentrumsvn.4
8920 SØMNA
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

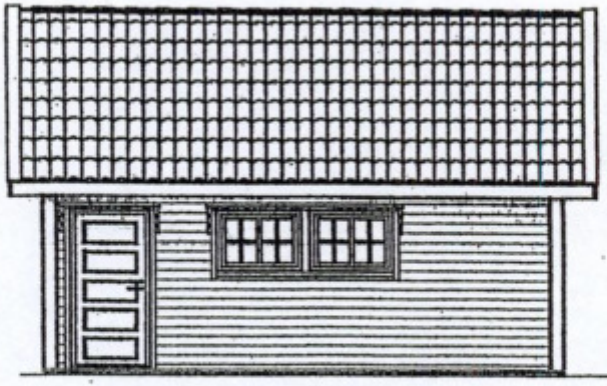
VEDLEGG NR.
E-2.



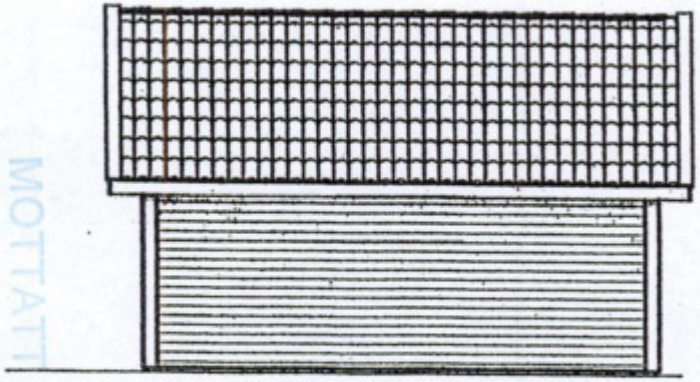
FASADE : ØST.



FASADE: VEST



FASADE : SYD.



FASADE : NORD.

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

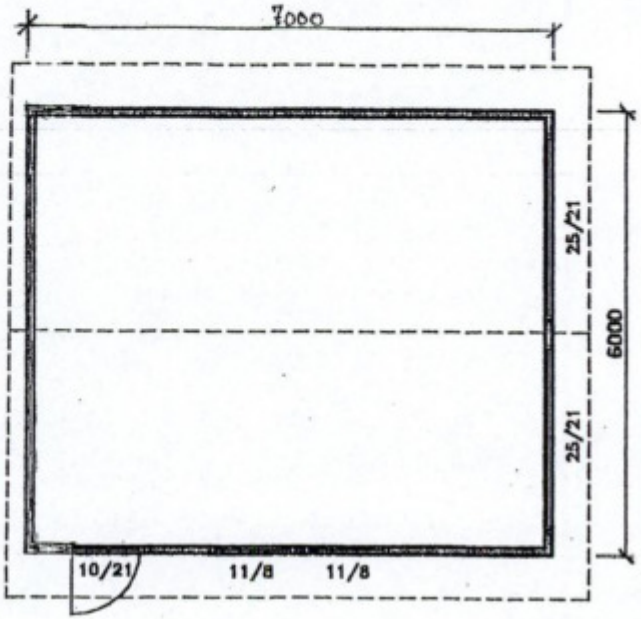
SARPSBORG den 30.08.2012.

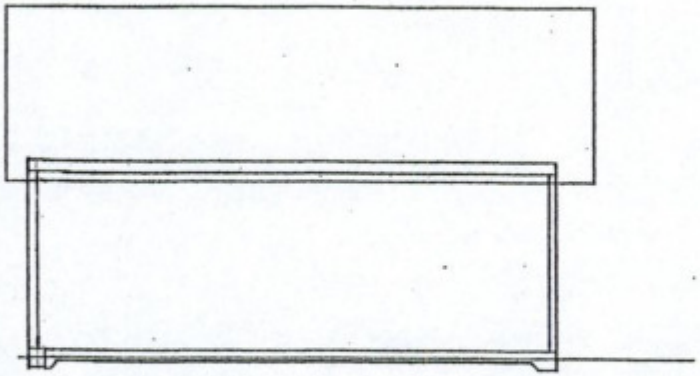
MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

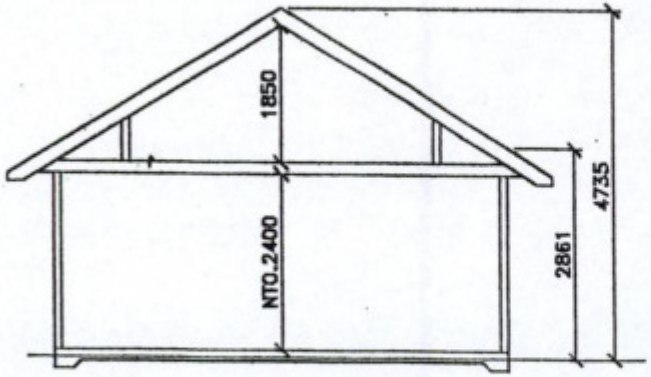
Tegning:	Fasader
Type nr:	Garasje
Dato:	09.12.2011.
Rev.:	
Byggherre:	HEGE K. BAKKE & W.F. BACON. VESTBYVEIEN 129. 1440 DRØBAK.
BYA.:	42.00 m².
BRA.:	36.8 m².
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	482
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	Øyvind

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.







MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S

SARPSBORG den 30.08.2012.

Tegning: Plan og Snitt

Type nr:

Garasje

Dato: 09.12.2011.

Rev.:

Byggherre:
HEGE K. BAKKE & W.F. BAKKE
Vestbyveien 129.
1440 DRØBAK.

BYA.: 42.00 m²

BRA.: 36.8 m²

Grunnfl.:

Prosjektnr: 482

Tegningsnr:

Målestokk: 1:100

Sign.: Øyvind

BLÅ BOLIG
8905 Brønnøysund

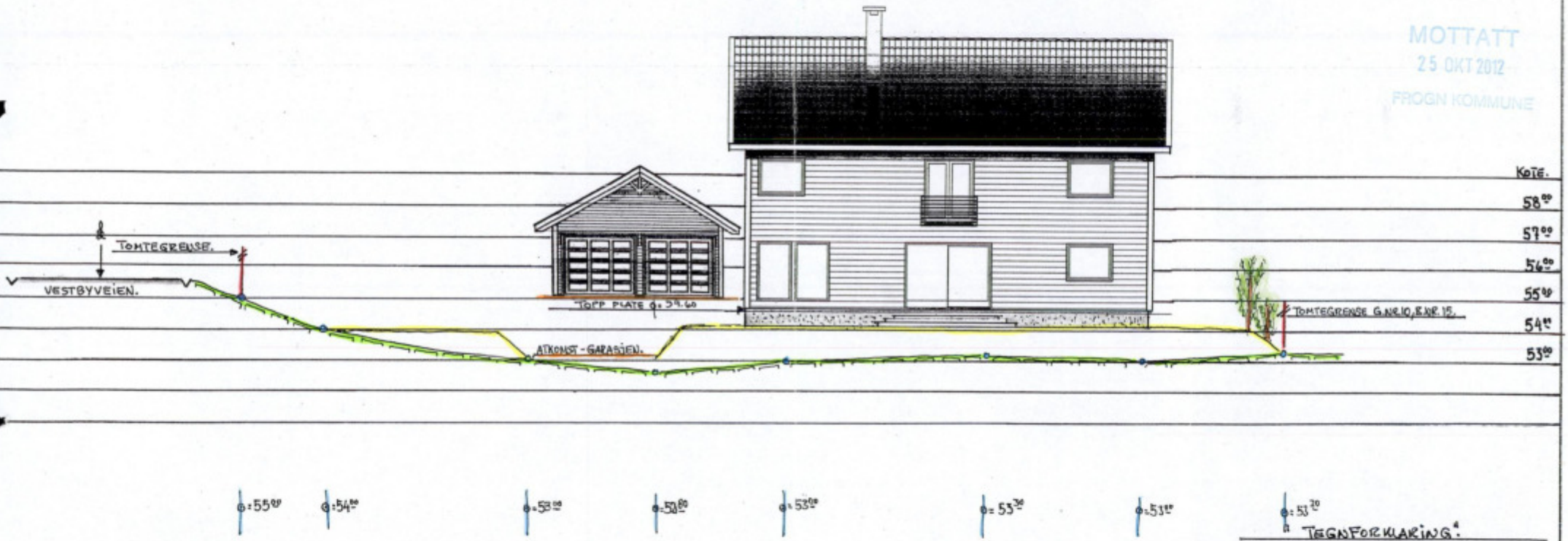
Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, medfører erstatningsansvar.

VEDLEGG NR.
E-3.

"TERRENGPROFILER."

FASADE: "VEST."

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE



ø: 55.00 ø: 54.00 ø: 53.00 ø: 52.80 ø: 53.00 ø: 53.30 ø: 53.10 ø: 53.20

TEGNFORKLARING:

= EKST. TERRENG.

= FRENT. TERRENG.

ø = KOTEHØYDE.

= TOMTEGRENSE.

M = 1:125.

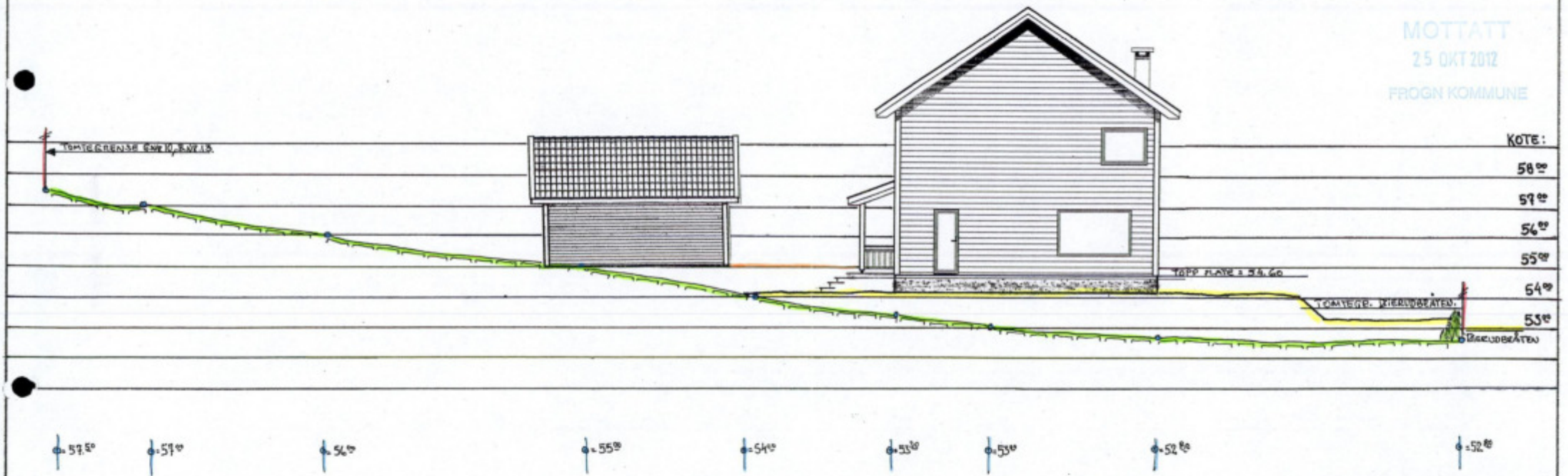
SARPSBORG den: 30.08.2012.

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S
Skjebergveien 184
1743 KLAVESTADHAUGEN

VEDLEGG NR.
E-3.

"TERRENGPROFILER."

FASADE : "NORD."



TEGNFORKLARING:

= EKST. TERRENG.

= FRENT. TERRENG.

= KOTEHØYDE.

= TOMTEGRENSE.

M = 1:125.

SARPSBORG den : 30.08.2012.

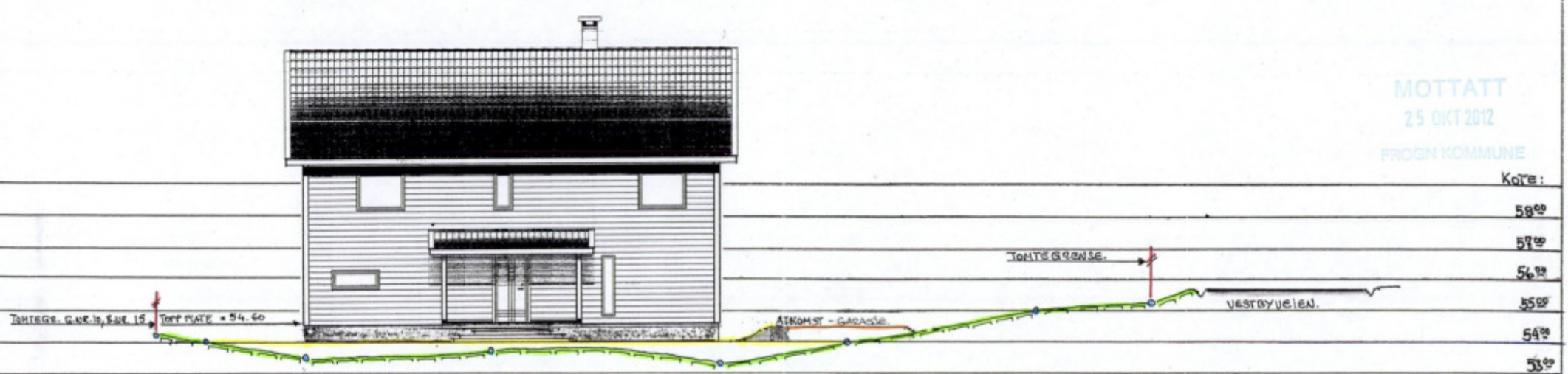
Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S
Skjebergveien 184
1743 KLAVESTADHAUGEN

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

VEDLEGG NR. E-3.

"TERRENGPROFILER."

FASADE: "ØST."



MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

54.80 54.00 53.50 53.80 53.30 54.00 55.00 55.20

"TEGNFORKLARING."

= EKSIST. TERRENG.

= FREMT. TERRENG.

= KOTEHØYDE.

= TOMTEGRENSE.

N = 1:125.

SARPSBORG den: 30.08.2012.

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S
Skjebergveien 184
1743 KLAVESTADHAUGEN

VEDLEGG NR.
E-3.

"TERRENGPROFILER."

FASADE: "SYD."



"TEGNFORKLARING"

= EKST. TERRENG.

= FRENT. TERRENG.

= KOTEHØYDE.

= TOMTEGRENSE.

M = 1:125.

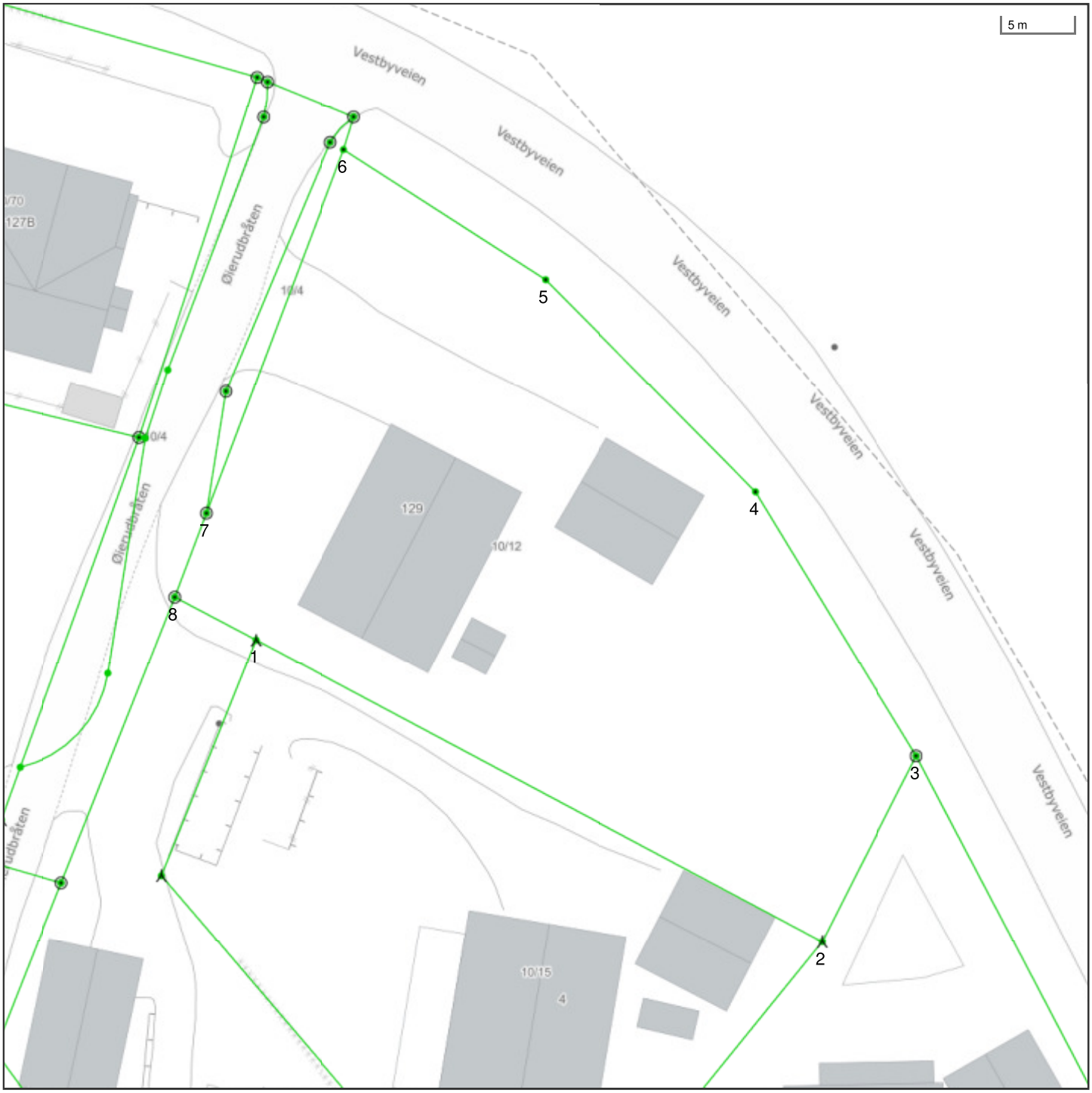
SARPSBORG den: 30.08.2012.

Mathisen Bygg & Anleggtjenester A/S
Skjebergveien 184
1743 KLAVESTADHAUGEN

MOTTATT
25 OKT 2012
FROGN KOMMUNE

Utskriftsdato: 17.08.2024

Eiendomskart for eiendom 3214 - 10/12//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 401,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6613993,2	**Øst**	593207,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6613987,73	593188,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,37	
2	6613967,74	593228,44	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	44,65	
3	6613980,81	593234,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,48	
4	6613998,85	593223,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,47	
5	6614013,21	593208,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	20,75	
6	6614021,88	593193,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,70	
7	6613996,42	593184,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,97	
8	6613990,56	593182,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,21	

Frogn kommune

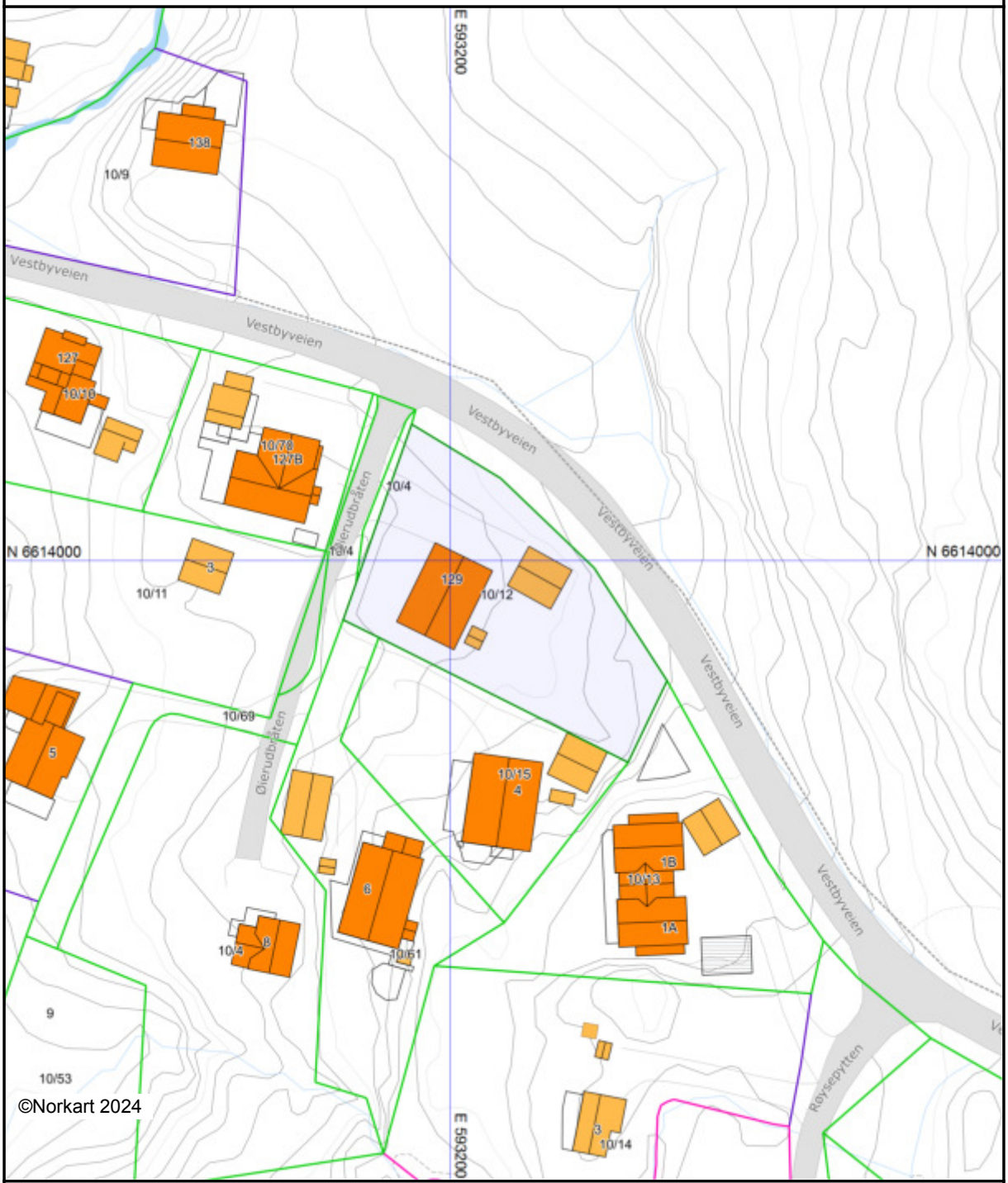
Grunnkart

Eiendom: 10/12
Adresse: Vestbyveien 129
Dato: 17.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

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 3	Beregnet areal	1401.5
Etablert dato	13.10.1956	Historisk oppgitt areal	1550
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	10/12
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/12
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	02.09.2016 21.09.2016	15/02008		10/4, 10/12, 10/69, 97/4
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.06.2016 06.09.2016	15/02008	Tinglyst 10.09.2016	10/4 (-543,9), 10/69 (543,8) 10/11, 10/12, 10/16, 10/46, 10/53, 10/61, 97/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.05.2014 30.05.2014	14/01434		10/12, 10/13, 10/15
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.05.2014 30.05.2014	14/01434 92/104		0215-Mnrmangler, 10/4, 10/12, 10/13, 97/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	27.05.2014 30.05.2014	14/01434		10/12, 10/13, 10/15, 10/61
Endre egenskaper Annen forretningstype	11.12.2012 11.12.2012	 Sentralpunkt flyttet		10/12
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.10.2008 16.10.2008			10/4, 10/10, 10/11, 10/12, 10/14, 10/16, 10/46, 10/53, 10/61, 83/1, 83/6, 97/4
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	16.10.2008 16.10.2008			10/12, 10/13, 10/14, 10/15, 10/61
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	19.09.2008 20.10.2008	08/1427 057/2008		10/4, 10/10, 10/11, 10/12, 10/14, 10/16, 10/46, 10/53, 10/61, 83/1, 83/6, 97/4
Skylddeling Skylddeling	13.10.1956			10/4 (-1550), 10/12 (1550)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613993.2	593207.8		Ja	1401.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BACON WILLIAM FRANCIS F200867*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTBYVEIEN 129 1449 1449 DRØBAK	Bosatt (B)

BAKKE HEGE KRISTIN F280168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	VESTBYVEIEN 129 1449 1449 DRØBAK	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vestbyveien 129

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	203 Sogsti syd	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	2 Sogsti		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300339820		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	27.02.2014
2	149256822		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning revet/brent (BR)	26.04.2014
3	300339834		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	27.02.2014

1: Bygning 300339820: Enebolig (111), Ferdigattest 27.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	213,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	213,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	119
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.12.2012	11.12.2012
Igangsettingstillatelse	04.12.2012	11.12.2012
Ferdigattest	27.02.2014	20.03.2014
Endre bygningsdata	28.05.2021	28.05.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vestbyveien 129	H0101	10/12	213,9	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	101,2	0	101,2	0	0	0
H01	1	112,7	0	112,7	0	0	0

2: Bygning 149256822: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning revet/brent 26.04.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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
Bygning revet/brent	26.04.2014	09.05.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/12	-	-	-	-	-

3: Bygning 300339834: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 27.02.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	42
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.12.2012	11.12.2012
Igangsettingstillatelse	04.12.2012	11.12.2012
Ferdigattest	27.02.2014	20.03.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/12	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

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

Utskriftsdato: 17.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vestbyveien 129, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 401 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 401 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_7
	Delareal 1 401 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	083-0100
Navn	RØYSEPYTTEN OG ØIERUDBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/10421/083-0100_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** FS felt D
	Delareal 5 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Fa2
	Delareal 1 360 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** FS felt C

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

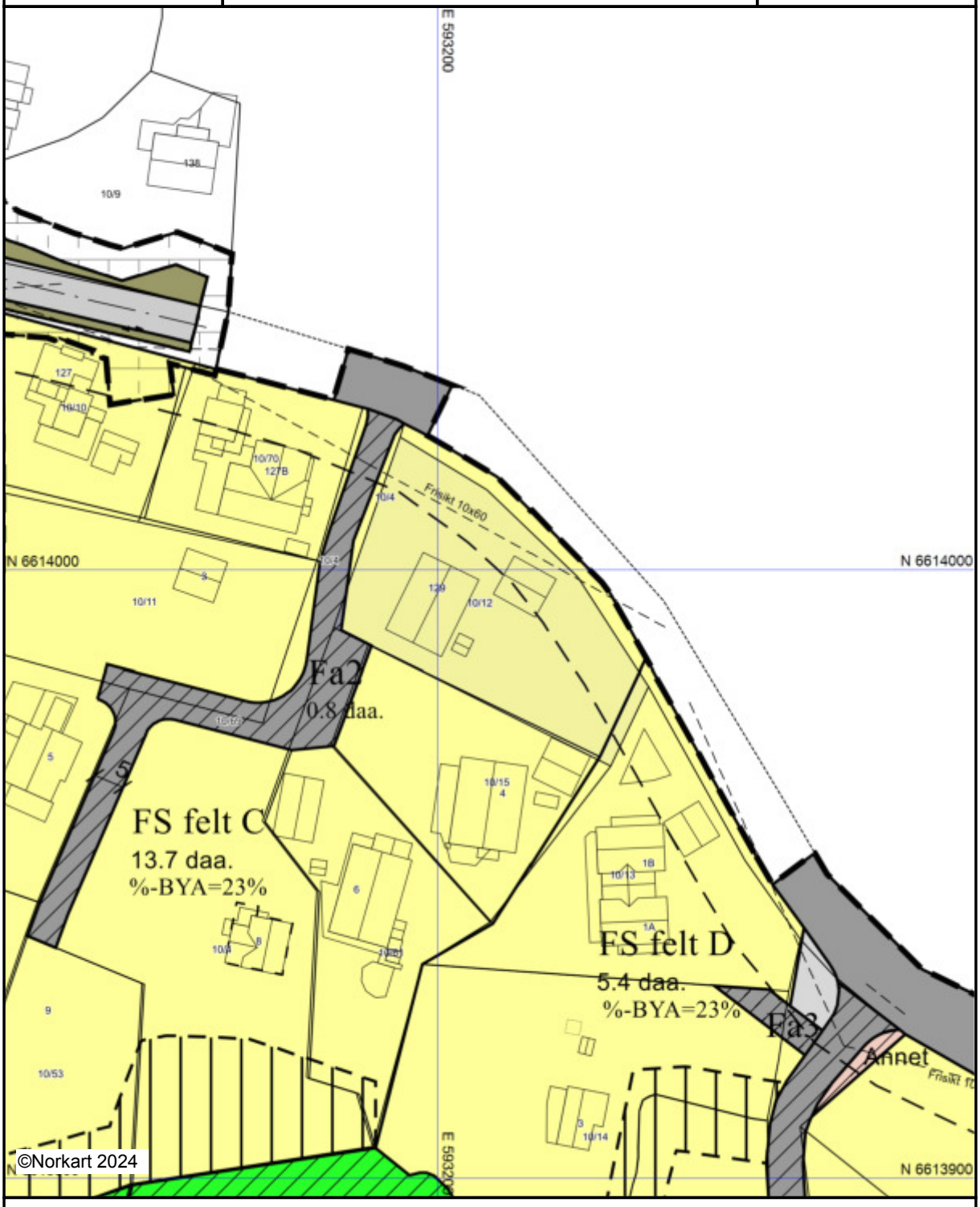
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/12
Adresse: Vestbyveien 129
Utskriftsdato: 17.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet felles areal for flere eiendommer
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

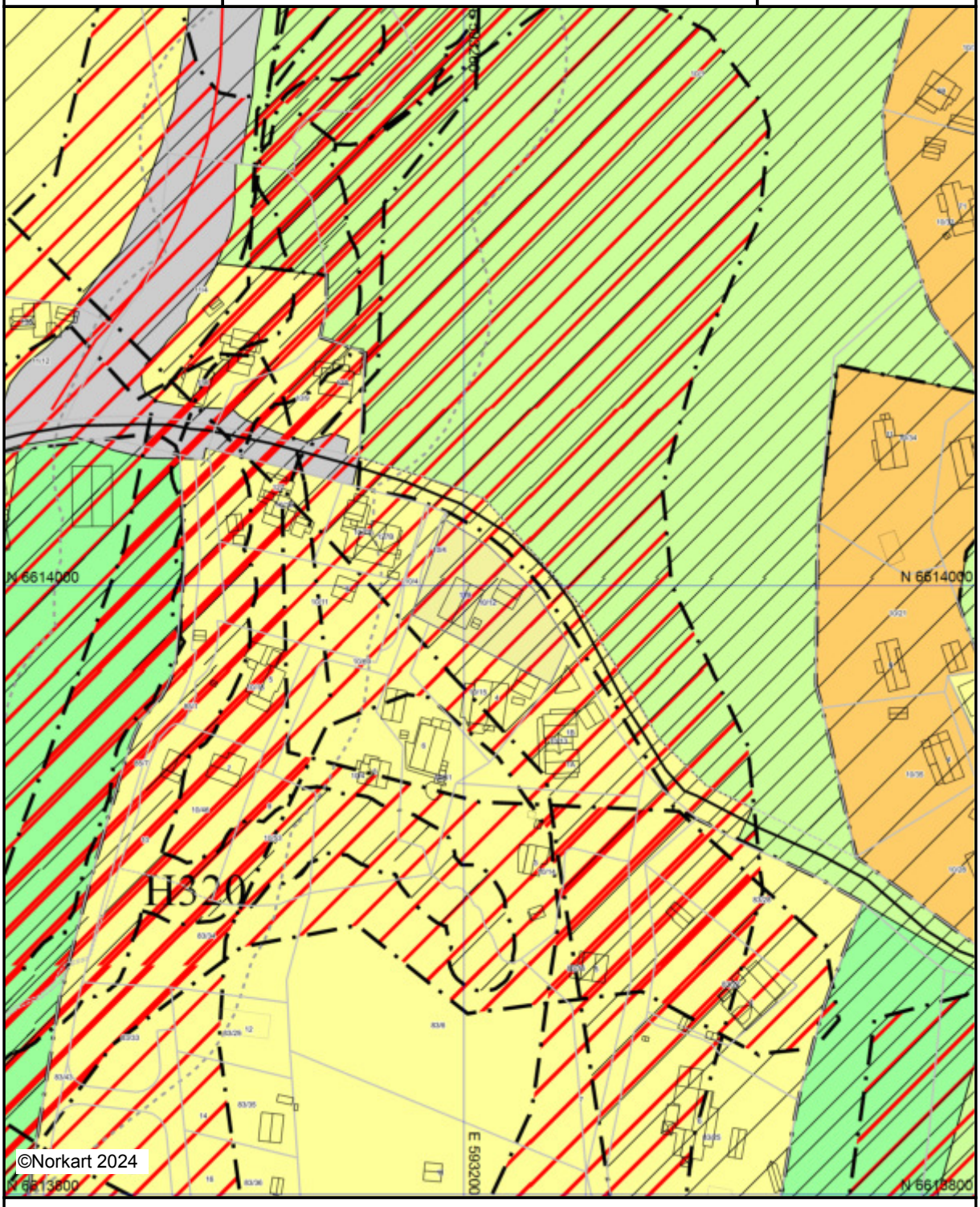
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/12
Adresse: Vestbyveien 129
Utskriftsdato: 17.08.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

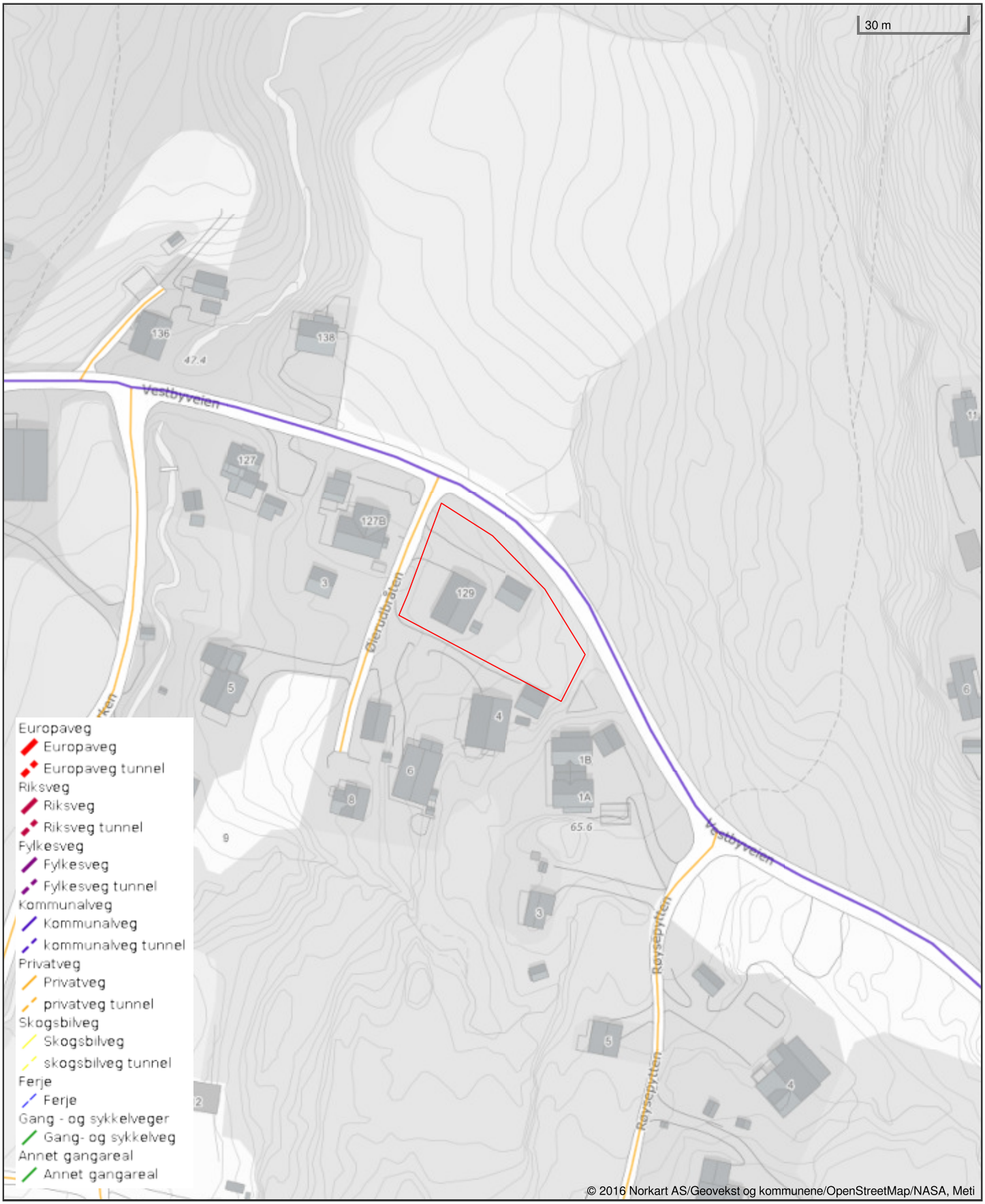
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Utskriftsdato: 17.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 10/12//



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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vestbyveien 129
Gnr. 10 Bnr. 12 i Frogn kommune

Oppdragsnummer:
309-24-0177

Meglerforetak: Frontline Follo AS

Saksbehandler: Silje Roksvåg Byman

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 99 43 65 00

E-post: Silje.Byman@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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.

Notater

Notater