

Oreveien 7

Velkommen til

Oreveien 7



Salgsoppgaven produsert 21. desember 2022

DRØBAK / SOGSTI

Flott og innholdsrik funkis med takterrasse på ca. 42 kvm. Fantastiske solforhold og utsikt! Dobbeltgarasje m/elbillader

Prisantydning	12 800 000,-
Omkostninger	337 842,-
Totalpris	13 137 842,-
P-ROM	174 m²
Bruksareal	213 m²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2015
Tomt	468.9 kvm, eiet

Megler	Elisabeth Hjertenes
Telefon	926 94 242
E-post	e.hjertenes@nordvikbolig.no



Kort fortalt

Elisabeth Hjertenes v/Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Oreveien 7 - En fantastisk flott og nyere, samt innholdsrikt funkishus beliggende i et attraktivt boligområde i Drøbak. Boligen hadde en del dyre tilvalg da den ble bygget ny i 2015/2016.

- Svært moderne og lekkert med store vindusflater
- Fin sørvestvendt platting på ca. 53 kvm med gode solforhold
- En herlig takterrasse på ca. 42 kvm med sol fra morgen til solnedgang, ca kl. 22:30 sommerstid
- Balansert ventilasjon m/ varmegjenvinning
- Stor og god dobbeltgarasje med elbillader og med inngang direkte til boligen
- Svært godt og hyggelig boligområde innerst i blindvei
- Svært barnevennlig og rolig.
- Ca. 10 min. gange til Drøbak sentrum og ca. 6 min gange til busstopp som tar deg til bl.a Oslo Sentrum.

Arealer og innhold

Bruksareal	213 kvm
Primærom	174 kvm
Sekundærrom	39 kvm

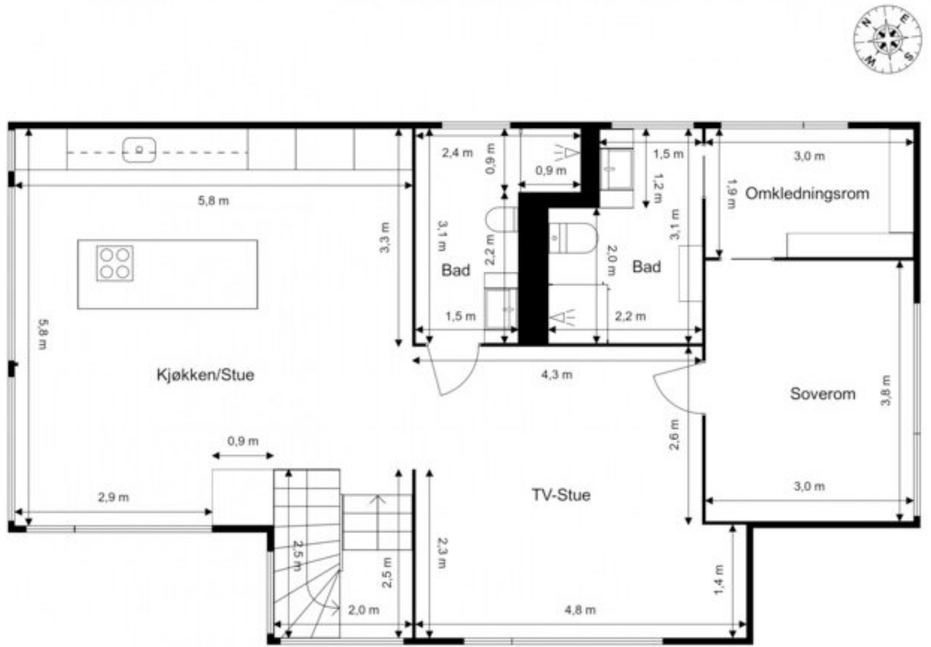
Beskrivelse

Bruksareal
1. etasje: 86 kvm
2. etasje: 87 kvm
3. etasje: 40 kvm
Primærrom
1. etasje: 47 kvm Vindfang, gang, bad, allrom, soverom.
2. etasje: 87 kvm Stue/kjøkken, tv-stue, soverom, omkledningsrom, bad x2.

3. etasje: 40 kvm Stue og soverom.

Sekundærrom
1. etasje: 39 kvm Garasje og sportsbod.
2. etasje: 0 kvm
3. etasje: 0 kvm

Oreveien 7
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




















SIEMENS
SIEMENS





























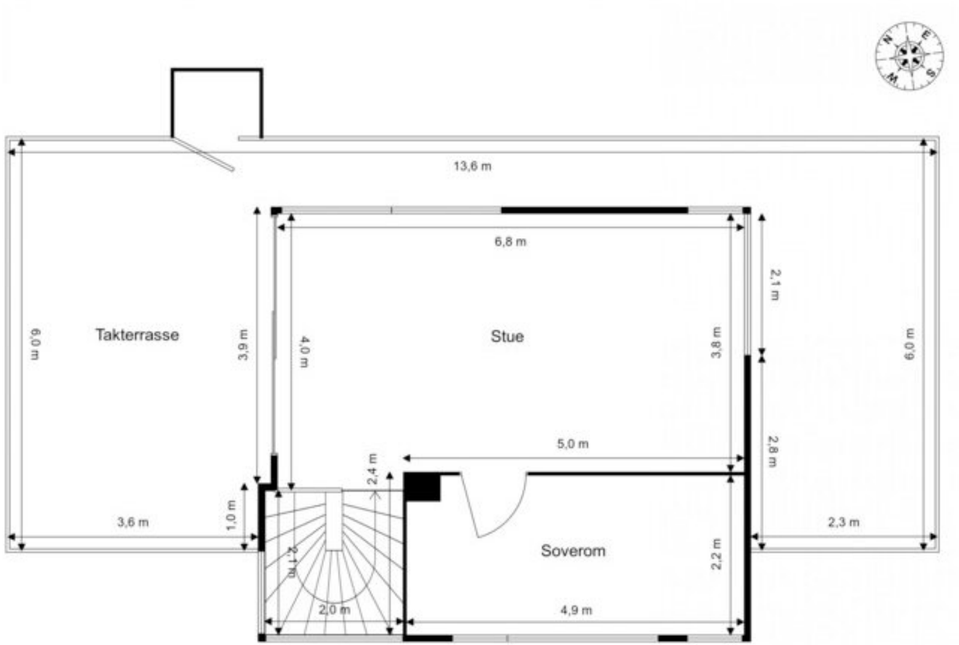






Oreveien 7

3. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

















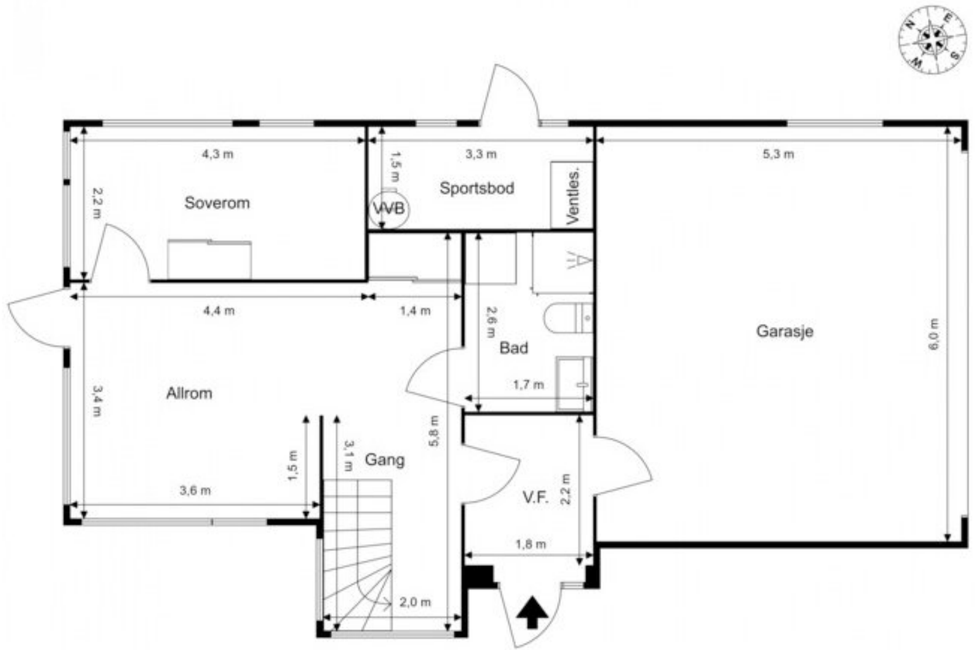






Oreveien 7

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.














MAGAZINE
MAGAZINE
MAGAZINE




















POST



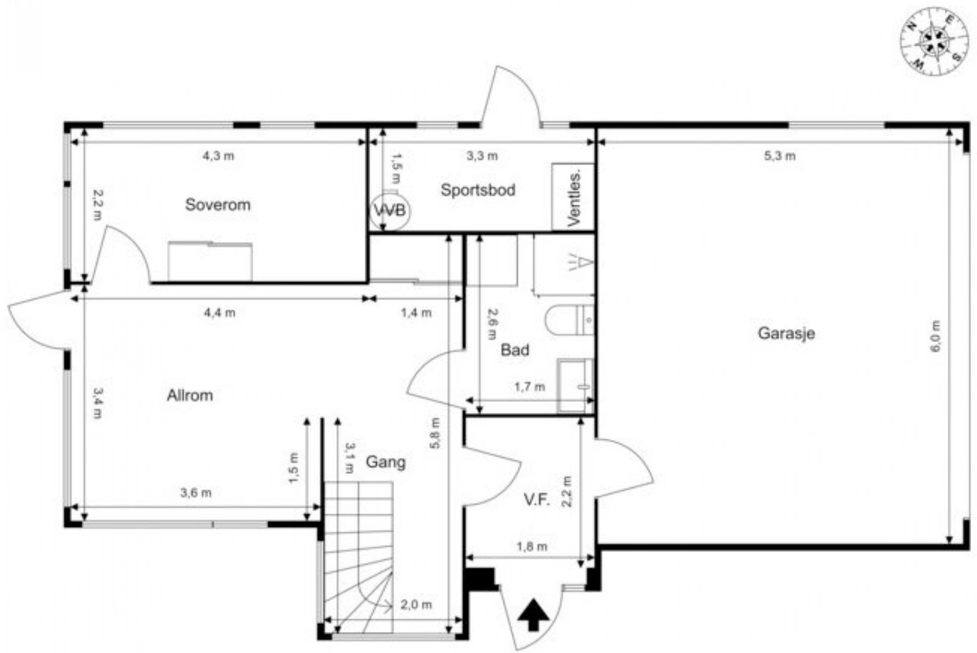






Plantegninger

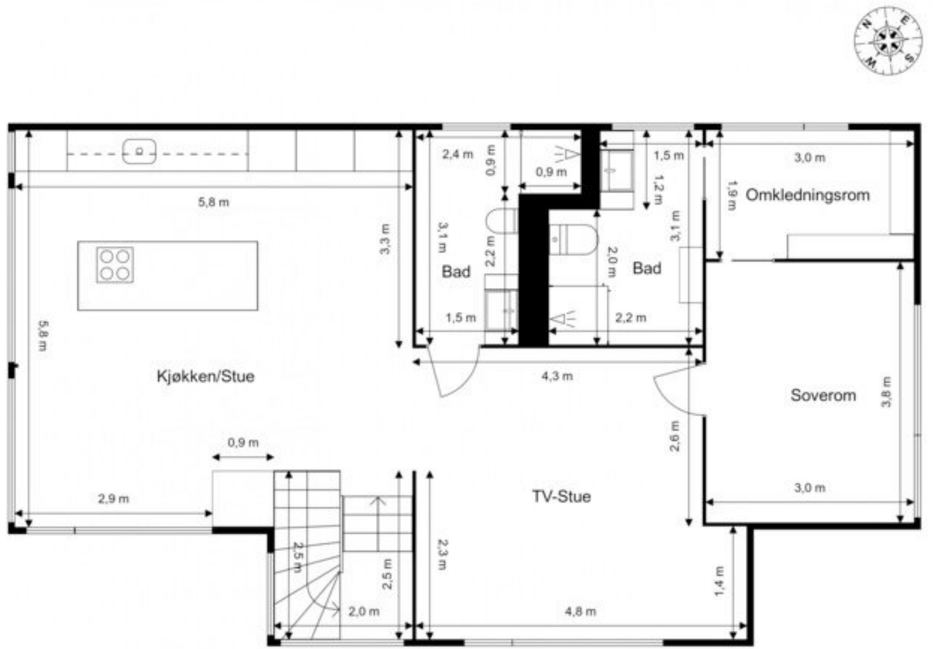
Oreveien 7
1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

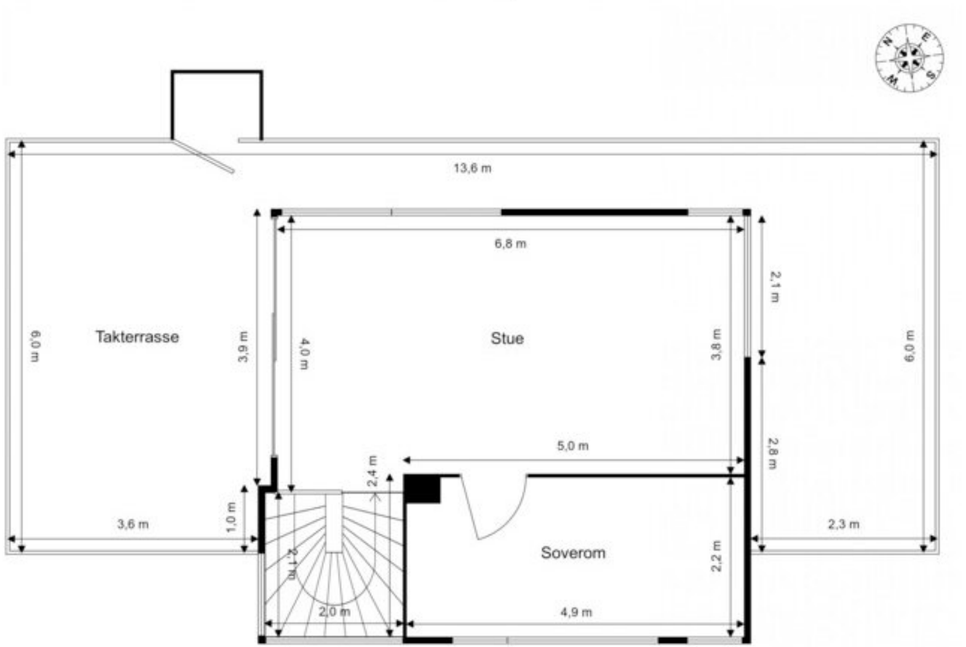
Oreveien 7
2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Oreveien 7
3. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Oreveien 7

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
20-0292/22

Adresse
Oreveien 7 1446 DRØBAK

Matrikkel
Gnr 69, bnr 429 i Frogn kommune

Selger
Ketil Ødegaard

Kjøpesum og omkostninger
12 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
16 500,- (Trygghetspakke kjøper*(valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
320 000,- (Dokumentavgift 2.5% av salgssum)
---
337 842,- (Omkostninger totalt)
---
13 137 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Objekttype
Enebolig

Areal
P-rom: 174 kvm, BRA: 213 kvm

Bruksareal
1. etasje: 86 kvm
2. etasje: 87 kvm
3. etasje: 40 kvm
Primærrom
1. etasje: 47 kvm Vindfang, gang, bad, allrom, soverom.
2. etasje: 87 kvm Stue/kjøkken, tv-stue, soverom, omkledningsrom, bad x2.

3. etasje: 40 kvm Stue og soverom.

Sekundærrom
1. etasje: 39 kvm Garasje og sportsbod.
2. etasje: 0 kvm
3. etasje: 0 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
3

Byggeår
2015

Byggemåte
Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/takmembran. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass. Enebolig er oppført i tre etasjer og inneholder, garasje, sportsbod, vindfang, gang, allrom, 3 soverom, 3 bad, omkledningsrom, kjøkken/stue, TV-stue og stue. Fra allrom i 1.etasje fører en balkongdør ut til sørvest-vendt platting på ca. 53 kvm. Fra stue i 3.etasje fører en balkong skyvedør ut til en takterrasse på ca. 42 kvm. Takhøyde i boligen måles til ca. 2.4 m, mens takhøyde i garasje måles til ca. 2.5 m. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmes ellers opp av peis, gulvvarme og panelovner. boligen er godt vedlikeholdt og fremstår tidsriktig og moderne.

Sammendrag selgers egenerklæring
11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært. Montert ladeboks for el-bil. Arbeid utført av ABA Elektro AS.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Ja. Easee ladeboks.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Ja. Det er planer å bygge ny bolig i Holterteigveien 5C 1446 Drøbak.

Energimerking
C - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisk gulvvarme, peis og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger har hatt et strømforbruk på ca. 24.000 kWh i 2022 og 27.421 kWh i 2021.
Dette inkluderer to el-biler!
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Innhold
Eneboligen er oppført i tre etasjer og inneholder: Garasje, sportsbod, vindfang, gang, allrom, 3 soverom, 3 bad, omkledningsrom, kjøkken/
stue, TV-stue og stue. Fra allrom i 1.etasje fører en balkongdør ut til sørvest-vendt platting på ca. 53kvm. Fra stue i 3.etasje fører en
balkong skyvedør ut til en takterrasse på ca. 42kvm.

1. ETASJE

Vindfang:
Vindfang med gulvvarme og downlights i himling. Det er mørke 30x60cm flis på gulv og malte plater på vegger og i himling. Sikringsskap er plassert i vindfang.

Gang:
Her blir du møtt på en hyggelig og lys entré med gulvvarme og god plass til å henge i fra seg yttertøy i skyvdørsgarderobe med speilfronter. Det er 1-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og downlights i himling.

Allrom7Stue med utgang til platting:
Allrom med gulvvarme, 1-stavs parkett på gulv og malte plater på vegger. Balkongdør ut til sørvestvendt platting på ca. 53 kvm.

Soverom:
1-stavs parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Baderom:
Delikat flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dusjhoder. Videre er det 83cm bredt servantskap med glatte og gråmalte MDF-skuffefronter og hvit keramisk enkel servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Det er brune 30x60cm flis på gulv og brune 10x10cm flis på gulv i dusjsonen og Lyse 30x60cm flis på vegger.

Sportsbod:
Boligen har en praktisk sportsbod hvor bereder, ventilasjonsaggregat, stoppekran, vannmåler, rørfordelingsskap og sentralstøvsuger er plassert. Det er mørke 30x60cm flis på gulv og malte plater på vegger og i himling.

2. ETASJE

Stue:
Svært delikat og innbydende stue. Med sin gode romfordeling og store vindusflater som gir rikelig med lys, oppleves stuen som romslig og luftig. Her er det god plass til en sofagruppe med tilhørende møbler, samt god plass til en hyggelig spisegruppe og flere muligheter for å sette sitt eget personlige preg. I stuen er det også en peis og varmefolie i gulv som varmer ekstra godt på kalde dager. Videre er det 1-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og downlights i himling.

Åpen kjøkkenløsning:
Lekkert og tidløst HTH-kjøkken fra 2015 med bra skap- og benkeplass. Kjøkkenet består av gråmalte og glatte MDF-fronter, 38mm tykk og grålaminert benkeplate i spon med underlimt enkelkum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med 5 stekesoner og induksjon. Vinskap fra Norcool, resterende integrert utstyr er fra Simens. Videre er det 1-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og downlights i himling.

Baderom ved kjøkken:
Pent flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dusjhoder. Videre er det 83cm bredt servantskap med glatte og gråmalte MDF-skuffefronter og hvit keramisk enkel servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Speil med integrerte lys over servanten. Det er brune 30x60 cm flis på gulv, 10x10cm flis i dusjsonen, hvite 30x60 cm flis og gråbrune 22x90cm og 14x90cm flis på vegger

Soverom med omkledningsrom:
Meget romslig soverom med god plass til dobbeltseng samt tilhørende møbler. Fra soverom er det direkte adkomst til baderom samt et praktisk omkledningsrom med hylleseksjon og stenger for oppheng.

Baderom ved soverom:
Lekkert flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dusjhoder. Videre er det servantskap med glatte og gråmalte MDF-skuffefronter og hvit keramisk enkel servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Speil med integrerte lys over servanten. Det er 60x60cm flis på gulv og vegger, unntatt på gulv i dusjsonen der det er 5x5cm mosaikkflis på gulv.

3. ETASJE

Stue med utgang til takterrasse:
Her kan du enkelt innrede med sofagruppe. Rommet passer perfekt som en ekstra tv-stue eller som et ungdomsrom. Fra stuen er det utgang til en fantastisk takterrasse på hele 42 kvm. Her kan du enkelt innrede med flere sittegrupper, planter og grill. I stuen er det 1-stavs parkett på gulv, malte plater på vegger og downlights i himling.

Soverom:
Soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Soverommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er 1-stavs parkett på gulv og malte plater på vegger og i himling.

Øvrig informasjon:
Ytterdører: Ytterdører er kompaktdører.
Vinduer: Vinduer med trerammer og 3-lags glass.
Innvendige dører: Ett-speils profilerte laminatdører med trerammer. Dør til garasje er en glatt og hvitmalt gasstett dør.
Elektrisk: Automatsikring. Sikringsskap er plassert i vindfang i 1.etasje.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Filteret ble byttet i oktober 2022.
Oppvarming; Oppvarming via elektrisk gulvvarme, peis og panelovner.

Verdt å merke seg:
- Hovedstoppekran er plassert i sportsbod.
- Fordelerskapet er plassert i sportsbod.
- Varmtvannsbereder på 198 L fra 2015 er plassert i sportsbod.

Faste løpende kostnader til eiendommen:
- Medlemskap i TUV Torkildsbyen og Ullerud Vel snømåking og strøing pluss vedlikehold 1.470,- pr. år.
- Oreveien Vel 1.000,- pr. år.
- Fiber fra Homenet, ca. 500 pr mnd.

Standard

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

Følgende forhold er kommentert med TG2:
YTTERVEGGER
Det er etablert musetetting, men det er for stor avstand mellom musetetting og kledningsbord, og mus vil kunne komme seg bak utvendig kledning.

ILDSTED
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.

BAD I 1.ETASJE
Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

BAD VED KJØKKEN
Totalvurdering overflater:
Det registreres små riss / sprekker i flisfuger på gulv. Og sprekk i silikonfuge på hjørne av vegg i dusjnisje. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) rett utenfor dusjnisje. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke fall til sluk. Det er en oppkant i dusjsonen, men det mangler fall til sluk.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

BAD VED SOVEROM
Totalvurdering overflater:
Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvet har ujevnt fall. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TAKKONSTRUKSJON
Kontroll av takkonstruksjonen er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad. For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

TAKTEKKING OG BESLAG
Det er flatt tak som det ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen fordi det manglet tilkomst. Det er derfor ikke vurdert noen tilstandsgrad av tekkingen.

BAD VED KJØKKEN
Fuktmåling:
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk på overflater fra underliggende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Beskrivelse av nærområdet

Oreveien 7 ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Sogsti - innerst i en blindvei. Denne flotte eiendommen er ideell for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til alt, samtidig som du bor i et hyggelig og godt etablert område med marka i umiddelbar nærhet. Trenger vi å si at det er svært barnevennlig?

Det er kun 4 minutter med bil til Drøbak Sentrum og å gå tar det ca. 10 minutter. Sentrum er koselig med sine varierte trehusbebyggelse med alt fra sjarmerende smug til åpne torg. Her finner du et rikt og variert utvalg av flotte nisjebutikker, cafeer, restauranter og gallerier. Drøbak kan også by på en trivelig båthavn med akvarium og flotte badestrender. Den populære Badeparken med svaberg, stupebrett, ballspillplasser og lekeapparater ligger også i kort gangavstand fra boligen. Dersom du er glad i å gå eller sykle tur, så har du Seierstenmarka med fine turstier like i nærheten, og spiller du golf, så er det kort avstand til en flott 18-hulls golfbane.

Det er gode kollektivforbindelser i nærområde, hvor det er ca. 500 m til Ullerud busstopp - her går det både buss til både Oslo, Nesoddtangen og Ski. I sommerhalvåret går det rutebåt til Oslo og Son med stopp på Oscarsborg og flere av de andre øyene i Oslofjorden. Med bil tar det ca. 4 min til Drøbak sentrum, 18 min til Vinterbro, 27 min til Ski og 36 min til Oslo S.

BARNEHAGE:
Tertitten barnehage (0-6 år) - 5 min gange
Ullerud barnehage (1-5 år) - 13 min gange
Sogstieika barnehage (1-5 år) - 14 min gange

SKOLEKRETS:
Drøbak Montessori skole - 9 min gange
Drøbak skole - 12 min gange
Sogsti skole - 19 min gange
Seiersten ungdomsskole - 11 min gange
Drøbak Montessori Ungdomsskole - 20 min gange
Frogn videregående skole - 7 min med bil
Ås videregående skole - 17 min med bil

Det er felles lekeplass i nærheten for vellet.

Tomtestørrelse

468.9 kvm

Parkering

Det er parkering i integrert dobbelgarasje med elbillader, Easee Smartladeboks.
Billadingen kan styres via app og dermed lades når strømmen er billigst.
Kapasitet: 3 ganger 32 amper. 22 kWh. Det er motorisert garasjeport.
I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på asfaltert gårdsplass på eiendommen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

Modernisering og påkostninger

Selger påkostet boligen en god del da den ble bygget i forhold til hva som var standard. Tilvalgene beløp seg til sammen på ca. kr. 700.000,-
Noen av tilvalgene og oppgraderinger som er gjort er som følger:

- Oppgradert elektriske anlegg med flere stikkontakter

- Varmefolie i gulv 2.etg i stue og kjøkken
- Datakontakter Cat 7 i stort sett alle oppholdsrom med patching i sikringsskap
- Flere downlights, Xcomfort dimmere, endevendebryter, vegglamper
- Montert Easee ladeboks med tre 32 A kurser 22kWh, byttet hovedsikring til 50 A
- Montert Screens på 4 vinduer med sol og vindmåler, montert plissé gardiner i flere rom. Alt levert av Kjells Markiser
- Endret terrassebord til Møre Royal på takterrasse, samt laget platting i 1.etg også Møre Royal
- Oppgradert kjøkken og hvitevarer
- Oppgradert all parkett til 1-stavs eikeparkett med matt lakk
- Oppgradert alle bad med dyrere fliser
- Montert dør fra garasje og rett inn i huset
- Oppgraderte trappetrinn
- Montert skyvedørsgarderobe i entreen og 1 soverom, samt innredet walk-in-closet, alt levert av Garderobemannen
- Montert utekran på takterrasse og utenfor sportsbod med varmt- og kaldt vann

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

Kommunale avgifter
Kr 10 316,-

Kommunale avgifter år
2022

Informasjon kommunale avgifter
De kommunale avgiftene var kr. 10.316,- og eiendomsskatten var kr. 4.913,- i 2022.

Eiendomsskatt
Kr 4 912,-

Eiendomsskatt år
2022

Informasjon eiendomsskatt
Frogn kommune innfører eiendomsskatt på alle eiendommer i 2022.
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 4 912 i eiendomsskatt for inneværende år.

Formuesverdi primærbolig
Kr 2 111 481,-

Formuesverdi primær år
2020

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 7 601 331,-

Formuesverdi sekundærbolig år
2020

Informasjon formuesverdi
Formuesverdien som primærbolig var kroner 2 111 481 i 2020.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 7 601 331 i 2020.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.
Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 50 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).
Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 95% (øvrige boliger).

Årlig velavgift
Kr 2 470,-

Navn velforening
Ullerud Vel og Oreveien Vel. Her betales det ca kr. 1470 pr år til Ullerud Vel for snømåking, strøing og vedlikehold. I tillegg betales det ca. kr. 1000,- pr år til Oreveien Vel.

Radonmåling
Det er utført målinger som viser at verdier i boligen er under tiltaksgrense.

Borettslagets forsikringsselskap
Forsikringsselskap Jbf bank og forsikring.
Polisenummer felles forsikring 1798374

Diverse
Selger eier i tillegg også en del av et fellesareale for området med 1/10. Dette fellesområdet har gnr. 69 og bnr. 102 i Frogn Kommune. Denne vil bli overskjøtet til ny eier sammen med boligen.

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.
Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om konkrete reguleringsforhold må kommunen kontaktes. Området rundt er regulert til bolig, vei, lekeplass og renovasjonsanlegg.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:
Id 069-2000
Navn Områderegulering for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten (byutviklingsplanen)
Status Planforslag
Plantype Områderegulering

Det er bl.a. planlagt å bygge bolig i Holterteigveien 5c og Holterteigveien 3B, 3C og 3D. Se Eiendomsgrenser vedlagt i salgsoppgaven fra Ambita.

For mer spørsmål rundt dette må kommunen kontaktes.
Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel Frogn 2013-2025, ikraftsatt 17.06.2013.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.09.2020 for enebolig med garasje.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3022/69/429:
09.07.2012 - Dokumentnr: 557057 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3022 Gnr:69 Bnr:38

01.01.2020 - Dokumentnr: 818087 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0215 Gnr:69 Bnr:429

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer i kjøkken

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med ved handelen:
- Lampe over spisebordet.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: e.hjertenes@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 926 94 242.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Betalingsbetingelser

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder boligkjøperforsikring, innboforsikring med superdekning og Husforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr 16 500.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader, og det er derfor ikke økonomisk risiko ved å klage.

Innboforsikring med superdekning dekker mer enn tingene du har i boligen. Forsikringssummen er kroner 2 000 000. Med forsikringen får du dobbel rentedekning, flyttedekning, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Denne gjelder ved kjøp og salg av primærbolig, som er godkjent til boligformål. Dokumenterte rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000. I tillegg dekkes forsikringspremie tilknyttet kjøpers del av eventuell bygningsforsikring.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.
Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg med juridisk bistand ved id-tyveri.

Innboforsikringen i Trygghetspakken dekker innbo i inntil 2 år på gammel adresse. Innboforsikring på gammel adresse kan derfor sies opp, selv om du ikke har fått solgt din gamle bolig.

Husforsikring med superdekning er IF sin aller beste dekning. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter.
Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort. Forsikringen inkluderer også IF Boligsjekk, hvor en uavhengig bygningsekspert gjennomgår boligen, skriver en rapport og gir råd om vedlikehold.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra Homenet pris ca. 500 pr måned.

Meglers vederlag
Vederlag: Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,8% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg: Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. desember 2022

Ansvarlig megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Megler 2
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Oreveien 7

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Bolig

ADRESSE

Oreveien 7
1446 DRØBAK

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
2	22	7	0	3

RAPPORT UTFØRT AV:

Fidens AS
Sebastian Sørlle

srs@ktaksering.no
97760060

Olaf Helsets vei 5 0694
OSLO

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsetidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

YTTERVEGGER

Totalvurdering:
Det er etablert musetetting, men det er for stor avstand mellom musetetting og kledningsbord, og mus vil kunne komme seg bak utvendig kledning.

Anbefalte tiltak:
Jeg anbefaler å legge inn musestopper tak kledning for å sikkre at mus ikke kan komme inn bak kledning.

ILDSTED

Totalvurdering:
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak:
Jeg anbefaler og utbedre sikring av brennbart materiale som er mindre enn 30cm fra peisens åpning.

BAD I 1.ETASJE

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

BAD VED KJØKKEN

Totalvurdering overflater:
Det registreres små riss / sprekker i flisfuger på gulv. Og sprekk i silikonfuge på hjørne av vegg i dusjnisje. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull helt mot underlag) rett utenfor dusjnisje. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det er ikke fall til sluk. Det er en oppkant i dusjsonen, men det mangler fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

BAD VED SOVEROM

Totalvurdering overflater:
Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull helt mot underlag). Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvet har ujevnt fall. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

BYGNINGSDELER MED TG-IU: TG-IU

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:
Kontroll av takkonstruksjonen er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad. For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
Det er flatt tak som det ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen fordi det manglet tilkomst. Det er derfor ikke vurdert noen tilstandsgrad av tekkingen.

Anbefalte tiltak:
For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

BAD VED KJØKKEN

Fuktmåling:
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk på overflater fra underliggende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

2 OM RAPPORTEN

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/6363a92246e0fb0001e40597

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

EGNE PREMISSER

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Tramex Moisture encounter plus. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det ikke er synlige vesentlige skade eller svekkelse, men hvor marginal forventet rest-levetid gjenstår. Tilstandsgrad 2 kan også brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Flater som er dekket blir ikke kontrollert. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 03.11.2022	**Befaringsdato:** 14.11.2022	**Rapportdato:** 14.11.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Nordvik Bolig avd Nydalen ved Elisabeth Hjertenes.		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Ketil Ødegaard	**Tilstede ved inspeksjon:** Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Sebastian Sørlie	**Firma:** Fidens AS
Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 OSLO	
Telefon: 97760060	**E-post:** srs@ktaksering.no
Om takstmannen: Sebastian Sørlie har utdannelse som takstmann gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), Etter 15 år som aktiv tømrer med svennebrev.	
Dato: 14.11.2022	**Sted:** OSLO

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Oreveien 7, 1446 DRØBAK		
Gårdsnummer: 69	**Bruksnummer:** 429	**Seksjonsnummer:**
Kommunenummer: 3022	**Festenummer:**	
Boligtype: Bolig	**Byggeår:** 2015	

Generell beskrivelse av boligen

BYGGEMÅTE: Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp/takmembran. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.
Enebolig er oppført i tre etasjer og inneholder, garasje, sportsbod, vindfang, gang, allrom, 3 soverom, 3 bad, omkledningsrom, kjøkken/ stue, TV-stue og stue. Fra allrom i 1.etasje fører en balkongdør ut til sørvest-vendt platting på ca. 53kvm. Fra stue i 3.etasje fører en balkong skyvedør ut til en takterrasse på ca. 42kvm. Takhøyde i boligen måles til ca. 2.4m, mens takhøyde i garasje måles til ca. 2.5m. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmes ellers opp av peis, gulvvarme og panelovner. boligen er godt vedlikeholdt og fremstår tidsriktig og moderne. For mer informasjon se rapportsammendraet.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningsstyll er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM) 86	**Primærrom** 47	**SekundærRom** 39
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, bad, allrom, soverom.	**Beskrivelse sekundærrom** Garasje, sportsbod.	

2.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM) 87	**Primærrom** 87	**SekundærRom** 0
Beskrivelse primærrom Stue/kjøkken, tv-stue, soverom, omkledningsrom, bad x2.	**Beskrivelse sekundærrom**	

3.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM) 40	**Primærrom** 40	**SekundærRom** 0
Beskrivelse primærrom Stue, Soverom	**Beskrivelse sekundærrom**	

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM) 213	**Primærrom** 174	**SekundærRom** 39

7 DRENERING — TG-1

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Støpt plate på mark er beskyttet med plater som er tilfredstillende med tanke på å beskytte støpt plate mot fukt.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer
Terrenget omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer
Taknedløp er ført ned til terreng.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering
Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

8 PLATE PÅ MARK. — TG-1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark

Kommentarer
Grunnforholdende opplyses å være fjell.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger delvis under bakkenivå.

Totalvurdering av grunn/fundament
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

9 KRYPKJELLER

Finnes ikke/ikke relevant

10 FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

11 RADONSIKRING — TG-1

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmålig i boligen? Ja

Overskred målеresultatet grenseverdiene? Nei

Er det foretatt tiltak mot radon? Nei

Totalvurdering
Det er utført målinger som viser at verdier i boligen er under tiltaksgrense.

12 ROM UNDER TERRENG

Finnes ikke/ikke relevant

13 TAKTERRASSE — TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Terrasse

Kommentarer
Det er etablert en takterrasse over store deler av 2.etasje på ca. 42kvm.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale PVC Membran

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ja

Er det registrert skade i tettesjiktet? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Tettesjiktet er tekket med impregnerte terrassebord og ikke tilgjengelig for kontroll.

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Takterrassen er dekket med impregnerte terrassebord og fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

Totalvurdering
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

14 PLATTING — TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Type Platting

Kommentarer
Det er etablert en sørvest-vendt platting i impregnert trevirkepolitikk ca. 53kvm.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

15 VINDUER/DØRER — TG-1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type
Vinduer med trerammer og 3-lags glass.
Ytterdører er kompaktdører.
Innvendige dører er ett-speils profilerte laminatdører med trerammer.
Dør til garasje er en glatt og hvitmalt gasstett dør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Enkelte vinduer og dører subber i karm og har behov for justering.

16 YTTERVEGGER — TG-2

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Liggende kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Kommentarer
Det er etablert musetetting, men det er for stor avstand mellom musetetting og kledningsbord, og mus vil kunne komme seg bak utvendig kledning.

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon
Det er etablert musetetting, men det er for stor avstand mellom musetetting og kledningsbord, og mus vil kunne komme seg bak utvendig kledning.

Tiltak Ja

Kommentarer
Jeg anbefaler å legge inn musestopper tak kledning for å sikkre at mus ikke kan komme inn bak kledning.

17 LOFT — TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Flatt tak

Konstruksjonsprinsipp Kompakt tak

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging? Nei

Totalvurdering
Det er ikke registrert vesentlig avvik.

18 NEDLØP — TG-1

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon på nedløp.

19 TAKKONSTRUKSJON — TG-IU

Takkonstruksjon:Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Totalvurdering av takkonstruksjonen
Kontroll av takkonstruksjonen er begrenset og det er ikke konkludert med tanke på tilstandsgrad.
For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

Tiltak Ja

Kommentarer
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

20 TAKTEKKING OG BESLAG — TG-IU

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Totalvurdering av taktekking og beslag
Det er flatt tak som det ikke var mulig å kontrollere på befaringsdagen fordi det manglet tilkomst. Det er derfor ikke vurdert noen tilstandsgrad av tekkingen.

Tiltak Ja

Kommentarer
For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

21 ETASJESKILLE 1.ETASJE — TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong

Kommentarer
Gulv på grunn er ev støpt betong

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang måles en høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 451cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 6mm over 2m.
Allrom måles en høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 441cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 4mm over 2m.
Soverom måles en høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 431cm(hele rommet), og et lokalt avvik på 2mm over 2m.

Totalvurdering
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Gang måles en høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 451cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 6mm over 2m.
Allrom måles en høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 441cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 4mm over 2m.
Soverom måles en høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 431cm(hele rommet), og et lokalt avvik på 2mm over 2m.
Jeg har søkt med fuktindikator over overflater uten å registrere vesentlige avvik.

22 ETASJESKILLE 2.ETASJE — TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag, Hulldekke

Kommentarer
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøkken/stue måles en høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 695cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 4mm over 2m.
TV-Stue måles en høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 467cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 7mm over 2m.
Soverom måles en høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 451cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 6mm over 2m.

Totalvurdering
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøkken/stue måles en høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 695cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 4mm over 2m.
TV-Stue måles en høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 467cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 7mm over 2m.
Soverom måles en høydeforskjell på ca. 7mm over en lengde på 451cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 6mm over 2m.

23 ETASJESKILLE 3.ETASJE — TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på cm 688(hele rommet), og et lokalt avvik på 4mm over 2m.
Soverom måles en høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 384cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 9mm over 2m.

Totalvurdering
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ved enkel nivellering med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på cm 688(hele rommet), og et lokalt avvik på 4mm over 2m.
Soverom måles en høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 384cm (hele rommet), og et lokalt avvik på 9mm over 2m.

24 ILDSTED — TG-2

Type pipe Stål

Kommentarer
Ildsteder er tilknyttet stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Kommentarer
Utvendig stålpipe er inspisert fra takterrassen.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.

Tiltak Ja

Kommentarer
Jeg anbefaler og utbedre sikring av brennbart materiale som er mindre enn 30cm fra peisens åpning.

25 KJØKKEN — TG-1

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken
HTH-kjøkken fra 2015 med gråmalte og glatte MDF-fronter. 38mm tykk og grålaminert benkeplate i spon med underlimt enkelkum i børstet stål og ettgrepss blandebatteri i rustfritt stål. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekovn og platetopp med 5 stekesoner og induksjon. Vinskåp fra Norcool, resterende integrert utstyr er fra Simens.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

26 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

27 TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

28 TRAPPER — TG-1

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering
Tretrapp fra 1. til 3 etasje fungerer som tiltenkt, og ingen avvik er registrert.

29 AVLØPSRØR — TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

30 ELEKTRISK — TG-1

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Ja

Kommentarer
Selger opplyser at det er foretatt el tilsyn, men dokumentasjon på dette er ikke framlagt.

Totalvurdering av elektrisk anlegg
Anlegget er fra byggeår. Sikringsskap er plassert i vindfang i 1.etasje.

31 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

32 VANNLEDNINGER — TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran er plassert i sportsbod

Er stoppekran funksjonstestestet? Ja

Kommentarer
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer
Fordelerskapet er plassert i sportsbod.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering
Vannrør fungerer tilfredstillende.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

33 VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

34 VARMTVANNSBEREDER — TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Beredereren er plassert på flisgulv i sportsbod.

Årstall 2015

Størrelse 198 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering
Varmtvannsberederen fungerer som tiltenkt.

35 BALANSERT VENTILASJON — TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Kommentarer
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer
Filtere ble byttet i oktober 2022.

Når var siste service på anlegget? Filtere ble byttet i oktober 2022.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Totalvurdering
Ventilasjonen fungerer tilfredstillende.

36 BAD I 1.ETASJE — TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-1 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referanserivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskriften.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate
Brune 30x60cm flis på gulv og brune 10x10cm flis på gulv i dusjsonen og Lyse 30x60cm flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dusjhoder. 83cm bredt servantskap med glatte og grålmalte MDF-skuffefronter og hvi keramisk enkel servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Speil med integrerte lys over servanten.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater
Jeg registrerer ingen avvik på overflater.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Rørføringer er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Ventilasjon og sanitære installasjoner fungerer tilfredstillende.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen og på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hulltakingen er tatt fra sportsbod mot dusj i våtsone, uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

37 BAD VED KJØKKEN — TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra sluk/rist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate
Brune 30x60 cm flis på gulv og 10x10cm flis i dusjsonen. og Hvite 30x60cm flis og gråbrune 22x90cm og 14x90cm flis på vegger. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dushoder. 83cm bredt servantskap med glatte og grålmalte MDF-skuffefronter og hvi keramisk enkel servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Speil med integrerte lys over servanten.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer
Det er ikke fall til sluk.
Det er en oppkant i dusjsonen, men det mangler fall til sluk.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.
Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer
Det registreres små riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Og sprekk i silikonfuge på hjørne av vegg i dusjnisje.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) rett utenfor dusjnisje.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater
Det registreres små riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Og sprekk i silikonfuge på hjørne av vegg i dusjnisje.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) rett utenfor dusjnisje.
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Det er ikke fall til sluk.
Det er en oppkant i dusjsonen, men det mangler fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Rørføringer er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Ventilasjon og sanitære installasjoner fungerer tilfredstillende.

TG-IU FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk på overflater fra underliggende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Våtsonenen grenser mot tilstøtende bad og yttervegg.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

38 BAD VED SOVEROM TG-2

Det er fuktmåleutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra sluk/rist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Beskrivelse av overflate
60x60cm flis på gulv og vegger, unntatt på gulv i dusjsonen der det er 5x5cm mosaikkflis på gulv. Malte plater og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål med 2 dushoder. 80cm bred og 103cm bredt servantskap med glatte og grålmalte MDF-skuffefronter og hvi keramisk enkel servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Speil med integrerte lys over servanten.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
Gulvet har ujevnt fall. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer
Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer
Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater
Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Gulvet har ujevnt fall. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Rørføringer er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Det blir ikke registrert membran under klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Ventilasjon og sanitære installasjoner fungerer tilfredstillende.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen og på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hulltakingen er tatt fra tv-stue mot dusj i våtsone, uten å registrere avvik.
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

39 RAPPORTBILDER

ELEKTRISK



Sikringsskap i vindfang i 1.etasje.

BAD I 1.ETASJE



Sluk på bad i 1.etasje.

BAD VED KJØKKEN



Sluk på bad ved kjøkken.

BAD VED SOVEROM



Sluk på bad ved soverom.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Oppdragsnr.
20-0292/22

Selger 1 navn
Ketil Ødegaard

Gateadresse
Oreveien 7

Poststed
DRØBAK

Postnr
1446

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 6
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: jbf bank og forsikring
Polise/avtalenr.: 1798374

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på badv/våtrom?
Svar: Nei

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagjært
Beskrivelse: Montert ladeboks for el-bil
Arbeid utført av: ABA Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: El-kontroll av nettleier

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Easee ladeboks

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er planer å bygge ny bolig i Holterteigveien 5C 1446 Drøbak

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

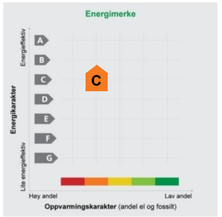
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-0292/22

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Oreveien 7
Postnr.	1446
Sted	DRØBAK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	69
Bnr.	429
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300465377
Bolignr.	H0101
Merkenr.	0060f0ae-7944-415a-9989-72524bd8c1e4
Dato.	03.11.2022



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Reduser innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	209
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Oreveien 7
Postnr/Sted: 1446 DRØBAK
Bolignr: H0101
Dato: 03.11.2022 13:43:47
Energimerkenr: 0060f0ae-7944-415a-9989-72524bd8c1e4

Gårdsnr: 69
Bruksnr: 429
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300465377

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Oreveien 7

Nabolaget Sogsti - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Drøbak Montessori skole (1-7 k...	100 elever, 2 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Drøbak skole (1-7 kl.)	265 elever, 14 klasser	12 min 🚶 1 km
Sogsti skole (1-7 kl.)	320 elever, 14 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 k...	386 elever, 14 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Drøbak Montessori Ungdomsskole...	60 elever, 3 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Frogn videregående skole	426 elever	7 min 🚗 4.3 km
Ås videregående skole	1100 elever, 62 klasser	17 min 🚗 12 km

Offentlig transport

Ullerud	Totalt 8 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km
Korsegården	Linje R20, R20x	11 min 🚗 8.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 3 min 🚗

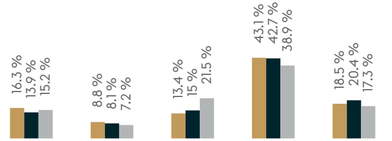
Barnehager

Tertitten barnehage (0-6 år)	2 avdelinger	5 min 🚶 0.4 km
Ullerud barnehage (1-5 år)	48 barn, 3 avdelinger	13 min 🚶 1 km
Sogstieika barnehage (1-5 år)	68 barn, 4 avdelinger	14 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Ullerudsletta	11 min 🚶
Rema 1000 Drøbak	12 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogsti	2 964	1 289
Drøbak	13 461	5 880
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Ullerud aktivitetsanlegg	8 min 🚶
⚽ Drøbak barneskole	12 min 🚶
🏊 Bølgen bad & aktivitetssenter	13 min 🚶
🏊 Frisk Trening og Manuellterapi	15 min 🚶

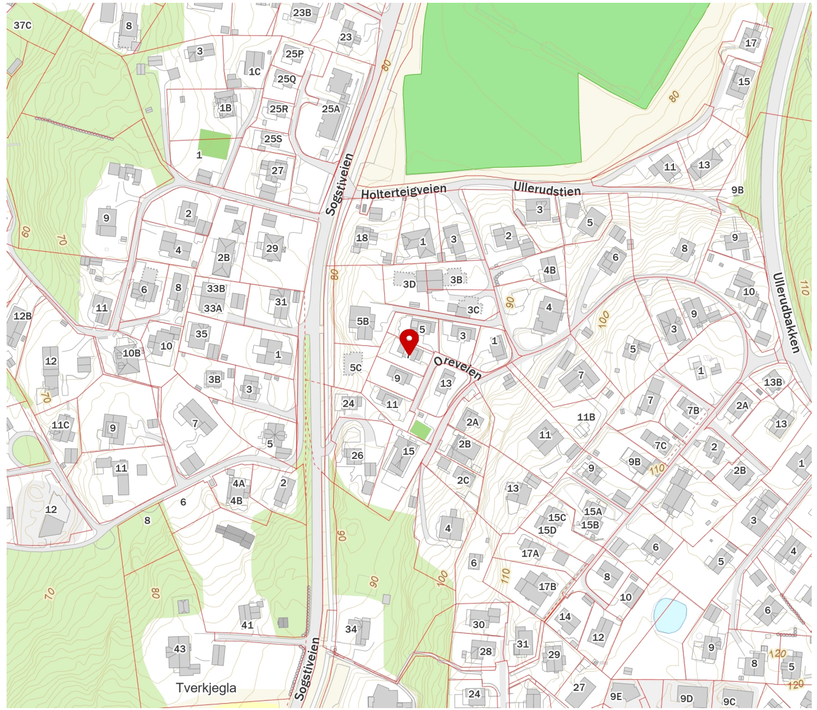
«Sentralt, solrikt, vennlig og sosialt»

— Sitat fra en lokalkjent

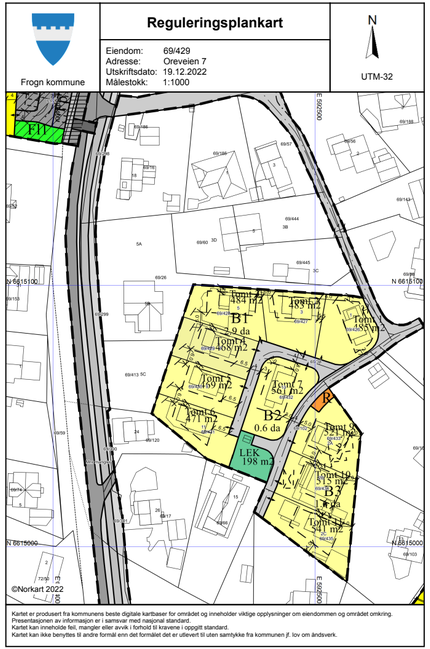
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Nydalen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

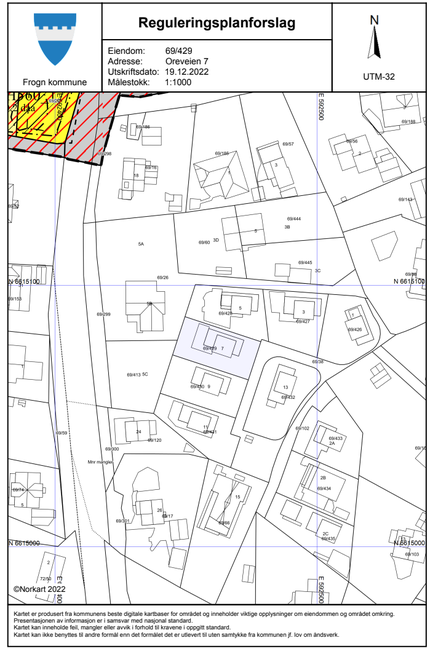
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert antkjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Reguleringe- og bebyggelsesplan - påskrift



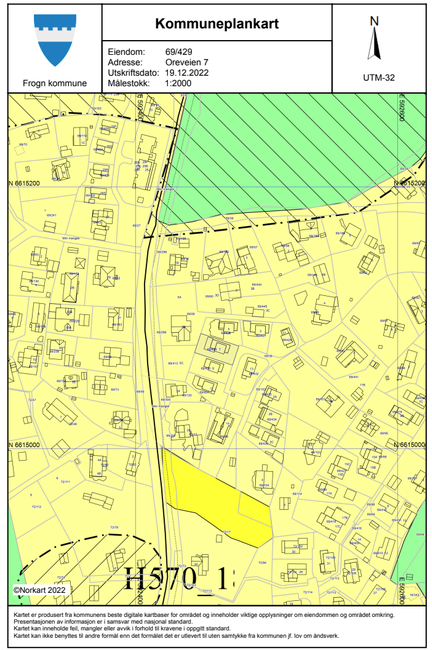
Tegnforklaring

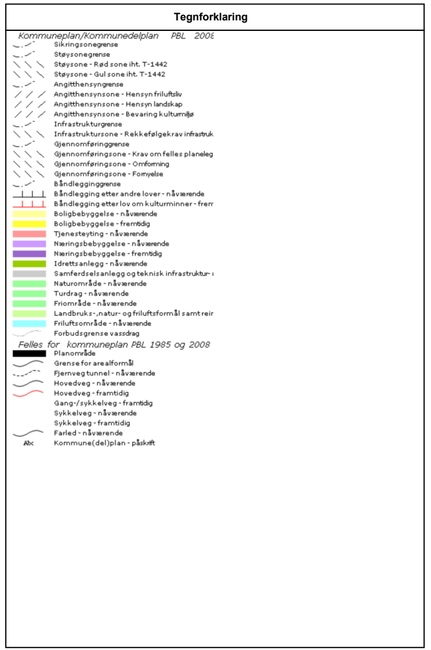
Reguleringsplan PBL 2008

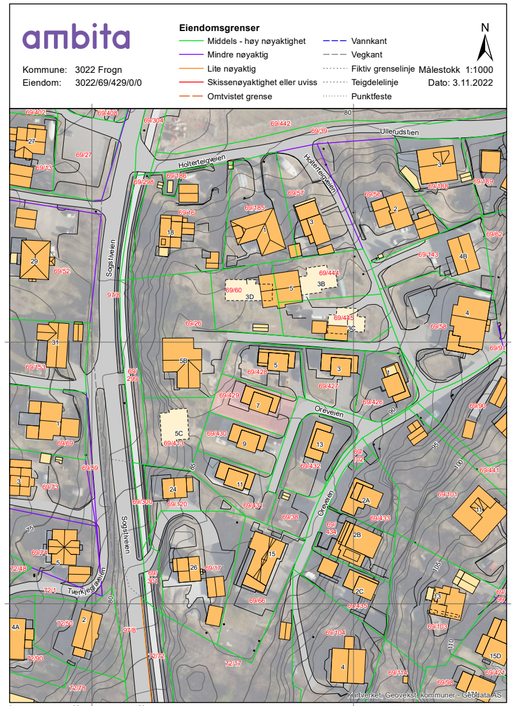
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Tjenesteyting
- Idrett
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Veg
- Kjøreveg
- Kollektivterminal
- Parkering
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Faresone - Ras- og skredfare
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastru
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde

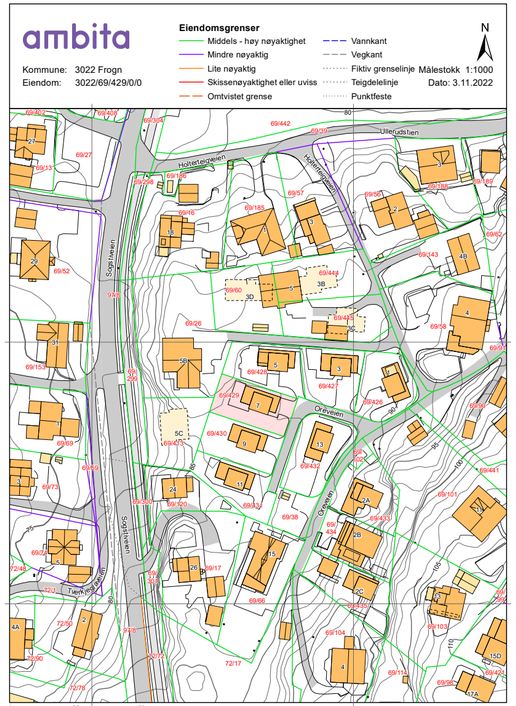
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Reguleringe- og bebyggelsesplan - påskrift


Kommuneplankart
Frogn kommune
Eiendom: 69/429
Adresse: Oreveien 7
Utskriftsdato: 19.12.2022
Målestokk: 1:2000
N
UTM-32
N 6615200
N 6615000
©Norkart 2022
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 2008
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Infrastrukturgrense
Infrastrukturs one - Rekkefølgekrav infrastruk
Gjennomføringsgrense
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Gjennomføringsone - Omforming
Gjennomføringsone - Fornyelse
Båndleggingsgrense
Båndlegging etter andre lover - nåværende
Båndlegging etter lov om kulturminner - frem
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Næringsbebyggelse - fremtidig
Idrettsanlegg - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Naturområde - nåværende
Turdrag - nåværende
Friområde - nåværende
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reir
Friluftsområde - nåværende
Forbudsgrense vassdrag
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Fjernveg tunnel - nåværende
Hovedveg - nåværende
Hovedveg - framtidig
Gang-/sykkelveg - framtidig
Sykkelveg - nåværende
Sykkelveg - framtidig
Farled - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift


ambita
Kommune: 3022 Frogn
Eiendom: 3022/69/429/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2022
Ullerudslien
Holtertjernveien
Sognsveien
Tjernveien
Okveien
0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3022 Frogn
Eiendom: 3022/69/429/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2022
Ullerudslien
Holtertjernveien
Sognsveien
Tjernveien
Okveien
0 25 50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Bygningsflate
- Tiltaksflate
- Valgt eiendom
- Vannflate
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Veg

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **«OREVEIEN»** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **069-1800**	**Gnr. 69 Bnr. 38 og 102**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	**119//11**	**14.11.2011**	**JA**
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	115/11	24.10.2011	JA
Offentlig ettersyn fra 04.07.11 til 05.09.11			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	76/11	06.06.2011	kb
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		25.01.2011	bb

Planbestemmelser

Datert: 01.04.11
Revidert: 17.06.11 i samsvar med vedtak i mpb 06.06.2011, sak 76/11

1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5.1)

Boliger, frittliggende B

- På den enkelte tomt tillates det, oppført eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Det tillates en sekundærleilighet på inntil 50m² i tilknytning til hver enebolig.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 23% av tomtearealet.
- Maksimal tillatt byggehøyde er 9 meter, regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng inntil bygningen.
- Det skal avsettes 2 garasje- / parkeringsplasser pr. boligenhet. Det skal avsettes 1 plass i tillegg der det legges til rette for sekundærleilighet.
- Det skal tilrettelegges for 4 overdekkete sykkelplasser pr leilighet, som gjerne kan samordnes med garasje. Der det prosjekteres sekundærleilighet skal det legges til rette for ytterligere 2 overdekkete plasser.
- For hver parkeringsplass som ikke inngår i garasje skal det reserveres 18 m² BYA
- I B1 og B2 skal garasjene plasseres innenfor byggegrensene, gjerne integrert i boligen. IB3 kan garasje plasseres utenfor byggegrense og inntil 1 meter fra nabogrense.
- Størrelse, form og materialbruk på garasjer og uthus skal være tilpasset boligen.
- *Dersom* tomtene bebygges slik at det utløser branntekniske krav som følge av at avstanden mellom bygningene blir mindre enn 8 meter skal dette løses som følger: På tomtene 2 og 3 pålegges det at nødvendige branntekniske krav gjennomføres på bygningenes østfasader. På tomtene 4, 5, 6, 10 og 11 pålegges det at tilsvarende krav gjennomføres på bygningenes nordfasader.

Renovasjonsareal R

- R er felles for alle boligtomtene og skal utformes i samråd med renovasjonsselskap. Det tillates anlagt uisolert bygning eller omhegning med høyde på maksimalt 2,7 meter regnet fra «gulv» på bakkenivå.

2 Grønnstruktur (pbl. § 12-5.3)

- **F** skal opparbeides og utstyres som lekeplass for barn i førskolealderen.

3 Hele planområdet

- Det skal legges stor vekt på terrengtilpasning og landskapsestetiske forhold. Det skal tilstrebes et arkitektonisk uttrykk som tar hensyn til omkringliggende bebyggelse i volum og skala.
- Det skal avsettes et tilfredsstillende uteoppholdsareal på minst 300 m2 pr boligenhet.
- Ved utforming av utomhusarealer og ved prosjektering av innvendige planløsninger for nye boliger i planområdet, skal Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende rundskriv for universell utforming gjelde.
- Miljøverdepartementets rundskriv T-1442 skal legges til grunn for behandling av støy i planområdet. Dersom måleverdiene tilsier det skal det foretas avbøtende tiltak mot støy jfr. T-1442 §3.4.
- Alt overflatevann skal håndteres lokalt.
- Før byggesøknad behandles kan kommunen kreve at det utarbeides en detaljert utomhus- eller anleggsplan for et nærmere angitt område, eller veistrekning. Planen skal dekke de deler av reguleringsområdet, og ha med de elementer som kommunen mener er nødvendig for å bedømme konsekvensene av det aktuelle tiltaket. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan settes i verk.
- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet før det foreligger avtale om omlegging av, og rettigheter for drift av, eksisterende kommunalt ledningsnett i området.
- Det gis ikke ferdigattest på noe bygg før lekeplassen er ferdig anlagt og nødvendig infrastruktur er på plass.

Utskriftsdato: 19.12.2022

Frogn kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3022	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oreveien 7, 1446 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2013
Navn	Kommuneplanens arealdel Frogn 2013-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/1380/KPLAN2013_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 469 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	069-1800
Navn	GNR 69 BNR 38,102 OREVEIEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/1030/069-1800_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 469 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	069-2000
Navn	Områderegulering for Dyrløkke, Ullerud og Seiersten (byutviklingsplanen)
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

Drøbak Arkitektkontor AS
Tamburbakken 17 G
1440 DRØBAK

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	14/01691-24	Luisa Rodriguez Pedersen	24.09.2020

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 69 bnr 429 Oreveien 7 - Enebolig med garasje

Det vises til søknad mottatt 17.09.2020.

Tiltakets art: Oppføring av enebolig med garasje.
Tiltakets adresse: Oreveien 7
Gnr./bnr./fnr./snr.: 69/429/0/0
Ansvarlig søker: Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK
Tiltakshaver: Glomar Eiendom AS, Trollåsveien 4, 1414 TROLLÅSEN

Søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt 17.09.2020. 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).

VEDTAK

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.

Merknader:
Det er utført mindre endringer av tiltaket som er vist på innsendte tegningen:
- Plan 1.etg, revidert 08.09.2020 mottatt 15.09.2020.

Endringen består av mindre innvendig justeringer, det er satt inn en innedør mellom boligens vindfang og gang i 1 etg.

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

Det forutsettes at tegningene er utført av ansvarlig prosjekterende som har påsett at endringene er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Oppdaterte tegninger blir arkivert sammen med tidligere godkjente tegninger. Tegningene er ikke behandlet av bygningsmyndigheten, men registrert i vårt arkiv og som grunnlag for utstedelse av ferdigattest.

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.

Med hilsen

Martin Ahlen
Fagansvarlig

Luisa Rodriguez Pedersen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
E01_A001 Plantegning 1. etasje - NR 7
G 01_Gjennomføringsplan. Versjon 4

Kopi:
Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Enhet for teknisk drift og forvaltning, Eva Torday, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Glomar Eiendom AS, Trollåsveien 4, 1414 TROLLÅSEN
FOLLO BRANNVESEN IKS, Tegiveien 18 B, 1400 SKI

Mottakere:
Drøbak Arkitektkontor AS, Tamburbakken 17 G, 1440 DRØBAK

SLIK KAN DU KLAGE PÅ VEDTAKET

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

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Frogn kommune, Postboks 10, 1441 DRØBAK.

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

INNHOLDET I KLAGEN
Du må presisere:

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

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

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

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

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

G.nr.:69	Bnr.:429	S.nr.:	Adresse: Oreveien 7

Ant. boenheter:
Type tiltak: Oppføring av enebolig med garasje
Vår referanse: 14/01691
Saksbehandler: Luisa Rodriguez Pedersen

Navn: Tiltakshaver: GloMar Eiendom AS
Adresse: Trollåsveien 4, 1414 Trollåsen
Org. nr.:

Gebyr iht. Frogn kommunes gebyrregulativ for år 2014
Faktura sendes som eget brev fra vår økonomiavdeling.

Artikkel nr.	Vare nr.	Gebyr nr.	Beskrivelse av gebyr	Sum
	3.2	§3-16	Ferdigattest omsøkt etter at frist satt i midlertidig brukstillatelse er utført.	2 100
			Total sum å betale:	2 100

Arealberegning BRA m2 (NS 3940)		
BRA eksisterende:	m2	
BRA riving:	m2	
BRA nybygg:	m2	
BRA tilbygg:	m2	
BRA påbygg:	m2	
BRA garasje:	m2	
Ny sum BRA m2		

Beregning av tilknytningsavgift:

Faktura sendt: Saksbehandler:

Faktura betalt: Saksbehandler:

Utskriftsdato: 19.12.2022

Frogn kommune

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

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3022	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	429	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Oreveien 7, 1446 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	4 559,46 kr
Renovasjon	3 307,00 kr
Vann	3 459,82 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Bjølsen, Grefsen, Sagene og Torshov godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

92694242

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Bolighandel med Nordvik

Trygghetspakke kjøper

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mange advokattimer du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Du får blant annet:

Ingen økonomisk risiko ved klage
Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Juridisk bistand
Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Hus/hytteforsikring med superdekning

Superdekning:
Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med IF Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:

Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

Innboforsikring med superdekning

Forsikringssum 2 000 000 kroner.

Du får blant annet:

Dobbel rentedekning
If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

Flyttedekning
Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

Skadedyr
If hjelper deg hvis du får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

Andre dekninger
I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Hva skjer etter ett år

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over og sørger for at du er rett forsikret videre.

Pakkene

Andel/aksjeleilighet	Selveid seksjon	Hus/hytte med superdekning inntil 230 kvm BRA	Hus/hytte med superdekning over 230kvm BRA	Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
8 900,-	9 300,-	16 500,-	18 500,-	7 500,-

Ved seksjonert rekkehus/to-mannsbolig/enebolig prises disse som hus inntil/over 230 m2 hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

Våtromsbevis

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken inneholder

Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super hus/hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

Produktinformasjon

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.
Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/ aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye forsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på 3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

Produkt - og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Ved spørsmål om forsikringen

Spørsmål om Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?
boligkjoperforsikring@if.no
Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS (org.nr 965 575 162)
Postboks 324, 1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no

Klagenemd
Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet
Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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 o.l. 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.

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.

Oppdragsnummer: 20-0292/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oreveien 7 1446 DRØBAK

Betegnelse: GNR 69, BNR 429 i Frogn kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no