

Storgata 24B



Velkommen til

Storgata 24B



Salgsoppgaven produsert 1. september 2025

Drøbak sentrum

Lys, gjennomgående 3-roms hjørneleilighet i sjarmerende Drøbak sentrum. Solrik veranda. Peis. Sentralt og tilbaketrukket

Prisantydning	3 750 000,-
Fellesgjeld	49 916,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 801 266,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 512,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955
Ansvarlig megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys, gjennomgående og velholdt 3-roms hjørneleilighet med veranda og nydelige solforhold. God romløsning hvorav tre vegger er mot det fri som gjør leiligheten ekstra lys og luftig. Boligen ligger høyt opp fra bakkeplan uten direkte innsyn. Inneholder; Entré, bad, kjøkken, 2 soverom, stue med utgang til sydvendt veranda.

Legg merke til:

- Peis
- 2 boder
- Solrik veranda
- Hjørneleilighet
- Skjermet i høy 1.etg
- Gjennomgående og lys
- Veldrevet borettslag
- Ingen forkjøpsrett
- Fellesvaskeri
- Mulig trapp fra veranda til felles hage etter godkj. fra PLB
- Buss rett ved -perfekt for deg som jobber sentralt i Oslo

I hjertet av Drøbak, omringet av sjarmerende trehusbebyggelse og ærverdig sjarm. Innenfor ca 2-300m er det badestrand, parker, serveringssteder, båthavn og alt Drøbak har å by på.

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To disponible boder på ca. 4 kvm hver
Total BRA: 8 kvm.



Plantegning



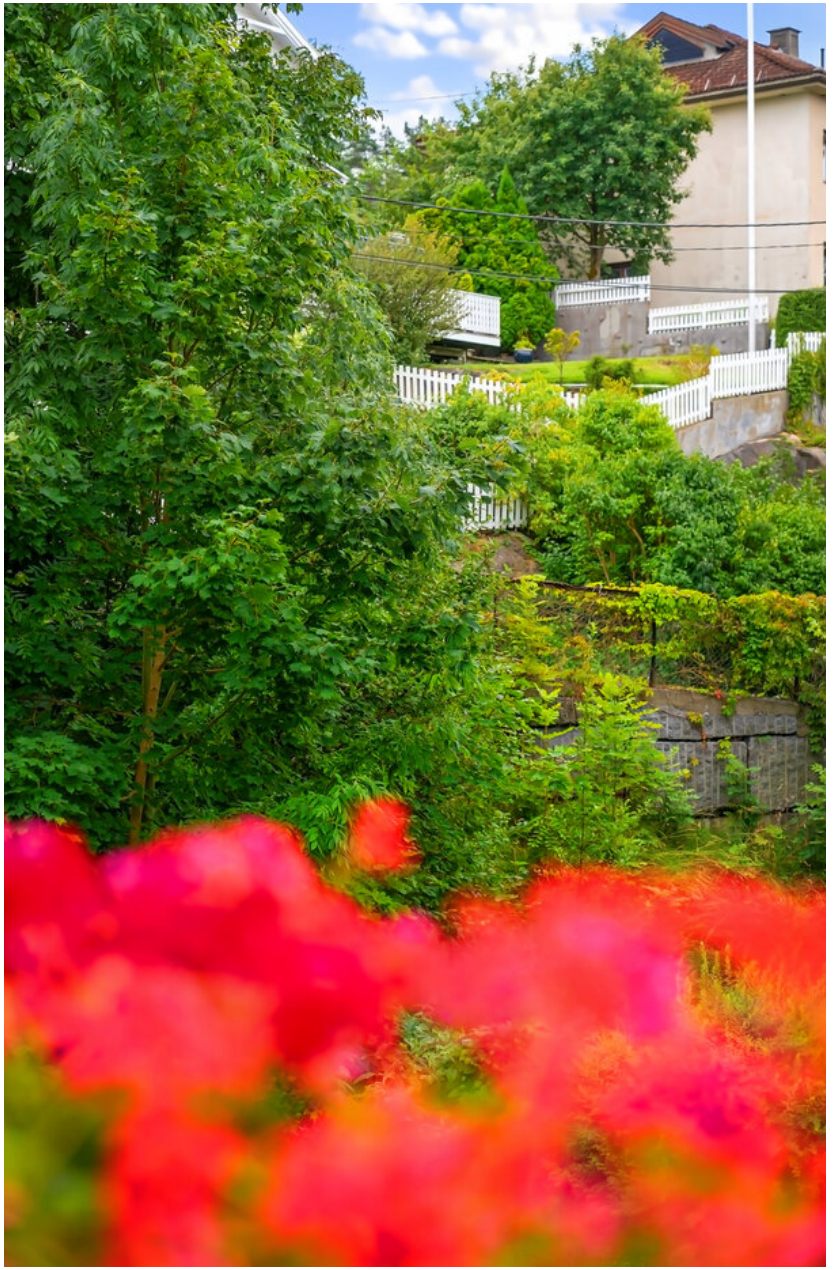



I'M AN UGLY WITCH
















折鶴
The Orizuru






HILMA AF KLINT


















Butterfly




TAKK!

Informasjon

Storgata 24B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0373/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Storgata 24B, 1440 DRØBAK
Gnr 86, bnr 440 i Frogn kommune
Andelsnr 12 i Vinkelgården Borettslag Ba, org.nr. 958316658

Selger
Borbala Vermes

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)
49 916,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 799 916,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 801 266,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 810 566,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 55 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og to soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvendt balkong

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. To disponible boder på ca. 4 kvm hver
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvendt veranda.

Leiligheten disponerer to boder i kjeller på ca. 4 kvm hver.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2019, montert i stuen. TG: 1.

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996, montert i kjøkken, bad og to soverom. Et glass i vindu i et soverom er skiftet i 2025. Karm, ramme og tettedetaljer er av eldre dato.
Tilstandsvurdering: Det er observert noe påbegynnende råte nederst på karmer. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019, montert i stuen. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører i et soverom og bad. Eldre finerte dører i presset papp.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10-15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det er registrert noe svikt i gulvet mellom entré og stuen. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Balkong:
Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 4 m². Dekke i betong.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverk i treverk tilknyttet verandaen. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.
Tilstandsvurdering: Overflater bærer preg av grunn av alder og normal bruksslitasje. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Sotluke i kjeller. Pipen er rehabilitert med innvendige stålrør.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.
Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006, montert i benkeskap på kjøkken.
Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkkenet. Avløpsrør i plast og støpejern.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobber en brukstid på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja. Ok avtrekk i bad.
Tilstandsvurdering: Ventilasjon i kjøkken er kasset inn, som gir begrenset tilgang for inspeksjon.
Lufting og inspeksjonsmulighet bør etableres.
Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere ventilator og elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjoner. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke

foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende fremvist dokumentasjon.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 2007.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Benkeplaten sitter løst og ute av lodd ved siden av kummen. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Innvendige gulv er belagt med laminatfliser i kjøkkenet.
Tilstandsvurdering: Overflater har normal slitasje. I entréen er det noe større slitasje på overflatene. TG: 1

Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i entréen.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Vegger:
Sparklet og malte plater/tapet. TG: 1

Himling:
Sparklet og malte plater. Takessplater Himlingshøyde ca. 2,27 m målt i stuen. I badet er høyden målt til ca. 2,23 m. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter, montert i et soverom. TG: 1.

Innebygget garderobeskap med glatt malt front, montert i entréen.
Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Utvendig solavskjerming:
Manuell markise er montert over verandaen. TG 1.

Bad:
Dokumentasjon – Bad:
Badet er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i regi av borettslaget i 2002.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Tidligere eier har satt inn nye dusjdører i 2020, iht. opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast.
Tilstandsvurdering: - Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
- Det er observert noen hakk i enkelte fliser, av estetisk betydning.
- Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Vegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: - Det er observert enkelte skruehull i vegger etter tidligere innredning. Skruehull er tettet med fugemasse.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG2 er gitt på grunn av alder.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering: Innredningen har noe svelling på sider. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass. TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøp i badet.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.
Det går vannrør i veggen fra kjøkken mot badet, risikoen for å treffe vannrør er

stor. Det ble likevel utført fuktmåling direkte i treverk i veggen fra kjøkken mot dusj, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

For øvrig ble det målt med fuktmåler fra kjellerarealer mot badet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt mellom 10-25 % i treverket. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.
Tilstandsvurdering: Målinger er høyere enn anbefalte verdier og det anbefales derfor at forholdet undersøkes nærmere og eventuelle utbedringer bør foretas. Kostnader knyttet til eventuell utbedring er ikke mulig å fastslå før videre undersøkelser er iverksatt. Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i videre undersøkelser, det er ikke medberegnet eventuelle kostnader for utbedringer av skjulte feil/avvik som den bygningssakkyndige ikke hadde mulighet til å vurdere.
TG: 3
Utbedringskostnad: kr. 0-10 000,-.

Dokumentasjon:
2025: Skifte av et glass i vindu i soverommet.
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon for øvrige oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon (egeninnsats).

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

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende regler. Det er beboerparkering i området og det er også mulighet for korttidsparkering rett utenfor oppgang.

Beboerparkering:
Med beboerparkering kan man benytte kommunale p-plasser i vernenesonen i Drøbak sentrum. * (Gjelder da ikke ved Seiersten og på nedsiden av Rådhuset). Det er ingen tidsbegrensning vedr. parkering for beboere. Parkeringstillatelsen er gyldig i ett år fra utstedelsestidspunktet. For å få beboerparkering søker man via kommunens hjemmesider. Beboerkort for fastboende koster kr. 5 830,- for 2024.

Årskort beboerparkering kan kun benyttes på parkeringsplasser som er kommunale og hvor det er skiltet med dette. Står det f.eks. på en parkeringsautomat at den driftes av Aker P-drift, er denne p-plassen privat og man kan ikke parkere med kommunens p-kort her. Årskort beboerparkering gjelder kun i vernesonen og hvor det er skiltet om dette.

For mer informasjon: https://www.frogn.kommune.no/artikkel/Parkering-i-Droebak

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Skifte av glass i vindu i et soverom.
2024:
- Maling av vegger+tak og vinduskarmer i begge soverom
- Maling av vegg+tak og inngangsdør i entréen

Forrige eier:
- Satt opp lettvegg og etablert nytt soverom (som opprinnelig var der) i 2022. Ny vegg og opprinnelig dør.
- Ny kjøkkenvifte
- Vifte på badet

- Småting elektrisk - utført av firma Elektro Idé, Drøbak.
- Søkt om å få trapp ned fra veranda til fellesareal. Styret har sagt ja, men er ikke søkt videre godkjenning fra kommunen. Eiendommen ligger i Spesialområde antikvarisk vernesone, så tillatelse er avhengig av utførelse eventuelt.

Sammendrag selgers egenerklæring

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående endeleilighet i 1. etasje med veranda.
Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles vaskeri i bygningens kjeller.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, kjøleskap og ovn medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Rispapirlampe over spisebordet
- Knagger i entré
- Vegghyller i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.
Varmekabler i bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 812 kWh.

Ved: Ca. 3 000kr/år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 512,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd(Telia), forretningsførsel, fyring fellesarealer, renhold av fellesarealer, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles

bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr 3 349,-
Renter og avdrag felleslån kr 614,-
TV/bredbånd kr 549,-
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4 512,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Eventuell eiendomsskatt kommer i tillegg og faktureres hvert kvartal.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 4 512,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

I Frogn kommune er det eiendomsskatt på næring, boliger og fritidsboliger som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.frogn.kommune.no/artikkel/eiendomsskatt

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget i Frogn er på 1 million kroner. Eiendomsskatten inneværende år er beregnet med boligverdien i skattemeldingen 2 år tilbake i tid.

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier dersom det tilfaller eiendomsskatt på andelen. Viderefakturering utføres 2 ganger pr. år og Solibo vidrefakturerer den som har hjemmel til andelen, ved eierskifter må selger og kjøper selv bli enig om evt. fordeling av eiendomsskatten.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 798 914,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 195 657,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selskapet har avtale med Telia Norge AS. Grunnpakke er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 15 andeler. Borettslaget har en hyggelig inngjerdet

gårdsplass og hagedel med sittegrupper og parasoll om sommeren. Fine lekemuligheter for barn. Det er videre en hyggelig sveitservilla vis-a-vis som deler gårdsplass. Bygget til denne leiligheten er fordelt med fire leiligheter.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Fellesvaskeri.

Felles sykkelbod og bod til hagemøbler og annet fellesutstyr.

Utført arbeid i borettslaget de siste årene:
- Bad har blitt pusset opp.
- Sikringsskap er fornyet
- Piper er rehabilitert de siste 10 årene.
- Monterert felles brannvarslingsanlegg og monteres lovpålagte branndører i fellesarealene, samt elektriske døråpnere i hovedinngangene.

Det er kommet inn forslag om diverse vedlikehold på årsmøte 2025: Pusse opp oppgang A og B (male vegger og legge fliser i trappeoppgangene.), gjøre ferdig skadede murvegger i kjeller, bytte bakdør i oppgang B, bestille elektriker som kobler til ledninger til automatisk døråpner.

I følge vedlagte årsberetning. Protokoll er forsøkt rekvirert men ikke mottatt.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 49 916,-pr. 01.05.2025

Borettslaget har felles lån i DNB.

Lånenummer: 1213.81.24558
Nominell rente (flyt): 5,80 % per 01.05.2025
Innfrielsesår: 2034
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.05.2024: 806 639 kr

Andel av saldo: 49 916,- per 01.05.2025

Fellesformue

Kr 53 873,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kr. 139 059,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr 91 161,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes vanligvis dugnad en til to ganger i året.

Elektrisk grill kan benyttes på egen balkong, såfremt det vises hensyn til naboer. Gass- og kullgrill er ikke tillat på verandaene og det henvises til felles uteområder. Ved store snømengder må snøen fjernes, slik at avsmelting ikke skaper problemer.

På grunn av lydisolering skal det ikke lages/skrus hull i taket på andel 11 og 12.

Se vedtekter pkt 4 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold under den forutsetning at dyreeiere tar hensyn til naboer og utviser ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på borettslagets område. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse. I følge husordensregler pkt. 11.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP397766.14.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 011 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Frogn er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.
Kjør ned til Drøbak sentrum inn Torggata og videre inn Storgata som starter ved torget. Følg Storgata til du har Storgata 24 A på venstre side. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under felles visning.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger midt i idylliske Drøbak sentrum, i hyggelig nabolag med sveitserhus, eldre blokker og natur, i nærheten av natur og kultur - og gammel trehusbebyggelse bak mot skogen. Ellers ligger strendene noen få minutter unna, det samme gjelder skogen med turmuligheter, torget og alle sentrumstilbud, som bibliotek og kino, dagligvare og en rekke forretninger av mange slag.

Lys leilighet med nydelige solforhold. Fra solen står opp, til ca kl 19-20 å veranda om sommeren. Veranda er frodig om sommeren på grunn av sol-forholdene. I tillegg er hagen i Vinkelgården fint for barn samt veldig hyggelig om sommeren, da det settes ut bord, stoler og parasoll. Det er blomster og planter og fri adgang til bruk av hagearealet. Sol store deler av dagen.

Innenfor ca 2-300 meter ligger det både badestrand, gjestebåthavn og Café Sjøstjernen restaurant. Her begynner også Badehusgaten som går langs Oslofjorden hvor skipstrafikken passerer i det smale sundet rett utenfor. Herfra er det mulig å ta båten både til Oscarsborg og Oslo. Fine turstier å vandre eller jogge skjermet fra biltrafikk gjennom 3 småbåthavner fra syd til vest med Oscarsborg rett utenfor. Bussholdeplass med hyppige avganger til Oslo ca 30 meter fra utgangsdøren.

Fra eiendommen er det gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og alt sentrum har å by på. Rett i nærheten har du både restauranter og enkel hurtigmat. Det er kort vei til fotballbane, skøytebane, lysløype og skiløyper. I nærområdet finnes treningssenter, akvarium, svømmehall og ridesenter. Videre er Badeparken og båthavnen få minutter gange fra boligen. Badeparken har nylig blitt restaurert og har stupebrett, svaberg, flott gresslette og sol hele dagen. Følger man kysten sørover kan man gå til Sprostranda og videre til Torkildstranda og Skiphelle.

Området ved Seiersten er et fint utgangspunkt for turer innover i Seierstensmarka, hvor lysløypa prepareres for langrenn om vinteren. Drøbak golfbane på Belsjø er ca 5 minutter kjøretur unna med 18-hull og er åpent i sommerhalvåret. Drøbak er også kjent for Julehuset og Julenissens postkontor.

Ellers er kjøpesentrene, Amfi Drøbak City og Portalen er en kort kjøretur unna med godt utvalg av butikker.

Avstander, ca:
- 30 meter til buss 500 (og 500N/nattbuss), direkte til Oslo.
- 240 meter til kino
- 400 meter til Frogn bibliotek
- 5 minutter gange til en rekke badestrender
- 3 minutter kjøretur/15 min gange til Drøbak barneskole
- 4 minutter kjøretur/20 min gange til Seiersten ungdomsskole
- 5 minutter kjøretur til skog og turområder
- 5 minutter kjøretur til Golfbane
- 20 minutter gange til Bølgen med svømmehall og treningssenter, også enkelt nåbart med buss eller ca 4 minutter med bil

Skoler og barnehager

Tilhører her Drøbak barneskole og Seiersten ungdomsskole. Andre skoler i Frogn er blant annet Dyrløkkeåsen skole, Heer skole, Sogsti skole, Dal skole og Frogn vgs. Se Frogn kommune sine hjemmesider for inndeling av skoletilhørighet.

Barnehager i nærheten er blant annet Bjerkeveien barnehage (privat), Drøbak Montessori barnehage (privat), Dyrløkkeåsen barnehage, Heer barnehage, Heer Grendehus barnehage (privat), Lindebakken barnehage (privat) Sogstieika barnehage (privat), Solgry barnehage (privat), Tertitten barnehage (privat), Trollberget barnehage og Ullerud barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger dokument med bekreftelse fra kommunen om avsluttet byggesak, datert 20.07.2000. Dokumentet regnes, i følge kommunen, som ferdigattest. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for reparasjon av pipe, datert 05.09.2019. Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

Byggemeldte tegninger fra 1950/1953 viser samme romfordeling som i dag. Det kan allikevel forekomme mindre avvik i forhold til dagens planløsning og vi anbefaler interessenter å undersøke eiendommen og se vedlagte tegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Det foreligger et synlig avvik fra byggemeldte tegninger på veranda. Byggemeldte tegninger viser trapp fra veranda til bakkeplan.

Trapp fra veranda:
I årsmøteprotokoll fra 2023 er søknad om å få bygge trapp fra veranda ned til bakkeplan (fellesareal) godkjent i borettslaget. Prosjektet må isåfall bekostes i sin helhet av eier av leiligheten, som også selv må søke godkjenning av kommunen.

Styreleder informerer om at godkjenning fra kommunen må foreligge, da borettslaget ligger innenfor antikvarisk spesialområde. Materialvalget som ble presentert må også følge det som ble presentert på årsmøtet. Skal dette endres må det gjøres et nytt vedtak.

Fasadeendring er søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Id: KPLAN2023
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 19.06.2023
Bestemmelser:
https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf

Delarealer: Delareal 995 m
KPHensynsonenavn: H320
KPFare: Flomfare

Delareal: 7 m
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 1 005 m
Bestemmelse: Områdenavn#3 Drøbak
KPBestemmelse: Hjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal: 7 m
KPAngittHensyn: Hensyn landskap

KPHensynsonenavn: H550_2

Delareal: 1 005 m
Arealbruk: Sentrumsformål,Nåværende
Områdenavn: Gamle Drøbak

Reguleringsplaner:
Id: 086-4000
Navn: Områderegulering gamle Drøbak
Plantype: Områderegulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 04.09.2023
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11838/086-4000_bestemmelser.pdf

Delarealer: Delareal 996 m
Formål: Bebyggelse og anlegg
Feltnavn: BA

Delareal: 1 011 m
RPHensynsonenavn: H570_7
Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø

Delareal 221 m
RPHensynsonenavn: H320
Faresone: Flomfare

Delareal: 15 m
Formål: Veg
Feltnavn: o_SV

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id: 086-4500
Navn: Storgata 12 - 16
Status: Planforslag
Plantype: Detaljregulering
Planforslaget omfatter eiendommene Storgata 12-16 som er bebygget med to bygninger:
Det verneverdige huset i Storgata 12 og næringsbygget bak som tidligere inneholdt Vimpelfabrikken samt en leilighet i Storgata 16.
Planen har som formål å legge til rette for mulighet for etablering av et stort sammenhengende salgsareal med inngang fra torget på naboeiendommen Storgata 18, samt etablering av til sammen 15-20 nye boenheter over næringsarealet og parkeringskjeller i to plan under næringsarealet. I tillegg vil Storgata 12 sikres vern gjennom planen. Planforslaget muliggjør et nytt næringsareal på en stor del av Storgata 16 som har tilstrekkelig størrelse til at det kan huse en stor dagligvarehandel. Næringsarealet ligger på samme kote som næringsarealet i Storgata 18 slik at disse kan kobles sammen og inngang kan legges fra torget på nr. 18. Eksisterende bebyggelse på nr. 16 rives. Den delen av bebyggelsen som ligger mot gaten er i kun en etasje. Over gateplan foreslås det boligbebyggelse i tre etasjer som erstatning for eksisterende bebyggelse. Denne bebyggelsen er trukket øst på eiendommen slik at den ligger i liv med plan 2/3/4 i Storgata 18. Volumene er her brutt opp og artikulert for å tilpasse seg målestokken i den eldre, omkringliggende bebyggelsen. Nye boliger får uteoppholdsareal på det ubebygde arealet nordøst for de nye boligene, samt på taket over næringsarealet mot vest.
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
https://www.arealplaner.no/3214/arealplaner/288?term=086-4500

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for "områderegulering for Gamle Drøbak". Hensynssone bevaring av kulturmiljøer og kulturminner.

Planens hensikt:
Planens hensikt er å legge til rette for utvikling og videre bruk av gamle Drøbak som et levende bo- og handelssentrum for framtiden, og samtidig bevare identitetsbærende særtrekk, kulturminner og kulturmiljøer slik at kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier ikke går tapt. Området inngår i Riksantikvarens NB!-register, en liste over kulturmiljøer i norske byer og tettsteder med nasjonal interesse. Hovedvekten av bevaring er lagt på den gamle trehusbyen fra 1700–1800 tallet, inkl. murhus og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer fram til i dag. Nye tiltak skal skje på kulturmiljøets premisser. Kulturmiljø og kulturminner skal styrkes og være premiss, ressurs og positivt bidrag til godt bomiljø og lokal verdiskaping.

Fellesbestemmelser for hele planområdet:
Planområdet gamle Drøbak som helhet er et kulturmiljø som er omfattet av vernehensyn. Nye tiltak innenfor området kan bare tillates dersom de ikke bidrar til forringelse eller tap av eksisterende bevaringsverdig arkitektoniske kvaliteter, opplevelsesverdier, kunnskapsverdier og bruksverdier i kulturmiljøet og på det enkelte kulturminne.

Det planlegges bygging av en Rema 1000 i Storgata, noen få hundre meter fra eiendommen.

Se vedlagte reguleringsplan for nærmere informasjon om området.

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.
Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, via megler, og må dekke kostnaden til eventuell konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3214/86/440:
03.02.1958 - Dokumentnr: 404 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3214 Gnr:86 Bnr:15
Bestemmelse om gjerde

15.03.1966 - Dokumentnr: 1265 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1929 - Dokumentnr: 900001 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3214 Gnr:86 Bnr:15

05.06.2000 - Dokumentnr: 4443 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2000 - Dokumentnr: 4446 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2000 - Dokumentnr: 4446 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 105708 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0215 Gnr:86 Bnr:440

01.01.2024 - Dokumentnr: 62819 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3022 Gnr:86 Bnr:440

03.02.1958 - Dokumentnr: 404 - Bestemmelse om gjerde
Rettighet hefter i: Knr:3214 Gnr:86 Bnr:15
Bestemmelse om veg

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Borettslaget ligger innenfor antikvarisk spesialområder. I følge kommuneplanen i hensynssone: Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 498,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 500,-
Foto - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til selger. Fra kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 188,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Storgata 24B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STORGATA 24 B, 1440 DRØBAK

Gnr: 86 Bnr: 440 3214 FROGN kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	01/08/2025
Utskriftsdato:	10/08/2025
Oppdragsnummer:	97974
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående endeleilighet i 1. etasje med veranda.

Standard
Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Skifte av glass i vindu i et soverom.
2024: Malt overflater på vegger.

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Hulltaking (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 0 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 0 – 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Borbala Vermes
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Borbala Vermes , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3214 FROGN Gnr: 86 Bnr: 440
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1011.4 m²
Hjemmelshaver:	Vinkelgården Borettslag Ba
Adresse:	Storgata 24 B, 1440 DRØBAK

Andelsleilighet

Selskap:	Vinkelgården Borettslag Ba
Organisasjonsnr:	958316658
Forretningsfører:	BOLIGBYGGELAGET USBL
Eier:	Borbala Vermes
Andelsnummer:	12

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	31/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1955

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	55	55	0
Sum bolig:	55	55	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	8	0	0
1. etasje	55	0	0	4
Sum bolig:	55	8	0	4
Sum BRA:	63			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to eksterne kjellerboder på hhv. 4 kvm hver.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles vaskeri i bygningens kjeller.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

2025:
- Skifte av et glass i vindu i soverommet.

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon for øvrige oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon (egeninnsats).

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med trelags isolerglass, produsert i 2019, montert i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996, montert i kjøkken, bad og to soverom.
Et glass i vindu i et soverom er skiftet i 2025. Karm, ramme og tettedetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er observert noe påbegynnende råte nederst på karmer.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019, montert i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører i et soverom og bad.
Eldre finerte dører i presset papp.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 10-15 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Det er registrert noe svikt i gulvet mellom entré og stuen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 4 m². Dekke i betong.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Tyder

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i treverk tilknyttet verandaen.
Rekkverkshøyden er målt til 85 cm.

Tilstandsvurdering: Overflater bærer preg av grunn av alder og normal bruksslitasje.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Sotluke i kjeller.
Pipen er rehabilitert med innvendige stålrør.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stuen.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år.
Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i benkeskap i kjøkken.
Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkkenet.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern og kobber en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet overstiget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Ventilator i kjøkken med avtrekk til ventilasjonskanal.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja. Ok avtrekk i bad.

Tilstandsvurdering: Ventilasjon i kjøkken er kasset inn, som gir begrenset tilgang for inspeksjon.
Lufting og inspeksjonsmulighet bør etableres.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med oppdriftsventilasjon i kjøkken og bad. Ved å montere ventilator og elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjoner.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende fremvist dokumentasjon.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Tyder

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkkeninnredningen er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 2007.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

- Benkeplaten sitter løst og ute av lodd ved siden av kummen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Innvendige gulv er belagt med laminatfliser i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Overflater har normal slitasje. I entréen er det noe større slitasje på overflatene. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i entréen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater/tapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Takessplater

Himlingshøyde ca. 2,27 m målt i stuen.
I badet er høyden målt til ca. 2,23 m.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter, montert i et soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Innebygget garderobeskap med glatt malt front, montert i entréen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Manuell markise er montert over verandaen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgaver pusset opp i regi av borettslaget i 2002.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Tidligere eier har satt inn nye dusjdører i 2020, iht. opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: - Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
- Det er observert noen hakk i enkelte fliser, av estetisk betydning.
- Det er registrert motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.

TG2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: - Det er observert enkelte skruehull i vegger etter tidligere innredning. Skruehull er tettet med fugemasse.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har noe svelling på sider. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant i helstøpt plate og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i badet.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.
Det går vannrør i veggen fra kjøkken mot badet, risikoen for å treffe vannrør er stor.

Det ble likevel utført fuktmåling direkte i treverk i veggen fra kjøkken mot dusj, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

For øvrig ble det målt med fuktmåler fra kjellerarealer mot badet. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt mellom 10-25 % i treverket. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

Tilstandsvurdering: Målinger er høyere enn anbefalte verdier og det anbefales derfor at forholdet undersøkes nærmere og eventuelle utbedringer bør foretas.
Kostnader knyttet til eventuell utbedring er ikke mulig å fastslå før videre undersøkelser er iverksatt.

Kostnadsestimatet er satt med utgangspunkt i videre undersøkelser, det er ikke medberegnet eventuelle kostnader for utbedringer av skjulte feil/avvik som den bygningssakkyndige ikke hadde mulighet til å vurdere. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 0-10 000,-

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vermes, Borbala	9578-5999-4-4465921	2025-08-21 14:30:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0373/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Storgata 24B, 1440 DRØBAK

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Borbala Vermes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 32755166
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0373/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vermes, Borbala	2025-08-21

Identifikasjon

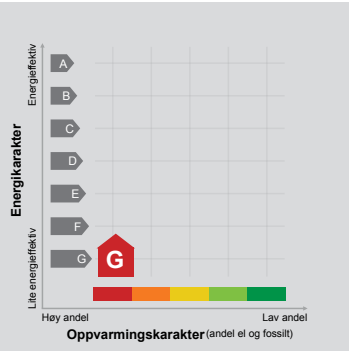
bankID Vermes, Borbala

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Storgata 24B
Postnummer	1440
Sted	DRØBAK
Kommunenavn	Frogn
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	440
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149297502
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	d979e280-3ba5-494b-8996-bc20a26b4245
Dato	26.01.2024



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: Redusér 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)

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montere automatikk på utebelysning

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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: Storgata 24B
Postnummer: 1440
Sted: DRØBAK
Kommune: Frogn
Bolignummer: H0102
Dato: 26.01.2024 10:32:25
Energimerkenummer: d979e280-3ba5-494b-8996-bc20a26b4245

Kommunenummer: 3214
Gårdsnummer: 86
Bruksnummer: 440
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149297502

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nordvik Bygdøy Allé
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Vinkelgården Borettslag BA**

08.08.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.07.2025

Boligselskap:	Vinkelgården Borettslag BA
Organisasjonsnr:	958 316 658
Gnr./bnr:	86 / 440
Eier(e):	Borbala Vermes
Andelsnr:	12
Adresse:	Storgata 24B, 1440 Drøbak
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vinkelgaarden/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vinkelgaarden/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Ja
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP397766.14.1
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser.

Informasjon om lån per 01.05.2025:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1213.81.24558	
Nominell rente (flyt):	5,80 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.05.2024:	kr	806 639
Andel av saldo:	kr	49 916
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.349,– pr. md.
Renter og avdrag felleslån	kr 614,– pr. md.
TV/bredbånd	kr 549,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.512,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 53 873	kr 52 083

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Vinkelgården Borettslag BA
Sett inn dato



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Vinkelgården Borettslag BA

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: DATO
Tidspunkt: xx.xx
Sted: xx.xx

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Sven Halvorsen	På valg:	2026
Styremedlem	Clas Fischer	På valg:	2025
Styremedlem	Frode Olavsgård	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/vinkelgaarden

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF

Polisenummer: SP397766.14.1

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

[Fylles inn med eventuell egen tekst fra styret – MÅ SLETTES]

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Vinkelgården Borettslag BA

Orgnr: 958 316 658

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 050 580**	**994 569**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-137 059	201 103
Avdrag lån	54 597	145 092
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-191 656**	**56 011**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**858 924**	**1 050 580**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	925 381	1 104 088
Kortsiktig gjeld	66 458	53 508
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**858 924**	**1 050 580**

✔ Signert 27-06-2025 12:22:21 UTC Oneflow ID 11189437 Side 1 / 8

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	852 910	815 932	765 508	867 348
SUM DRIFTSINNTEKTER		**852 910**	**815 932**	**765 508**	**867 348**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	92 117	88 943	96 000	124 400
Styrehonorar	4	22 509	0	30 000	30 000
Forsikring	5	98 833	83 319	87 000	95 700
Forretningsførsel	6	57 411	47 779	51 000	51 900
Revisjon		5 060	4 833	4 000	5 000
Kommunale avgifter		201 673	166 139	167 000	194 600
Eiendomsskatt		9 584	0	0	19 200
Energi/fyring		27 172	36 392	48 000	25 400
Kabel-TV/internett		101 468	86 002	117 000	103 137
Vedlikehold	7	306 229	36 791	225 000	57 500
Renhold		29 976	23 625	10 000	31 900
Andre driftskostnader	8	19 727	24 720	24 000	9 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**971 759**	**598 543**	**859 000**	**747 987**
DRIFTSRESULTAT		**-118 849**	**217 389**	**-93 492**	**119 361**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		34 786	30 114	1 000	24 800
Finanskostnader		52 996	46 400	49 387	53 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**18 210**	**16 286**	**48 387**	**28 200**
Resultat		**-137 059**	**201 103**	**-141 879**	**91 161**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-137 059	201 103		
SUM DISPONERING		**-137 059**	**201 103**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	3 321 800	3 321 800
Tomter og andre grunnarealer	10	370 000	370 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 691 800**	**3 691 800**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 024	11 159
Forskuddsbetalte kostnader	11	135 804	117 192
Bankinnskudd		780 554	975 736
SUM OMLØPSMIDLER		**925 381**	**1 104 088**
SUM EIENDELER		**4 617 181**	**4 795 888**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		1 500	1 500
Annen egenkapital	9	3 583 852	3 720 911
SUM EGENKAPITAL		**3 585 352**	**3 722 411**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	841 657	896 254
Borettsinnskudd		123 715	123 715
SUM LANGSIKTIG GJELD		**965 372**	**1 019 969**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 170	37 032
Skyldige offentlige avgifter	13	14 585	7 790
Annen kortsiktig gjeld	14	21 703	8 687
SUM KORTSIKTIG GJELD		**66 458**	**53 508**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 617 181**	**4 795 888**
Pantstillelse	15	1 123 715	

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	664 914
Kabel-TV/Internett	94 428
Kapitalkostnader	93 568
Sum innkrevde felleskostnader	**852 910**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	69 600
Feriepenger	2 784
påløpne feriepenger	5 568
Arbeidsgiveravgift	12 987
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	1 178
Sum personalkostnader	**92 117**

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 22 509.

NOTE 5 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	94 240
Andre forsikringer	4 593
Sum forsikring	**98 833**

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2024 - 31.12.2024	16 333
Forretningsførsel fra 01.01.2024 - 31.08.2024	34 753
Etterfakturert av Usbl for lønn 2023 - 2024	6 325
Sum forretningsførsel	**57 411**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	86 351
Vedlikehold elektro	5 200
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 202
Vedlikehold brannsikring	212 476
Sum vedlikehold	**306 229**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmaterialer	5 972
HMS	59
Annen fremmed tjeneste	2 900
Telefon	806
Kontingenter	2 130
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 716
Omkostninger inkasso	5 151
Konstaterte tap på fordringer	-7
Sum andre driftskostnader	**19 727**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 720 911
Overført til/fra egenkapital	-137 059
Opptjent egenkapital 31.12	**3 583 852**

NOTE 10 - BYGNINGER, TOMTER

Kostpris bygninger	3 321 800
Kostpris tomter og andre grunnarealer	370 000
Sum bygninger, tomer	**3 691 800**

Anskaffelsesår er 1954. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	103 137
Andre forskuddsbetalte kostnader	32 667
Sum forskuddsbetalte kostnader	**135 804**

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1213.81.24558
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2019
Løpetid	15 år
Innfrielseår	2034
Rentesats (nominell)	5,80 %
Opprinnelig lånebeløp	**1 000 000**
Lånesaldo 01.01	896 254
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	54 597
Lånesaldo 31.12	**841 657**

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	9 512
Skyldig arbeidsgiveravgift	3 270
Skyldig arbeidsgiveravgift opptjente feriepenger	785
Arbeidsgiveravgift av utbetalte feriepenger	626
Påløpt arbeidsgiveravgift på feirelønn	393
Sum Skyldige offentlige avgifter	**14 585**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	13 688
Skyldig feriepenger	7 748
Påløpt rente	267
Sum Annen kortsiktig gjeld	**21 703**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

NOTE 15 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant

Pantelån	841 657
Borettsinnskudd	123 715
Totalt	**965 372**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger, tomter	3 691 800
Totalt	**3 691 800**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til generalforsamlingen i Vinkelgården Borettslag Ba

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Vinkelgården Borettslag Ba.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

Penneo Dokumentnøkkel: 74TP7-ML4KC-SOM4Q-5V2TK-QECGL-G6I7K

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 74TP7-ML4KC-SOM4Q-5V2TK-QECGL-G6I7K

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-07-07 09:23:53 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 74TP7-MI4KC-SOMKQ-5V2TK-QEGGL-G6R7K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. SUM,-.
Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

xx.xx stiller til valg som styremedlem for ANTALL år
xx.xx stiller til valg som styremedlem for ANTALL år
xx.xx stiller til valg som styremedlem for ANTALL år

6. INNKOMNE SAKER

Forslagstiller:

Elisabeth Ofrim

Saksgrunnlag:

Ønske om å pusse opp oppgang A og B (male vegger og legge fliser i trappeoppgangene.)Gjøre ferdig skadede murvegger i kjeller. Bytte bakdør i oppgang B. Bestille elektrikker som kobler til ledninger til automatisk døråpner. (alt for lang ledning) Fint med dugnad, men ser at bestilling av faglig kompetente fagarbeidere vil være tryggest og ferdigstilt bra i sin helhet.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

[Styrets vurdering settes inn her]

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Styrets innstilling:

[Styrets innstilling til vedtak settes inn her]

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Vinkelgården Borettslag BA
16. juni 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 13.06.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Til eiere i Vinkegården Borettslag BA

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 16.06.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
XX.XX

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. BYTTE REVISOR

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. Valg av revisor for regnskapsåret 2024

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven §9-2 skal valg av revisor vedtas på generalforsamling. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Borettslaget har i dag KPMG som revisjonsselskap. Som følge av at borettslaget er kunde av Solibo får vi tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon, som vil gi kostnadsbesparelser på revisjon for borettslaget.

Forslag til vedtak:

Borettslaget vedtar å bytte revisor fra KMPG til BDO AS.

VINKELGÅRDEN
Borettslag

Drøbak 19.06.25

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Dato: *24.06.25*
Tid: *Kl. 17.00*
Sted: *Storgata 24 i hagen*

Dagsorden

Følgende saker er til behandling:

1. Godkjenning av innkallingen og saksliste
2. Valg av møteleder, protokollfører og signatarer
3. Bytte av revisor fra KPGM til BDO AS

VINKELGÅRDEN
Borettslag

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

Dato: *24.06 2025*
Tid: *Kl. 17.00*
Sted: *Storgata 24 Hage*
Til stede: Frode Olavsrud, Sven Halvorsen, Clas Fischer
Ved fullmakt: Ole Martin Skolmo

Dagsorden

Følgende saker er til behandling:

1. Godkjenning av innkallingen og saksliste

   Enstemmig godkjent

2. Valg av møteleder, protokollfører og signatarer

   Sven ble valgt til møteleder og protokollfører
   Signatarer: Clas og Frode

3. Bytte av revisor fra KPGM til BDO AS

   Enstemmig vedtatt å bytte revisor

Drøbak 24.06.25

Protokollfører

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Joachim Helaas
joachim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

VINKELGÅRDEN BORETTSLAG BA 958316658 Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Clas Fischer
Protokollvitne
clasfischer@gmail.com

25-06-2025 10:24:26 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 194.19.9.66

Signert med E-signere

Undertegner

Frode Olavsrud
Protokollvitne
frode.olavsrud@grafisksystem.no

25-06-2025 08:35:29 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.53.43

VEDTEKTER
for
VINKELGÅRDEN BORETTSLAG BA, NO 958.316.658

Jf lov av 06.06.2003 nr 39 om burettslag
Vedtatt på generalforsamling den 20.04.2006, sist endret 28.04.2014.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn er Vinkelgården borettslag. Lagets forretningskontor er i Frogn kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, gnr 86, bnr 440, Storgt 24, 1440 Drøbak, i Frogn kommune. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning
Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering
Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler
Borettslaget består av 15 andeler, pålydende kr 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk
Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle. eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem tillaget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon

eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet. gulvbelegg, vegg-. gulv-. og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å fore nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett
Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser (med unntak for heftelser som har fått rettsvern for borettslagslovens ikrafttredelse) for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg
Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se pkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven *§* 5-22.

6.2 Fravikelse
Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven *§* 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se pkt 6.1. og borettslagsloven *§* 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær Generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen
Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet
Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven *§§* 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager for generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar fores protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer
Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
- ombygging. påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører
Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget
Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring - dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker,

inkludert mulig egenandel, for borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon
Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

8.3 Andelsdokumenter
Andelsbevis og øvrige andelsdokumenter oppbevares av forretningsføreren.

9 ndring av vedtekter
Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

***

VINKELGÅRDEN
Borettslag

HUSORDENSREGLER FOR VINKELGÅRDEN BORETTSLAG 2023

0. Hjemmel
Vedtekter for Vinkelgården Borettslag BA

§4.1 – Andelseiers Bruk
Styret fastsetter vanlige ordensregler

1. INNLEDNING
Trivselen i et borettslag avhenger av at beboerne tar nødvendig hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Dette gjelder også for eventuelle leietagere og næringsvirksomhet i eiendommen.

2. FORMÅL
Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

Det skal også tas hensyn til at sameiet består av en næringsdel som i enkelte tilfeller ha spesielle behov i forhold til sin drift, men som også må ta særskilt hensyn til beboerne i borettslaget.

3. ALMINNELIG RO
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 på dager før arbeidsdager og fra klokken 01.00 på fredager, lørdager og andre dager som ikke etterfølges av ordinære arbeidsdager. Herunder gjelder bruk av musikkanlegg, vaskemaskiner eller andre apparater som lager støy på en slik måte at det er til sjenanse.

Ved større selskapeligheter skal naboer varsles og det bes om at man tar hensyn til øvrige beboere så langt det lar seg gjøre.

4. AVFALLSHÅNDTERING
Husholdningsavfall fra beboerne skal kastes i avsatte søplebeholdere. Annet avfall må håndteres etter Frogn kommunes anvisninger og tilbud. Glass og metall skal kastes i kontainere på Bankløkka. Avfall fra næringsdelen skal kastes i deres respektive kontainer og håndteres etter gjeldende offentlige lover og regler for virksomheten. Papp og papir legges i egen kontainer og esker må brettes eller demonteres, slik at de er flate. Papirkontaineren blir ikke tømt hver uke.

Hverken beboere eller næringsdelen har anledning til å overfylle søplebeholdere og kontainere slik at lokket ikke går helt igjen. Vær spesielt oppmerksomme på dette i forbindelser med helligdagsperioder. I slike tilfeller må avfall deponeres på andre steder. Ved gjentatte tilfeller, varsles styret for vurdering om hyppigere tømming.

Alle oppfordres til å også ha lukket avfallskasse i egen leilighet, da dette minsker fare for skadedyr og insekter. Fett og matrester skal ikke helles i kjøkkenvasker, toaletter eller andre sluk da dette skader borettslagets avløpssystem og kan medføre store ekstrakostnader for alle.

Søppel, embalasje, tomgods og lignende skal aldri plasseres i fellesarealene. Brudd på denne bestemmelsen kan medføre gebyr for videre håndtering.

VINKELGÅRDEN
Borettslag

5A. INNENDØRS FELLESOMRÅDER
Hovedinngangsdørene, samt dører på bakkeplan skal aldri forlates ulåst. Øvrige dører og vinduer skal være låst i tidsrommet 21 til 08 alle dager. Dette gjelder også når værforholdene tilsier at dører og vinduer må være lukket. Den som setter dører og vinduer åpne, har ansvaret for å lukke dem.

Sykler, barnevogner og lignende skal ikke settes i inngangsparti slik at det sperrer for adkomst eller i trappeoppgangene, men plasseres i borettslagets felles bod, eller i egen bod. Møbler, sko, yttertøy, paraplyer og lignende skal heller ikke oppbevares i fellesarealene.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander for eiers regning og risiko om beboer eller leietager ikke selv gjør dette når varsel gis i rimelig tid.

Ved flytting, oppussing eller andre hendelser som gjør at man ønsker å benytte fellesarealene for korttids oppbevaring, kan styret gi dispensasjon til dette. Dette gjøres ved å sende kort søknad til styret, der lagringssted, omfang og tidsperiode spesifiseres.
Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområdene og sneiper, snus, samt annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

Dersom man observerer skader, utbrente lyspærer og lignende bes dette meldes til styret på epost vinkelgardenbrl@gmail.com. Dette gjelder også for klager av forskjellige art. Styret vil i fellesskap behandle slike saker innen rimelig tid.

5B. UTENDØRS FELLESOMRÅDER
Grøntarealer og felles områder kan fritt benyttes av borettslagets beboere. Dette gjelder også for bruk av borettslagets felles utstyr, da under forutsetning at det rengjøres og settes tilbake etter bruk. Ved skade på felles utstyr, varsles styret. Sykler kan settes i borettslagets bod eller sykkelstativ.

5C. PARKERING
Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser og asfalterte arealer kan kun benyttes til korttidsparkering av biler i spesielle tilfelle, som ved vareleveranser, oppussing, flytting og lignende.

6. FASADE
Solskjermingsalternativer bestemmes og fastsettes av generalforsamlingen. Borettslaget vil finne frem til en felles standard og leverandør kan velges ut fra de retningslinjene som general-forsamlingen har besluttet. Endring av fasade, fargevalg osv. kan kun foretas etter vedtak på generalforsamlingen.

Det er den enkelte beboers subjektive ansvar å ivareta sikkerheten ved bruk av blomsterkasser utvendig på balkongrekkverk. Eventuelle skader som er forårsaket av slike kasser må dekkes av kassens eier. Det skal tas hensyn til naboer og avrenning skal ikke forekomme.

For øvrig gjelder reglene fra Frogn Kommune for antikvarisk spesialområde.
Det forventes at både beboere setter opp gardiner eller tilsvarende i sine vinduer for å opprettholde et normalt estetisk inntrykk.

Storgata 24 / 1440 Drøbak / 957 43 209 / vinkelgaardenbrl@gmail.com

VINKELGÅRDEN
Borettslag

7. BALKONGER
Elektrisk grill kan benyttes på egen balkong, såfremt det vises hensyn til naboer. Gass- og kullgrill er ikke tillat på verandaene og det henvises til felles uteområder.

Tørking av tøy på veranda må skje under gelenderhøyde.

Ved store snømengder må snøen fjernes, slik at avsmelting ikke skaper problemer. Installasjoner, dekor og lignende skal sikres, slik at det ikke er fare for at disse kan falle ned.

8. ANTENNEANLEGG
Borettslaget er tilknyttet kabel-tv og oppsetting av synlig parabolantenne på veranda eller vegg er ikke tillatt.

9. BODER
Det er ikke tillatt å oppbevare brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander, væsker, gass eller luktsterke gjenstander i bodene. Matvarer skal oppbevares på en slik måte at de ikke kan nås av skadedyr og insekter eller skape lukt- og muggproblemer. For øvrig kan bodene benyttes fritt.

10. BRANNSIKKERHET
Alle skal sette seg inn i og følge den til enhver tid gjeldende branninstruks. Næringsdrivende kan ha egne instrukser, men disse skal være i samsvar med prosedyrene i borettslagets instruks når det gjelder varsling og kommunikasjon med brannvesenet.

Brannsikkerhet er alles ansvar og interesse og det skal ikke forekomme aktiviteter eller virksomhet som kan skape brannfarlige situasjoner.

Hovedtrappene skal til enhver tid være fri for gjenstander, slik at rømning kan foretas uten hindringer. Branntilsynets krav for trapper og fellesområder vil være styrende for sameiets regler.

Styret forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander for eiers regning og risiko om beboer eller leietager ikke selv gjør dette når varsel gis.

Alle leiligheter skal følge offentlige regler for brannsikkerhet og til en hver tid ha det utstyret som kreves. Herunder 6 kg pulver- eller skumslokker, samt rett antall optiske røykvarslere.

All bruk av åpne flammer i fellesarealene er forbudt.

11. DYREHOLD
Det er tillatt med dyrehold under den forutsetning at dyreeiere tar hensyn til naboer og utviser ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på borettslagets område. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse.

12. VASK I FELLESAREALER
Borettslaget leier foreløpig inn vaskebyrå for denne oppgaven. Vask foretas en gang per uke.
Om denne ordningen frafalles, må denne oppgaven gå på rundgang blant beboerne. Dette avgjøres fra år til år på generalforsamlingen.

VINKELGÅRDEN
Borettslag

12. VASKERI
Vaskeriet kan benyttes av beboerne etter nærmere bestemmelser alle dager mellom kl 0800 – 2200. Mandag til Lørdag må man reservere tid på liste som henger i vaskeriet. Søndager kan man fritt benytte vaskeriet i gjeldende tidsrom. Når bestilt tidsrom har passert, skal alt tøy være ute av vaskemaskiner og tørketrommel.

Etter bruk skal maskiner som man har benyttet rengjøres/renses og rommet ryddes. Tørkerommene kan benyttes utover bestilt tid, men tøy må hentes så fort det er tørt. Slukk alle lys når vaskeriet forlates.

Husk å tøm alle lommer osv. slik at skadelige gjenstander ikke forårsaker skade på maskinene.
Spiler i tøy, belter, spenner osv. skal ikke legges i vaskemaskiner og tørketrommel.

Ved feil eller skade på maskinene, må styret varsles umiddelbart.

13. DUGNAD
Borettslaget vil avholde to dugnader per år der arbeidsoppgavene skal være overkommelige, som enkle hage-, renholds- og vedlikeholdsoppgaver. Arbeidsoppgaver skal fordeles etter beboernes mulighet og forutsetning. Om man er forhindret for å delta, kan man utføre noen valgte eller tildelte arbeidsoppgaver på annet tidspunkt. Større vedlikeholdsoppgaver kan avtales utført av årsmøte, men ikke pålegges av styret.

14. VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget leier foreløpig inn vaktmester som skal holde orden i utendørs og innendørs fellesarealer. Herunder klippe plenen, vanne blomster, spyle asfalt, etterse vaskeriet og øvrige tekniske installasjoner, bytte lyspærer osv.

15. SKADEDYR
Hvis man oppdager insekter, gnagere eller andre skadedyr enten i egen leilighet eller i fellesarealene, må styret varsles umiddelbart slik at tiltak kan iverksettes.

16. OMBYGGING AV LEILIGHETER
Ved større ombygginger i egen leilighet, som rivning av vegger og andre større konstruksjoner, skal dette godkjennes av styret etter søknad. Det foreligger ikke klare tegninger/beskrivelser av bærende konstruksjoner i Vinkelgården, så dette må i så fall undersøkes av faginstans. Dette gjelder også for endringer i det elektriske anlegget, samt rørarbeider som berører felles rørsystem.

Styret

Storgata 24 / 1440 Drøbak / 957 43 209 / vinkelgaardenbrl@gmail.com

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

Utskriftsdato: 31.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	440	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgata 24B, 1440 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
A konto forbruk vann i år	40 833,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-20 748,75 kr
Brannforebyggende gebyr	1 065,00 kr
Forbruk vann i fjor	26 551,88 kr
Forbruk avløp i fjor	21 656,25 kr
A konto forbruk avløp i år	45 125,68 kr
Eiendomsskatt bolig	19 169,00 kr
Felles renovasjon FK	59 325,00 kr
Tilsyn - brannforebygging	426,00 kr
Vann fast del	25 228,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-25 439,20 kr
Avløp fast del	27 650,00 kr
Sum	**220 841,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløp fast del	15%	14	2046.00	1/1	0 %	28 643,99 kr
Vann fast del	15%	14	1856.00	1/1	0 %	25 983,95 kr
A konto forbruk avløp i år	15%	978	44.90	1/1	0 %	43 908,29 kr
A konto forbruk vann i år	15%	978	41.00	1/1	0 %	40 095,56 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	22188343	2.00	1/1	0 %	44 376,00 kr
					Sum	**183 007,79 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 31.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	440	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgata 24B, 1440 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
68854246	6995	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	981

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 24B	H0102	86/440	58	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VERMES BORBALA 141293*****	Eiendomsrett 1/1	Storgata 24B 1440 DRØBAK	Bosatt

Vegadresse: Storgata 24 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1440 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	102 Drøbak sentrum syd	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	8 Drøbak		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149297502		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 149297502: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1289
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1289
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	410
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.01.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	257	0	257	0	0	0
H02	6	400	0	400	0	0	0
H01	4	375	0	375	0	0	0
U01	0	257	0	257	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 12 i VINKELGÅRDEN BORETTSLAG BA (958316658), Frogn kommune
Norkart
Utskriftsdato: 31.07.2025 11:45

Borettslag

Navn	VINKELGÅRDEN BORETTSLAG BA	Org.nr	958316658
Adresse	c/o Solibo AS Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	86/440	1011.4	

Utskriftsdato: 31.07.2025

Frogn kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	440	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgata 24B, 1440 DRØBAK								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- 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	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11822/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_ul%c3%b8st%20innsigelse.pdf
Delarealer	**Delareal** 995 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 005 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #3 Drøbak **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

	Delareal 7 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_2
	Delareal 1 005 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende **Områdenavn** Gamle Drøbak

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	086-4000
Navn	Områderegulering gamle Drøbak
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/11838/086-4000_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 996 m^2 **Formål** Bebyggelse og anlegg **Feltnavn** BA
	Delareal 1 011 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_7 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 221 m^2 **RPHensynsonenavn** H320 **Faresone** Flomfare
	Delareal 15 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	086-4500
Navn	Storgata 12 - 16
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

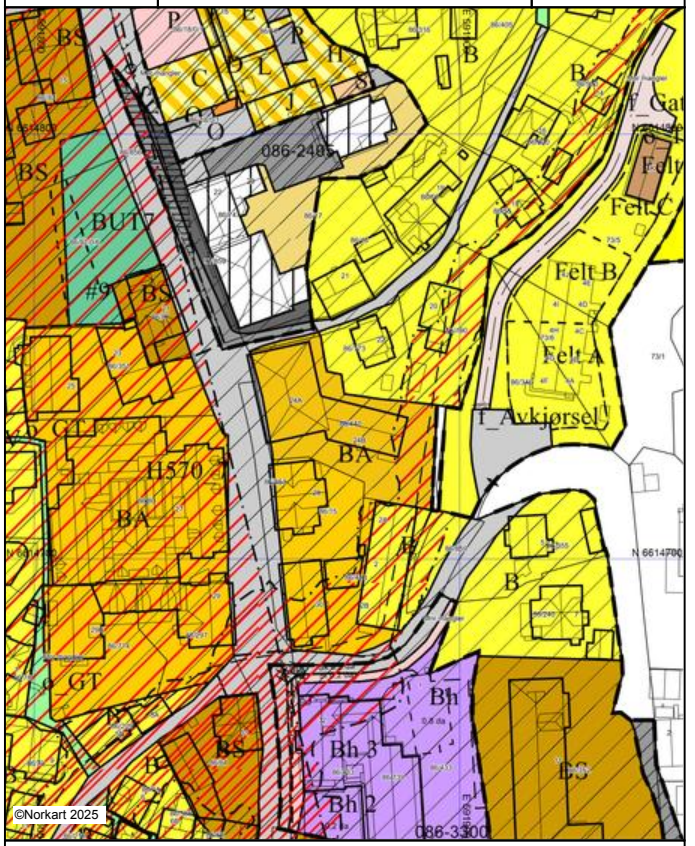
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 86/440
Adresse: Storgata 24B
Utskriftsdato: 31.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde (på land)
- Friområder
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Hotell
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Energinett
- Turveg
- Badeplass/-område
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Frogn kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/440
Adresse: Storgata 24B
Utskriftsdato: 31.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde
- Uteoppholdsareal
- Bolig/forretning
- Veg
- Fortau
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

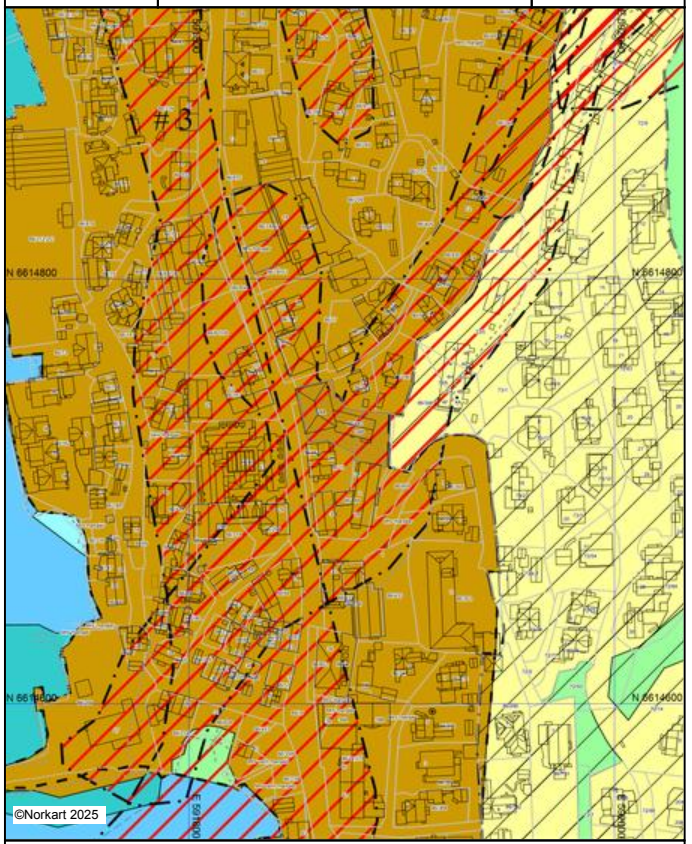
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/440
Adresse: Storgata 24B
Utskriftsdato: 31.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende
- Friområde - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Havn i sjø - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Farled - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

Frogn kommune

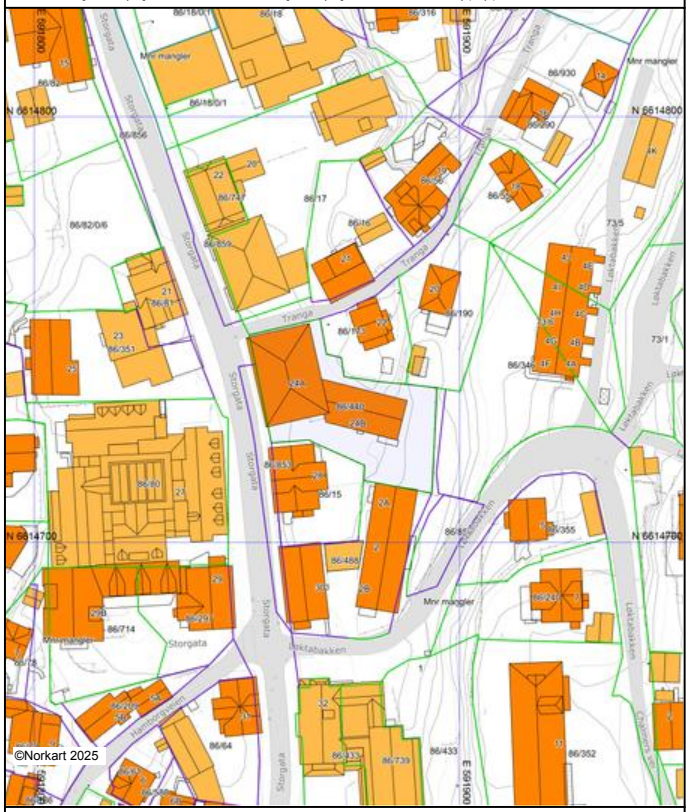
Grunnkart

Eiendom: 86/440
Adresse: Storgata 24B
Dato: 31.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

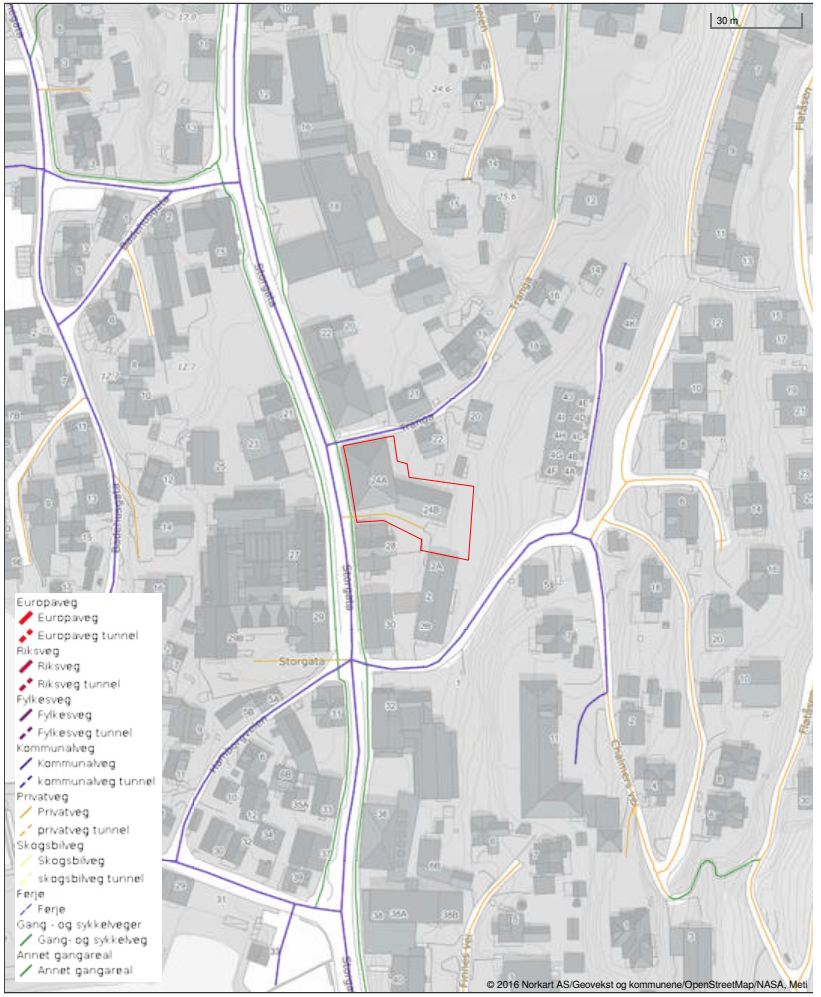
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 31.07.2025

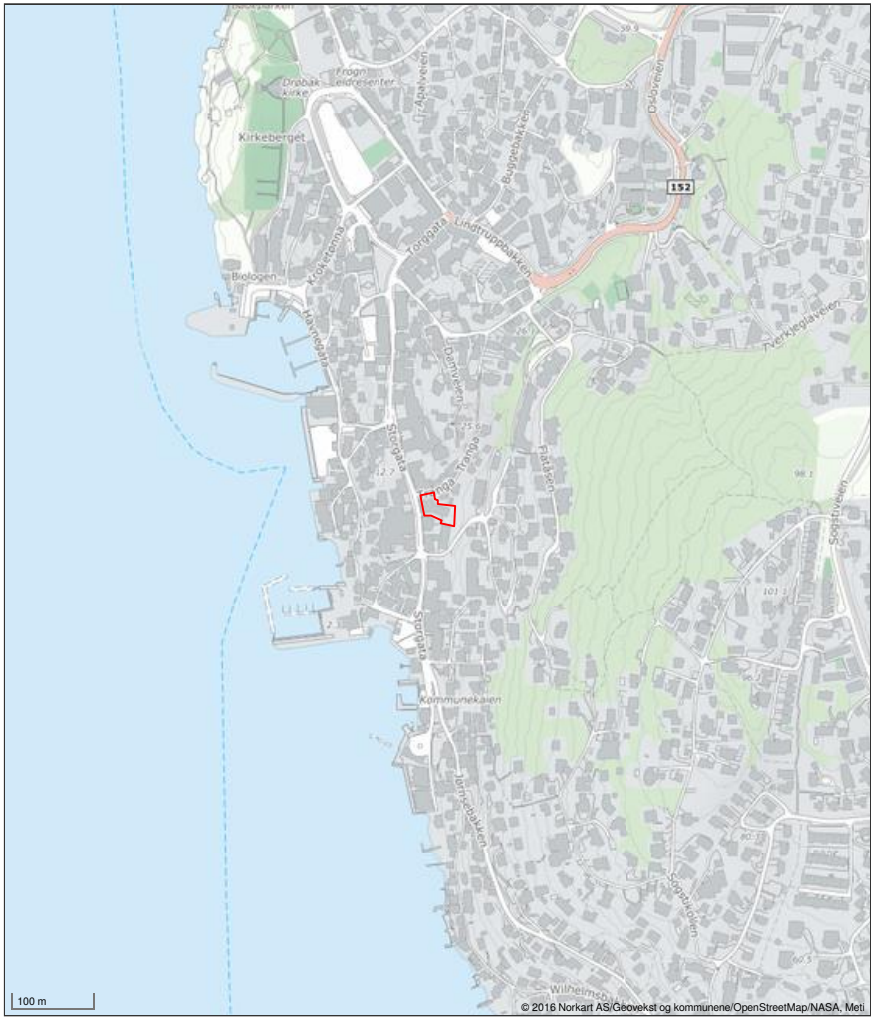
Vegstatuskart for eiendom 3214 - 86/440//



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

Utskriftsdato: 31.07.2025

Oversiktskart for eiendom 3214 - 86/440//



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

Utskriftsdato: 31.07.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 86/440//



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet
Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig
Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 011,40 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6614732,09	**Øst**	591874,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6614741,85	591852,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	18,88	
2	6614748,74	591850,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	7,04	
3	6614752,61	591867,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	17,14	
4	6614744,25	591868,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,49	
5	6614743,47	591872,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,56	
6	6614738,93	591872,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,59	
7	6614737,76	591881,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,38	
8	6614737,17	591887,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,23	
9	6614736,32	591894,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,43	
10	6614716,13	591893,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,22	
11	6614711,56	591893,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,58	
12	6614713,89	591880,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,87	
13	6614714,5	591877,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	3,41	
14	6614718,11	591877,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,61	
15	6614723,62	591865,33	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	13,50	
16	6614724,05	591864,35	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	1,11	1,15
17	6614723,35	591855,79	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	8,59	

FROGN KOMMUNE

Informasjon om kartgrunnlaget

Kartgrunnlaget er fra kommunens kartdatabaser (SFKB) og Eiendomsregisteret (Matrikkelen).
Kartgrunnlaget er konstruert etter flybilder tatt: april 2014, april 2018, april 2021 og sist ajourført med kartdata fra flybilder fra april 2024. Kartene viser takflate på bygninger.
Nøyaktigheten på kartdataene er 20 cm og dårligere.
Høydekoter er konstruert fra laserdata fra 2018.
Koordinatsystem: EUREF89 sone 32, høydegrunnlag NN2000. Ekvidistanse: 1 meter

Endringer i fysiske forhold (bebyggelse og veier m.m.) oppdateres kontinuerlig forutsatt at kommunen er kjent med endringene. Nye bygg legges inn i tiltaksbasen etter at det er gitt byggetillatelse.
Kommunen kjøper nye kartdata fra flyfotografering hvert 4. år i samarbeid med de andre Follokommunene.
Eiendomsgrenser og adresser hentes fra Matrikkelen (Eiendomsregisteret).

Vi tar forbehold om at det kan forekomme feil og mangler i kartet.

FROGN KOMMUNE

Informasjon om arealplaner og bestemmelser, se planrapport, plankart og bestemmelser

Viktige bestemmelser i kommuneplanen:
§ 3 i bestemmelsene sier når det er krav om regulering.
Kommuneplanens bestemmelser om byggegrenser, byggehøyder, utnyttelse, uteoppholdsareal, parkeringsdekning etc. gjelder ved oppføring av bolig eller fritidsbolig.
100 – meters belte fra sjø - For eiendommer innenfor 100-metersbeltet langs sjø er det et generelt bygge- og deleforbud (§ 7-3 i kommuneplanen og plan- og bygningsloven § 1-8).

§ 1 - Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplaner:
Ved motstrid gjelder reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel, foran denne planen. Dette gjelder ikke for forhold listet opp i § 1-2. Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen supplere gjeldende reguleringsplaner.

§ 1.3 Kommunedelplan for Nordre Frogn vedtatt i 2018, gjelder foran kommuneplanen vedtatt i 2023, med følgende unntak:

	Arealstrategi
	Bestemmelse § 23-2 nr. 1-4 for fritidsbebyggelse utenfor byggeforbudssonen langs sjøen
	Hensynssone H210 - Rød sone, § 29
	Hensynssone H220 - Gul sone, § 29
	Hensynssone H310 Ras- og skredfare.
	Hensynssone H320 Flomfare
	Hensynssone H350 Brann og eksplosjonsfare, § 30-3
	Hensynssone H370 Høyspenningsanlegg, § 29-4
	Hensynssone friluftsliv, H530_1 Grense for Frognmarka
	Hensynssone friluftsliv, H530_10 Brevik strand
	Hensynssone H550_3 Ottarsrud-Horgen-Bonn (jf. område 10 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H560 Kantsone langs vassdrag, § 33-4
	Hensynssone H570_6 Årungsvassdraget-Bunnefjorden (jf. område 15 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_7 Haslumtangen-Blylaget (jf. område 16 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_8 Garder-Glenne Øvre (jf. område 17 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_9 Glenne nedre (jf. område 18 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_10 Nydalen feriehjemsforening, Åsebukta (jf. område 19 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_11 Brevik (jf. område 20 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_12 Dalsmåsan, Dalshagan-Mellemdahl (jf. område 21 i Kulturmiljøplanen)
	Hensynssone H570_13 Øvre Dal/Tusse (jf. område 22 i Kulturmiljøplanen)
	# 1 KULA – Kulturlandskap av nasjonal interesse (jf. område 11 i Kulturmiljøplanen)

Planinnsyn med mer informasjon om arealplaner finner du her: arealplaner.no

Byggegrenser
Dersom det er oppgitt byggegrenser i arealplanen, skal disse byggegrensene brukes.

Dersom det **ikke** er oppgitt byggegrenser i arealplanen, gjelder disse reglene:
Minste avstand fra eiendomsgrense er 4,0 m.
Byggegrenser etter veiloven er: 15 meter fra senterlinje kommunal vei, 50 meter fra senterlinje fylkesvei og riksvei, 150 meter fra senterlinje europavei.
Høyspentlinjer: Se Forskrift om elektriske forsyningsanlegg og brosjyren Bolig nær høyspentanlegg.

Sjø og vassdrag: 100 meter fra sjø og innsjø, 50 meter fra tjern, elver og bekker.

Midlertidig forbud mot tiltak
Se planrapport for informasjon om eiendommen ligger i område med midlertidig forbud mot tiltak.

Forbud mot boring i grunn
Hvis eiendommen ligger over tunnel, er det forbud mot boring i grunn. Se planrapport og arealplankart.

Overordnede planer og retningslinjer
For å sjekke om eiendommen ligger i et område hvor statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen gjelder, se forskrift

SEFRAK
Dersom det er SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen, kan det være begrensninger i mulighetene til å gjøre endringer på bygningene. Se Info om Sefrak bygninger

Kulturminner:
Se Områdeanalyse
Kulturminnesøk fra Riksantikvaren gir den mest oppdaterte informasjonen om kulturminner.
Fylkeskommunens kulturminneavdeling må varsles i god tid før tiltak skal gjennomføres dersom:
- området ikke er undersøkt for kulturminner tidligere og
- det er aktuelt med tiltak i grunnen som drenering, kabelgrøfter, vann- og avløpsledninger o.l.

Antikvarisk spesialområde
Verneforeningen gamle Drøbak har nabostatus og skal nabovarsles i alle bygge- og anleggssaker i gamle Drøbak, det vil si innenfor «086-4000 Områderegulering gamle Drøbak».

Biologisk mangfold/Natur:
Se områdeanalyse
Kunnskap om biologisk mangfold er viktig for å vurdere om et tiltak kan gjennomføres.
Produktet «Naturtyper» inneholder data om viktige naturtyper og arter, men kartleggingene er ikke fullstendige. Det kan derfor likevel finnes andre verdifulle naturtyper eller arter på eiendommen.
Tiltakshaver skal vurdere konsekvensene av eventuelle tiltak i henhold til naturmangfoldloven §§ 8-12.

Kvikkleire aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Det er funnet kvikkleire i enkelte områder i kommunen.
Se mer informasjon her: https://register.geonorge.no/det-offentlige-kartgrunnlaget/kvikkleire/

Radonfare
Se områdeanalyse
Det kan i noen områder være for høye konsentrasjoner av radon i luft innomhus. Aktsomhetskart fra det sentrale østlandsområdet hjelper til med å identifisere de radonutsatte områdene.
Se mer informasjon og kart hos NGU: https://www.ngu.no/emne/radonfare

Støysone langs riks- og fylkesvei
Se områdeanalyse
Eiendommen kan ligge innenfor gul / rød støysone langs vei, se mer informasjon hos statens vegvesen for riks og fylkesveier: https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/miljo+og+omgivelser/stoy/stoykart.
Støysoner er ikke beregnet for kommunale veier.

Forurenset grunn
Se områdeanalyse
Dataene fra miljødirektoratet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private industrideponier. Se mer informasjon her: miljodirektoratet.no/forurenset-grunn.

Dyrkbar jord
Se områdeanalyse

Dyrkbar jord har samme lovmessig vern som dyrka jord i Jordlova. Dataene er fra NIBIO.
Se nibio.no/dyrkbar-jord for mer informasjon.

Flom aktsomhet
Se områdeanalyse
Dataene fra Norges vassdrags og energivesen (NVE) viser aktsomhetskart for flomfare og kan også ses her:
https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?ma=F728E
For Drøbak sentrum finnes også aktsomhetsdata som er laget i forbindelse med områdeplanen for gamle Drøbak.

Stormflo
Se områdeanalyse.
Dataene fra Kartverket viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen, og beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2050 og 2090.
Se det-offentlige-kartgrunnlaget/stormflo for mer informasjon.

Jord- og flomskred og steinsprang - aktsomhetskart
Se områdeanalyse
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser mulige steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå.
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser mulige utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp.
Se https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/aktsemdkart/ for mer informasjon.

Borehull og kilder
Se områdeanalyse
Viser registrerte grunnvannsbrønner, energibrønner og kilder\oppkommer fra «Granada».
https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/

Områdeanalyse (DOK analyse) kan lages i Origo-innsyn som ligger her: Innsyn publikum (geocortex.com)
Søk opp eiendom eller adresse.
Klikk i eiendommen.
Høyreklikk i eiendommen i kartet og klikk på «DOK analyse»
Vent til rapporten vises på høyre side av skjermen

Lenker til andre kartløsninger og flybilder ligger her: Kart og eiendomsinformasjon - Frogn kommune

REGULERINGSPLAN FOR **«OMRÅDEREGULERING FOR GAMLE DRØBAK»** **Hensynssone bevaring av kulturmiljøer og kulturminner** **Frogn Kommune** MED BESTEMMELSER SOM EGEN TEKST		Plan ID.: 086/4000	
SAKSBEHANDLING **IFØLGE. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 2008**	Saksnr. 13/01122	**DATO**	**SIGN.**
Revisjon etter mekling, ny behandling og tekniske opprettinger	82/23	13.9.2023	SH
Revisjon etter klagebehandling	109/21	25.10.2021	EG
Revisjon med endringer fra høringsutkast		12.04.2021	MSD
Kommunestyrets vedtak:	**19/21**	**22.03.2021**	**MSD**
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12/21	15.03.2021	
Offentlig ettersyn fra 05.10.2020 til 16.11.2020			
Ny 1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	77/20	31.08.2020	AMB
Offentlig ettersyn fra 25.11.2019 til 03.02.2020			
Ny 1. gangs behandling i Kommunestyret	122/19	04.11.2019	MSD
Offentlig ettersyn fra 04.04.2017 til 15.06.2017			
1. gangs behandling i Kommunestyret	34/17	06.03.2017	JC
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	17/17	15.02.2017	JC
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	130/12	04.03.2013	LLN
PLANEN ER UTARBEIDET AV:	**SAKSNR.**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH**
Frogn kommune 12.04.2021	19/03548		AMB

Innhold

§ 1 Planens hensikt 6
§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet 6
§ 2.1 Generelt kvalitetskrav for tiltak i planområdet 6
§ 2.2 Terrengbearbeiding 6
§ 2.3 Tekniske installasjoner 6
§ 2.4 Byggegrense mot sjø 7
§ 2.5 Brannsikring 7
§ 2.6 Sikring i bygg og anlegg mot stormflo 7
§ 2.7 Sikring av allmenn tilgjengelighet i strandsonen 7
§ 2.8 Vann, avløp og overvann 7
§ 2.9 Renovasjon 7
§ 2.10 Dokumentasjonskrav for byggesøknad og detaljplaner 7
§ 2.10.1 Søknadspliktige tiltak 8
§ 2.10.2 Saksbehandling 8
§ 2.11 Krav til undersøkelser før gjennomføring av planen 8
§ 3 Plankrav 8
§ 3.1 Krav om detaljregulering 8
§ 3.2 Unntak fra plankrav 9
§ 4 Arealformål 9
§ 4.1 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg 9
§ 4.1.1 Utformingskrav for nye bygge- og anleggstiltak 9
§ 4.1.2 Funksjons- og kvalitetskrav 9
§ 4.2 Bebyggelse og anlegg 10
§ 4.2.1 Sentrumsformål (BS) 10
§ 4.2.2 Bebyggelse og anlegg med sentrumsformål (BA) for Byreparasjon og utvikling 11
§ 4.2.3 Boligbebyggelse (B) 12
§ 4.2.4 Tjenesteyting (BOP) 12
§ 4.2.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) 13
§ 4.2.6 Uteoppholdsareal (BUT 1-7) 13
§ 4.2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) 13
§ 4.3 Grønnstruktur 13
§ 4.3.1 Park (GP) 13
§ 4.3.2 Badeplass (GB) 14
§ 4.3.3 Naturområde (GN) 14

§ 4.3.4 Friområde (GF) 14
§ 4.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur 14
§ 4.4.1 Turveg (GT) 14
§ 4.4.2 Gatetun (SGT) 14
§ 4.5 Eierform 14
§ 4.5.1 Offentlige OMRÅDER – anlegg: 14
§ 4.5.2 Offentlige OMRÅDER - Grønnstruktur: 15
§ 4.5.3 Felles OMRÅDER 15
§ 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 15
§ 4.6.1 Ferdsel (VFE) 15
§ 4.6.2 Småbåthavn (o_VS1 – o_VS2) 15
§ 4.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1- VFV3) 15
§ 4.6.4 Badeområde i sjø (VB1 - VB5) 15
§ 4.6.5 Sikkerhetstiltak i områder for sjø og vassdrag 15
§ 5 Bestemmelser til hensynssoner 16
§ 5.1 H570 Fellesbestemmelser til hensynssone bevaring kulturmiljø 16
§ 5.1.1 Krav til kvalitet i utforming og utførelse 16
§ 5.1.2 Krav til bevaring av bylandskap og bebyggelsesstruktur 16
§ 5.1.3 Krav ved tiltak på eksisterende bebyggelse 17
§ 5.1.4 Skilt 18
§ 5.1.5 Tilbakeføring 18
§ 5.1.6 Gjenoppføring etter brann eller annen totalskade 19
§ 5.1.7 Vegetasjon 19
§ 5.2 H570 Bestemmelser til sone 1-19 - Hensynssone bevaring kulturmiljø 19
H570_1 Ringdammen 19
H570_2 Nordstranda og Husvik 19
H570_3 Parrstranda, Badeparken, Drøbak kirke 19
H570_4 Seimbakken og Sorenskriver Ellefsensvei 20
H570_5 Niels Carlsens gate mellom Hospitalet og Solgry/Sorenskrivergården 20
H570_6 Bankløkka, Torget og Storgata 20
H570_7 Sørlige del av Storgata 21
H570_8 Buggebakken og Fjellveien 21
H570_9 Drøbak prestegård 22
H570_10 Biologveien 22
H570_11 Båthavna og Sjøtorget 22
H570_12 Lindtruppbakken 22
H570_13 Osloveien, Råkeløkka og Tranga 22

H570_14 Tamburbakken, Kroketønna, Fiskerkroken, Badehusgata OG Hamborgveien 23
H570_15 Lehmannsbrygga og Hamborgstranda 23
H570_16 Løktabakken og Finnes vei 23
H570_17 Jørnsebakken, Bråtan og Strandveien 23
H570_18 Vestbyveien og Wilhelmsbakken 24
H570_19 Biologen 24
§ 5.3 H730 Bestemmelser til sone 1-9 – Hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner 24
§ 5.4 Sikrings-, støy- og faresoner 25
H190_1 Sikringssone rundt tunnel 25
H190_2 Sikringssone rundt vannledning 25
H210 Rød støysone langs Osloveien 25
H220 Gul støysone langs Osloveien 25
H310 Faresone ras- og skredfare 25
H320 Faresone flomfare 25
§ 5.5 H910 Hensynssone for videreføring av reguleringsplan 26
Plan-ID 086-2402, Drøbak brygge, plan datert 14.02.2005 26
Plan-ID 086-2404, Wienerbrødskjæringa 6, plan datert 08.10.2007 26
Plan-ID 086-2405, Storgata 22, plan datert 26.10.2008 26
Plan-ID 086-2900, Finnes vei 3, plan datert 12.11.2001 26
Plan-ID 086-3300, Reenskaug, Storgata 32, plan datert 14.06.2010 26
Plan-ID 086-3500, Lehmanns-brygga, datert 20.02.2011 26
Plan-ID 086-3600, Storgata 18, plan datert 24.02.2014 26
Plan-ID 086-3900, Husvikveien 5, plan datert 12.04.2019 26
§ 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder 1-11 26
§ 6.1 Bestemmelsesområde # 1 - Parrstranda, Badeparken 26
§ 6.2 Bestemmelsesområde # 2 - Utsiktsområde, Badeparken 27
§ 6.3 Bestemmelsesområde # 3 - Herrebadet, Badeparken 27
§ 6.4 Bestemmelsesområde # 4 - Kirkeparken, Badeparken 27
§ 6.5 Bestemmelsesområde # 5 - Sceneområdet, Badeparken 27
§ 6.6 Bestemmelsesområde # 6A og # 6B - Sjøområdene ved biologen og tollboden 27
§ 6.7 Bestemmelsesområde # 7- Bankløkka 27
§ 6.8 Bestemmelsesområde # 8 - Tranga 8 27
§ 6.9 bestemmelsesområde # 9 - Storgata 15 28
§ 6.10 bestemmelsesområde # 10 - Vestbyveien 42 28
§ 6.11 bestemmelsesområde # 11 - Kyststi ved Lehmanns hus 29
§ 7 Rekkefølgebestemmelser 29
§ 7.1 Før byggetillatelse gis 29

§ 7.2 Før brukstillatelse gis skal følgende tiltak være utført/opparbeidet.....29
Dokumenter som er retningsgivende ved saksbehandling 29

§ 1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utvikling og videre bruk av gamle Drøbak som et levende bo- og handelssentrum for framtiden, og samtidig bevare identitetsbærende særtrekk, kulturminner og kulturmiljøer slik at kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier ikke går tapt. Området inngår i Riksantikvarens NB!-register, en liste over kulturmiljøer i norske byer og tettsteder med nasjonal interesse.

Hovedvekten av bevaring er lagt på den gamle trehusbyen fra 1700–1800 tallet, inkl. murhus og verdifulle kulturminner og kulturmiljøer fram til i dag. Nye tiltak skal skje på kulturmiljøets premisser. Kulturmiljø og kulturminner skal styrkes og være premiss, ressurs og positivt bidrag til godt bomiljø og lokal verdiskaping.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

§ 2.1 GENERELT KVALITETSKRAV FOR TILTAK I PLANOMRÅDET

(§ 12-7 nr. 4 og 6)

Planområdet gamle Drøbak som helhet er et kulturmiljø som er omfattet av vernehensyn. Nye tiltak innenfor området kan bare tillates dersom de ikke bidrar til forringelse eller tap av eksisterende bevaringsverdig arkitektoniske kvaliteter, opplevelsesverdier, kunnskapsverdier og bruksverdier i kulturmiljøet og på det enkelte kulturminne.

Alle søknader om tiltak under arealformål skal følge aktuelle hensynssonebestemmelser for området jf. §§ 5. 1-5.2.19. Også tiltak som ikke er søknadspliktige skal være i samsvar med planen. Kulturminner som er oppført i lokalt kulturminneregister og/eller vurderes bevaringsverdige av bygningsmyndighetene, skal tas hensyn til ved vurdering av alle tiltak innenfor kulturmiljøet.

Den til enhver tid gjeldende utgaven av veilederen for tiltak i kultur- og bygningsmiljøet i gamle Drøbak anbefales lagt til grunn.

§ 2.2 TERRENGBEARBEIDING

Byggverk skal tilpasses terrenget på en slik måte at bratte bergknauser, svaberg og grønne hagemiljø/grøntstrukturer videreføres. Terrengbearbeiding skal begrenses. Ved konflikt mellom bevaring av landskapskvaliteter og private, funksjonelle uteoppholdsarealer skal hensynet til landskapskvaliteter prioriteres.

§ 2.3 TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske installasjoner skal tilpasses bevaringsverdig kulturmiljø, og byggverkets kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk. De skal gis en diskret utforming og plassering slik at de ikke oppleves som et dominerende element i kulturmiljøet, jf. §§ 5.1-5.1.3.10.

Den enkelte installasjonens konkrete utforming skal ha en materialbruk, overflatebehandling, farge og volum som harmonerer med kulturmiljøets bevaringsverdige karakter.

Både utforming og plassering skal baseres på en helhetsvurdering av bl.a. kulturminneverdier, trivsel og sikkerhet. Plasseringen må ikke være til hinder for ferdsel eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i området for sentrumsformål og i tette boliggater med små eiendommer og i bygninger med flere boenheter.

Eksempler på tekniske installasjoner er belysning, parabolantenner, antenner, varmepumper, ventilasjon, markiser og vifter. Listen er ikke uttømmende.

§ 2.4 BYGGEGRENSE MOT SJØ

For hele planområdet gjelder at byggegrense mot sjøen ligger i formålsgrensen mot sjø. Det kan gis unntak for gjennomføring av istandsetting av eksisterende byggverk.

§ 2.5 BRANNSIKRING

Ved søknad om større tiltak som hovedombygging, større tilbygg og nye bygg skal slukkevannskapasitet redegjøres for. Det skal også vurderes muligheter for å utføre brannsikring av eksisterende bygning mot brann og tiltak for å motvirke spredning.

§ 2.6 SIKRING I BYGG OG ANLEGG MOT STORMFLO

For områder i strandsonen der det planlegges bebyggelse og andre tiltak under kote 4, må behov for sikring mot stormflo og bølgepåvirkning vurderes.

Gulvnivå i nybygg skal ligge på minst kote + 2,5 eller sikres mot stormflo. Krav om gulvnivå gjelder ikke badehus, brygge, naust.

§ 2.7 SIKRING AV ALLMENN TILGJENGELIGHET I STRANDSONEN

Det skal legges til rette for en kyststi som danner en sammenhengende struktur. Delstrekninger kan legges langs gater, langs og mellom historiske bygningsmiljøer og på åpne arealer som ligger ned til sjøen. Traséen skal innpasses med hensyn til historisk kulturmiljø, og eksisterende og framtidig situasjon.

I nye detaljreguleringer og ved godkjenning av tiltak i strandsonen skal allmenhetens mulighet til tilgang til sjø som hovedregel sikres og vurderes styrket.

§ 2.8 VANN, AVLØP OG OVERVANN

VA- og overvannsløsninger skal godkjennes av kommunen. Tak- og overflatevann tillates ikke ledet direkte til kommunal ledning.

§ 2.9 RENOVASJON

Frittstående offentlige- og felles nedgravde renovasjon/gjenvinningsstasjoner kan etableres etter godkjenning jf. § 2.3. Plasseringen skal være på egnet sted og med hensyn til eksponering i kulturmiljøet og trafikksikkerhet.

§ 2.10 DOKUMENTASJONSKRAV FOR BYGGESØKNAD OG DETALJPLANER

a. Ved tiltak på eksisterende byggverk skal eksisterende situasjon dokumenteres og bevaringsverdi avklares.
b. For rivespørsmål og/eller utskifting på bevaringsverdig byggverk skal det framlegges en tilstandsvurdering utført av fagkyndige på bygningsvern.
c. For nye tiltak skal det lages en tilpasningsbeskrivelse som viser virkningene av tiltaket og hvordan det er tilpasset omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø.
d. Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred for alle plan- og byggesaker som ligger innenfor hensynssone H310 – Fareområde for ras og skredfare jf. § 5.4.

Dokumentasjonens detaljering og omfang må avpasses etter tiltakets størrelse og art.

§ 2.10.1 SØKNADSPLIKTIGE TILTAK

For byggesøknader kan det kreves utomhusplan som viser god sammenheng mellom og disponering av byggverk og uterom/byrom. Denne skal omfatte registrering og vurdering av eksisterende vegetasjon, i tråd med utredningskrav gitt i naturmangfoldloven og vise terrengtilpasning til naboeiendommene og opparbeidelse av utearealet.

§ 2.10.2 SAKSBEHANDLING

Regional kulturminneforvaltning skal ha alle saker som dreier seg om rivespørsmål, vesentlige om- eller påbygginger, dispensasjoner og alle tiltak innenfor arealformålet bruk og vern i sjø og vassdrag (§ 4.6) og endringer/mindre vesentlige endringer av herværende plan til uttalelse. Utover dette er det opp til bygningsmyndighetene å avgjøre hvilke saker som skal forelegges fylket og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges fylkets kulturvernmyndighet og lokale interesseorganisasjoner.

§ 2.11 KRAV TIL UNDERSØKELSER FØR GJENNOMFØRING AV PLANEN

a) Innenfor hensynssone H310 – Fareområde for ras og skredfare skal det utredes tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred iht. § 5.4.

b) Kartlegging og vurdering av naturmangfold skal inngå som del av plan- og byggesaksbehandling iht. § 5.1.7. Vegetasjonens verdi for vannhusholdning, som landskapsmessig og kulturhistorisk element skal også kartlegges og vurderes.

c) Der det må påregnes stor trafikk eller adkomstforholdene ansees å være vanskelige kan det kreves trafikkanalyse. Eventuelle tiltak for å forbedre forholdene kan kreves inntatt i detaljregulering eller byggesaken.

§ 3 PLANKRAV

§ 3.1 KRAV OM DETALJREGULERING

a. Oppføring av bygninger med BYA over 30 m^2

b. Ny boenhet

c. Fradeling eller sammenføying av eiendommer

d. Større parkeringsanlegg

e. Mer enn 10 nye båtplasser i o_VS1 f. Større utfylling i sjø, nye brygger og kaianlegg

g. Tiltak der plan- og bygningsmyndighetene finner det er et behov for detaljregulering. Detaljregulering kan kreves for flere eiendommer/større arealer hvis dette etter plan- og bygningsmyndighetenes skjønn er nødvendig.

Detaljreguleringsplan skal innholdsmessig følge opp områdereguleringens hovedtrekk og rammer i hensikt og bestemmelser. For forhold som ikke omtales i denne områdereguleringen skal kommuneplanen legges til grunn for ny detaljregulering.

§ 3.2 UNNTAK FRA PLANKRAV

a. For gjenoppføring etter brann eller annen totalskade på følgende vilkår:
   - For gjenoppføring av en bygning som ikke er vurdert å ha svært stor bevaringsverdi, gjenoppføres en tilsvarende type bygning i samsvar med § 4.1.1.
   - For gjenoppføring av byggverk av svært stor bevaringsverdi, gjenoppføres en tilsvarende bygning som kopi jf. § 5.1.6.

b. For grensejusteringer og mindre arealoverføringer for å oppnå hensiktsmessig arrondering

c. Der det er angitt i bestemmelser til bestemmelsesområder § 6.

d. Unntak for mindre utvidelse av eksisterende godkjent bebyggelse i tråd med § 4.1.1.

Unntak fra plankravet gis på vilkår av at tiltaket er i tråd med kvalitetskrav etter § 2.1 og hensynssonene i § 5.

§ 4 AREALFORMÅL

§ 4.1 FELLESBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1.1 UTFORMINGSKRAV FOR NYE BYGGE- OG ANLEGGSTILTAK

Nye tiltak skal utføres med høy arkitektonisk og håndverksmessig kvalitet. Ny formgiving skal være tilpasset og samspille med bevaringsverdig strøkskarakter, og eksisterende kulturminner i hensynssonen tiltaket er lokalisert, i tråd med §§ 5.1-5.2.

Det skal tilstrebes og det er viktig at stedegne kvaliteter og utforming opprettholdes og videreføres gjennom tilpasning til bebyggelsesstruktur, volum, høyder, skala, proporsjoner, fasadelinjer og -uttrykk, møneretning, takform, taktekking som del av taklandskap, material- og fargevalg, og detaljering og utforming av bygningsdeler.

§ 4.1.1.1 UTNYTTINGSGRAD, BYGGEHØYDER OG BYGGEGRENSE

Utnyttingsgrad, byggehøyde og byggegrense i områder for bebyggelse og anlegg skal fastsettes innenfor en gitt ramme etter en konkret vurdering av den enkelte eiendom, aktuell hensynssone og omgivelser jf. §§ 5.1-5.2. Byggegrense skal som hovedregel ikke settes nærmere nabogrense enn eksisterende situasjon. Byggehøyde skal som hovedregel underordne seg eksisterende bebyggelse.

Rammen for utnyttingsgraden for unntak fra plankrav er følgende:

a) Bebygd areal (BYA) for eksisterende godkjent/godkjent igangsatt bebyggelse som inngår i vedtatt områdereguleringskart kan økes med inntil 7 % per eiendom én gang.

Og/eller:

b) Det kan oppføres en ny frittliggende bygning hvor samlet bebygd areal (BYA) er inntil 30 m² i én etasje og med tillatt mønehøyde inntil 4,0 m og gesimshøyde inntil 3,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Det er ikke tillatt med takoppløft på denne typen bygning.

Annen utnyttingsgrad må avklares gjennom detaljregulering.

§ 4.1.1.2 UTOMHUSANLEGG

Nye utomhusanlegg skal tilpasses terrenget og eksisterende byggverk og omgivelsene jf. §§ 5.1-5.2.

§ 4.1.2 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

§ 4.1.2.1 UTEOPPHOLDSAREAL

Ved nybygg/etablering av nye boenheter er det krav om minimum 7 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Åpen balkong godkjennes som privat uteoppholdsareal. Ved nybygg/prosjekter med 8 eller flere boenheter er det krav om felles lekeplass, minimum 15 m² pr. boenhet. Felles uteareal skal sikres gode solforhold.

Krav til uteoppholdsareal kan fravikes dersom det begrunnes i tilpasning av høy kvalitet til vesentlige trekk i eksisterende kulturmiljø og det er tilgjengelige fellesarealer i umiddelbar nærhet. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå, videreføres dette.

§ 4.1.2.2 BRUKSENDRING AV UTHUS

Bruksendring av uthus eldre enn 1950 til rom for varig opphold kan kun tillates dersom dette er mulig innenfor planens rammer og ikke innebærer vesentlige fasadeendringer. Bruksendringen skal ikke medføre etablering av ny boenhet.

§ 4.1.2.3 PARKERING

Virkeområde: Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom.

	Beregnings-grunnlag	Bil (max)	%-andel tilrettelagt for lading	Sykkel (min)	Lastesykkel (min)
Bolig	Boenhet	2	100	2	
Forretning/handel	100 m² BRA	2	30	2	1
Kontor/næring	100 m² BRA	1	50	4	
Bevertning	100 m² BRA	2	30	2	
Hotell	1 gjesterom	1	50	1	
Småbåthavn	1 båtplass	1	30	0,5	

§ 4.1.2.4 AVKJØRSLER

Løsninger for avkjørsler skal tilpasse seg historisk bebyggelse- og gatestruktur og etablert mønster for avkjørsler og videreføre dette. Plassering og utforming skal ta hensyn til kulturmiljøet og trafikksikkerhet.

§ 4.1.2.5 BOLIGSAMMENSETNING OG STØRRELSE

Ved utbygging av leilighetsbygg skal det sikres varierte leilighetsstørrelser. 10 % av leilighetene skal være 40-60 m² og være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.2.1 SENTRUMSFORMÅL (BS)

Arealformålet BS omfatter Drøbaks historiske sentrumskjerne, med hovedsakelig eldre trehusbebyggelse og enkelte eldre murbygninger, løkker og grønne byrom, alleer, bakgårder og uteareal. Her inngår sentrumsformålene forretning, kontor, tjenesteyting, boliger, hotell, overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

Bruksendring fra et sentrumsformål til et annet underformål kan tillates gjennom byggesøknad.

Der hvor SENTRUMSFORMÅL – BS overlapper hensynssonen H730_8 kan det ikke gjøres noen form for tiltak, se bestemmelser for H730_8.

§ 4.2.1.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

(§ 12-7 nr. 4, 5)

Publikumsrettet virksomhet og aktive fasader:

Fasader som vender mot gater/torg skal ha publikumsrettet virksomhet og henvende seg mot, og ha inngang fra gate/torg. Vindusflater mot gater/torg skal ikke tildekkes. Bolig og virksomheter som ikke er publikumsrettet tillates fra 2. etasje. Unntak fra dette kan gis for fasader/bygninger/arealer som opprinnelig er brukt til boligformål og/eller der gjennomføring av bestemmelsen ikke er tilrådelig av bevaringshensyn.

Det åpnes opp for publikumsrettet virksomhet i bakgårder som er allment tilgjengelige og der bygninger allerede er etablert som handelsbygg.

§ 4.2.1.2 HENSYNSSONER FOR FORMÅLET

(§12-7 nr.6)

BS-områder inngår innenfor følgende hensynssoner som omtales i § 5.2:

- H570_6 Bankløkka, Torget og Storgata
- H570_9: Drøbak Prestegård
- H570_14: Fiskerkroken, Badehusgata og Havnegata
- H570_16: Løktabakken og Finnes vei

§ 4.2.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG MED SENTRUMSFORMÅL (BA) FOR BYREPARASJON OG UTVIKLING

Innenfor BA-områder er kulturmiljøets opprinnelige uttrykk og egenart svekket. Områdene har innslag av bevaringsverdig bebyggelse og bebyggelse som er tilpasset kulturmiljø. Nye tiltak skal fremme byreparasjon ved å styrke Drøbaks historiske særpreg, framheve og videreføre dette.

I BA-områder kan det etableres sentrumsformål, handel, boliger, kontor, tjenesteyting, hotell, overnatting og bevertning og kulturbygg. Innenfor arealformålet inngår grøntareal, byrom, vegetasjon og alleer i tilknytning til bebyggelsen. Kontor kan etableres i tilknytning til arealformålenes behov.

Bruksendring fra et sentrumsformål til et annet underformål kan tillates gjennom byggesøknad.

4.2.2.1 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

(§ 12-7 nr. 4, 5):

Publikumsrettet virksomhet og aktive fasader:

Fasader som vender mot gater/torg skal ha publikumsrettet virksomhet og henvende seg mot, og ha inngang fra gate/torg. Vindusflater mot gater/torg skal ikke tildekkes. Bolig og virksomheter som ikke er publikumsrettet tillates fra 2. etasje. Unntak fra dette kan gis for fasader/bygninger/arealer som opprinnelig er brukt til boligformål og/eller der gjennomføring av bestemmelsen ikke er tilrådelig av bevaringshensyn.

Det åpnes opp for publikumsrettet virksomhet i bakgårder som er allment tilgjengelige og der bygninger allerede er etablert som handelsbygg.

4.2.2.2 HENSYNSSONER FOR FORMÅLET

(§ 12-7 nr. 6)

BS-områder inngår innenfor følgende hensynssoner som omtales i § 5.2:

- H570_7: Sørlige del av Storgata
- H570_12: Lindtruppbakken
- H570_13: Osloveien og Tranga
- H570_15: Lehmannsbrygga og Hamborgstranda

§ 4.2.3 BOLIGBEBYGGELSE (B)

B-områder omfatter hovedsakelig historisk boligbebyggelse, med hovedvekt på eneboliger/villaer, økonomibygninger tilhørende disse og med innslag av nyere bebyggelse.

Næring eller forretning kan tillates som historisk tilbakeføring på dokumentert grunnlag.

Der det har vært flere boenheter i de historiske boligmiljøene kan tilbakeføring til opprinnelig antall boliger vurderes. Slik tilbakeføring tillates dersom den er forenelig både med tilstrekkelige funksjonskrav og bevaringshensyn.

§ 4.2.3.1 HENSYNSSONER FOR FORMÅLET:

(§ 12-7 nr. 6)

B-områder inngår innenfor følgende hensynssoner som er omtalt i § 5.2:

- H570_1: Ringedammen
- H570_2: Nordstranda og Husvik
- H570_4: Seimbakken og Sorenskriver Ellefsensvei
- H570_8: Buggebakken og Fjellveien
- H570_5: Niels Carlsensgate mellom Hospitalet og Solgry
- H570_12: Lindtruppbakken
- H570_13: Osloveien og Tranga
- H570_14 Fiskerkroken, Badehusgata og Havnegata
- H570_15: Lehmannsbrygga og Hamborgstranda
- H570_16: Løktabakken og Finnes vei
- H570_17 Jørnsebakken og Strandveien
- H570_18: Vestbyveien og Wilhelmsbakken

§ 4.2.4 TJENESTEYTING (BOP)

Områdene skal benyttes til offentlig eller privat tjenesteyting, herunder kontor. Bevertning tillates kun i Båthavna (o_BOP5) og Sjøtorget (BOP6).

DRØBAK KIRKE OG KIRKEGÅRD (BOP3):

Området omfatter Drøbak kirke med kirkegård og skal benyttes i samsvar med dette formålet og i tråd med H730_3.

BIOLOGEN (BOP4):

Innenfor området skal bebyggelsen bevare sin opprinnelige form. I samråd med kulturminnefaglig/antikvarisk myndighet kan det, gjennom en detaljreguleringsplan, åpnes for nybygg. Nybygg skal underordne seg eksisterende bygninger, og ta spesielt hensyn til og tilpasse seg den fredete Biologen, i tråd med H570_19.

SJØTORGET (BOP6):

For nye bygg innenfor området er maksimal byggehøyde 5 meter og mot Havnegata er maksimal fasadelengde 25 m. Fasaden skal utformes i oppbrutte seksjoner. Feltet skal ha en maritim næringsutforming med stedegne kvaliteter. Ved detaljregulering skal gjennomgående kyststi sikres i tråd med denne planen. Kyststi-traseen skal innpasses med hensyn til historisk kulturmiljø, næringsaktivitet og trafikkarealer på kaiområder.

§ 4.2.5 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (BSB)

Innenfor området kan det tillates molo/brygge uten regulering. Anlegg som tillates oppført skal dimensjoners for privat bruk til eiendommen gbnr 86/180. Bruken av molo/brygge må ikke komme i konflikt med bruken av badeområde VB3.

§ 4.2.6 UTEOPPHOLDSAREAL (BUT 1-9)

BUT-formålene er private eller felles uteoppholdsarealer/hageanlegg som skal opprettholdes som grønne uterom og hager. Mindre bygninger og tiltak knyttet til bruk som hageanlegg kan tillates.

§ 4.2.6.1 GÅRDSPLASS (BGP)

Området er avsatt til og skal benyttes som gårdsplass.

§ 4.2.7 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL (BKB)

I områdene kan det etableres bolig (B) i kombinasjon med kontor og bevertning.

§ 4.3 GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5 nr. 3)

Hager og grønne strukturer som er del av historisk kulturmiljø skal bevares. Alléer og større trær, slik som store eiketrær, kastanjetrær og annen karakteristisk vegetasjon utgjør byens grønne ramme og skal ivaretas.

Områdeplanen avsetter følgende arealformål til grønnstruktur:

- Park (GP)
- Turvei (GT)
- Badeplass (GB)
- Naturområde (GN)
- Friområde (GF)

§ 4.3.1 PARK (GP)

BADEPARKEN (O_GP1):

Badeparken er avsatt til parkområde med tilhørende badeområder. På plankartet er det avmerket spesifikke bestemmelsesområder, for forvaltning av aktivitetsområder og objekter i parken. Drift og skjøtsel av Badeparken skjer i samsvar med Forvaltningsplan for Badeparken vedtatt 26.11.2018.

PRESTEGÅRDSHAGEN (O_GP2):

Prestegårdshagen er avsatt til parkområde med naturlig terreng og vegetasjon. Tilbakeføring av eldre hageanlegg er tillatt. Skjøtsel, drift og etablering av innretninger i samsvar med arealformålet er tillatt.

VELHAVEN (ÅMOTHAGEN) (O_GP3):

Området skal benyttes som grønn sentrumshage. Møblering med spisegrupper og installasjoner for lek er tillatt.

§ 4.3.2 BADEPLASS (GB)

Det tillates tilrettelegging i badeområdene på land som fremmer arealformålet.

§ 4.3.3 NATUROMRÅDE (GN)

Området er en del av den eksponerte åssiden. Det skal bevares som naturområde og skal ikke opparbeides. Det tillates skjøtsel i tråd med formålet.

§ 4.3.4 FRIOMRÅDE (GF)

Det tillates tilrettelegging i områdene som fremmer arealformålet.

§ 4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(§ 12-5 nr. 3)

Plankartet viser følgende arealformål for samferdselsanlegg:

Veg (SV)

Torg (ST)

Gangveg, gangareal, gågate (SGG)

Gatetun (SGT)

Turveg (GT)

Kai (SK)

Parkeringsplasser (SPP)

§ 4.4.1 TURVEG (GT)

Turveiene skal holdes åpne og kan ikke stenges igjen.

Turveiene fremgår av plankartet. Disse utgjør større og mindre stier, smett og passasjer i bygningsmiljøet, og er en sentral del av grøntstrukturen og kulturmiljøet i gamle Drøbak.

§ 4.4.2 GATETUN (SGT)

Gatetunet o_SGT skal benyttes som atkomst til boliger og privat parkeringsanlegg for boligområdet. Gatetunet skal også fungere i sambruk med offentlig gangferdsel til bade-område o_GB1. Det tillates sykkelparkering ved rampe som fører ned til sjøen.

§ 4.5 EIERFORM

Planen avsetter eierform for følgende formål:

§ 4.5.1 OFFENTLIGE OMRÅDER – ANLEGG:

- Veiareal vist med o_SV
- Gatetun o_SGT
- Torg: o_ST
- Gangvei/ gangareal: o_SGG
- Kai: o_SK
- Tjenesteyting, Båthavna: o_BOP5
- Småbåthavn: o_VS1 og o_VS2

§ 4.5.2 OFFENTLIGE OMRÅDER – GRØNNSTRUKTUR:

- Turveier: o_GT1 til o_GT5 og alle arealer merket med o_GT
- Friområder merket med o_GF
- Badeplass: o_GB1, o_GB2, o_GB3, o_GB4
- Park: o_GP1, o_GP2, o_GP3
- Naturområde: o_GN

§ 4.5.3 FELLES OMRÅDER

- Veier vist med f_SV er felles for eiendommer som har sin adkomst fra veien
- Friområde f_GF4 er felles for samtlige leiligheter i feltene A, B, C og D i plan 072-0102 Løktabakken-Flatåsen
- Uteoppholdsareal f_BUT 2 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/587
- Uteoppholdsareal f_BUT 5 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/816 og 741
- Uteoppholdsareal f_BUT 8 og f_BUT 9 er felles for boenheter innenfor eiendommen gbnr 86/162.
- Turvei f_GT6 er felles for eiendommene med adresse til Damveien og Stubs vei, f_GT7 er felles for eiendommene med adkomst fra denne (Husvikveien 15, 17, 19 og 19b).

§ 4.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Alle tiltak i sjø under § 4.6.1-4 krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

§ 4.6.1 FERDSEL (VFE)

I områdene skal det sikres fri ferdsel inn til land. Nye brygger, fortøyningsinnretninger og andre tiltak som er til hinder for dette er ikke tillatt. Nye brygger kan oppføres etter godkjent søknad. Forlengelse med flytebrygger tillates ikke. Bryggeanleggene skal være for privat bruk tilknyttet tilgrensende eiendom.

§ 4.6.2 SMÅBÅTHAVN (O_VS1 – O_VS2)

Området skal brukes til småbåthavn.

§ 4.6.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV1- VFV3)

Området kan nyttes til bading, fiske og småbåttrafikk. Nye brygger kan oppføres etter godkjent søknad. Forlengelse med flytebrygger tillates ikke. Bryggeanleggene skal være for privat bruk tilknyttet tilgrensende eiendom.

§ 4.6.4 BADEOMRÅDE I SJØ (VB1 - VB5)

Områdene kan opparbeides med badebrygger og andre tiltak som naturlig tilhører formålet. Deler av områdene kan avgrenses med badebøyer og være unntatt for motorisert ferdsel. Etablering av badebøyer krever tillatelse fra Kystverket, jf. havne- og farvannslovens § 10.

§ 4.6.5 SIKKERHETSTILTAK I OMRÅDER FOR SJØ OG VASSDRAG

I alle områdene § 4.6.1- 4 kan det etableres leidere og redningsbøyer som sikkerhetstiltak.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

§ 5.1 H570 FELLESBESTEMMELSER TIL HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

(§ 12-7 nr. 1-2, 6-7)

Hele gamle Drøbaks bevaringsverdige kulturmiljø skal bevares. Kulturmiljøet er delt inn i 19 hensynssoner som inngår i en samlet helhet. Det er ikke tillatt å utføre tiltak som bryter med og/eller forringer bevaringsverdig kulturmiljø.
Som del av bevaringsverdig kulturmiljø skal regnes:

a. Historisk by- og taklandskap, bystruktur, terreng og sjølinje, gate- og byrom, stier og smett, bebyggelses- og tomtestruktur, trapper, murer og forstøtningsmurer.

b. Historiske byggverk med volum, hovedkonstruksjon, takform/møneretning, bygningsdeler, materialvalg og detaljering, proporsjoner, kulturhistorisk uttrykk, historisk fasadeutforming og arkitektoniske kvaliteter.

c. Gate- og byromsmøblering, utomhusanlegg, grøntstruktur og vegetasjon.

- Med byromsmøblering menes blant annet trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, skilting og utvendig gatebelegg. Listen er ikke uttømmende.
- Med utomhusanlegg menes veier, smug, stier og smett, terreng, gangveier, torg, plasser, parker, hager, brygger og kaier.

d. Håndverksmessig bygningstradisjon i utførelse av bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

§ 5.1.1 KRAV TIL KVALITET I UTFORMING OG UTFØRELSE

Kvalitet i utforming og utførelse skal vektlegges. Med kvalitet menes materialer med varighet, god formgiving, byggteknisk detaljering og god håndverksmessig utførelse.

§ 5.1.2 KRAV TIL BEVARING AV BYLANDSKAP OG BEBYGGELSESSTRUKTUR

a. Drøbak som helhetlig kulturmiljø skal ivaretas i fjernvirkningen. Landemerker som er karakteriserende for by-silhuetten skal ivaretas og ikke bygges igjen. Dette gjelder eksempelvis kirken og Drøbak handelshus. Horisontlinjer i bybebyggelse og landskap skal opprettholdes.

b. Historisk bebyggelses- og tomtestruktur og historiske gatestruktur, gateløp, smug, bakgårder og byrom skal bevares og videreføres. Grensejusteringer og mindre arealoverføringer uten regulering kan kun tillates for å oppnå hensiktsmessig arrondering.

c. Utbygging og utfylling av sjø- og havneområder som visuelt og funksjonelt skiller den historiske byen fra sjøen skal unngås.

d. Gateløp som er åpne mot sjøen og gjennomgående siktakser/smett mot sjø, gjennom historisk bebyggelse, skal ikke lukkes igjen.

e. Utomhusanlegg som veier, smug, stier, gangveier, torg, plasser, parker, hager mm skal bevares. Eksisterende elementer som brygger/kaier, trapper, rekkverk, gjerder, porter, murer, vannposter, gatelykter og utvendig belegg som har kulturhistorisk betydning skal bevares.

f. Eksisterende terrengformasjoner skal ivaretas. Større terrenginngrep som utfylling/utsprenging tillates ikke. Historiske forstøtningsmurer i naturstein er forbilde for nye murer. Høye forstøtningsmurer tillates ikke med mindre det er i tråd med strøkskarakter.

g. Historiske stier, smett og ferdselsveier skal holdes åpne. Historiske stier, smett og ferdselsveier som er blitt stengt skal vurderes gjenåpnet for allmenn ferdsel.

§ 5.1.3 KRAV VED TILTAK PÅ EKSISTERENDE BEBYGGELSE

§ 5.1.3.1 BEVARING

Eksisterende bevaringsverdig byggverk skal bevares og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Bevaringsverdige bygningers eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer kan tillates dersom det vurderes å ikke gå på bekostning av byggverkets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Ved funn av eldre ikke-registrerte/ukjente bygningsdeler, skal dette dokumenteres og bevaringsverdi avklares med bygningsmyndighetene.
Unntak fra riveforbud kan kun tillates for byggverk og bygningsdeler som etter en vurdering fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning tillegges å ha liten eller ingen bevaringsverdi (jf. § 2.10 b).

§ 5.1.3.2 VEDLIKEHOLD, ISTANDSETTING OG UTSKIFTING

Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon skal benyttes ved vedlikehold og istandsetting av bevaringsverdige bygninger/bygningsdeler. Dette skal skje i samsvar med historisk utførelse og med samme teknikker så framt det er praktisk mulig. Dersom bevaringsverdige bygningsdeler ikke lar seg utbedre eller reparere, skal de erstattes med kopier utført med lik utforming og tilsvarende utførelse mht. materialer, teknikker og bygningstradisjon.

§ 5.1.3.3 INNSETTING AV NYE ELEMENTER

Mindre endringer av eksteriør og bærekonstruksjoner kan tillates etter kulturminnefaglig anbefaling dersom det ikke vesentlig endrer bygningens estetiske utforming og/eller innebærer en svekkelse av kulturminneverdier. Innsetting av nye elementer skal være i tråd med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk.

§ 5.1.3.4 VINDUER

Historiske vinduer fra før 1950 skal bevares. Vedlikehold og istandsetting skal gjøres i samsvar med § 5.1.3.2.

Ved nødvendig utskifting av eldre vindu som ikke lar seg utbedre eller reparere, skal utforming være som eksisterende/historisk situasjon. For vinduer der eksisterende/historisk situasjon har gjennomgående sprosser skal dette videreføres, og det skal benyttes koblede sidehengslede vinduer, eventuelt enkle vinduer med varevindu/innvendig vindu.

Nye vinduer skal være identisk med eksisterende/historiske i dimensjoner, proporsjoner, materialbruk og plassering både i lysåpninger, rammeverk o.l.

§ 5.1.3.5 DØRER

Bevaringsverdige dører skal bevares. Ved nødvendig erstatning av bevaringsverdig dør skal den nye døren være identisk med den som byttes ut i dimensjoner, proporsjoner, utforming, materialbruk, slagretning og plassering i fasaden og vegglivet.

§ 5.1.3.6 OMBYGGING – TILBYGG ELLER PÅBYGG

Til- og påbygg kan tillates dersom det ikke svekker bygningens/bygningsmiljøets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Til- og påbygg på bevaringsverdig bygning skal underordne seg den bevaringsverdige bygningen i volum, utforming og høyde. Tiltaket skal tilpasses slik at den bevaringsverdige bygningen, dens hovedform og særtrekk bevares og er det mest fremtredende. Til/påbygget skal videreføre kvalitetene og tilpasses bygningens særpreg, og skal ikke oppfattes som en kontrast.

- Bygningens bevaringsverdige eksteriør og stilistiske egenart skal opprettholdes.
- Til- og påbygg skal framstå mindre framtredende enn den bevaringsverdige bygningen og omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse/miljø sett i sin sammenheng.
- Arker/takoppløft/kvist/takvinduer tillates kun der dette er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk.

§ 5.1.3.7 VERANDA/BALKONG/TERRASSE

Ny veranda/balkong/altan/terrasse kan bare tillates dersom det er forenelig med bygningens historiske stiluttrykk og øvrig tilpasningskrav til omgivelsene. Der tradisjonell uteplass har vært på bakkenivå videreføres dette. Takterrasser tillates ikke.

§ 5.1.3.8 TAKTEKKING

Ved skifte av taktekking skal det benyttes enkelkrum, uglasert, rød teglstein om ikke annet har vært brukt opprinnelig. Annen type taktekking kan benyttes der dette har vært brukt opprinnelig, er i samsvar med bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske stiluttrykk og lar seg tilpasse i kulturmiljøet.

§ 5.1.3.9 INTERIØRER

For bygninger datert eldre enn 1850 som brukes til offentlig/publikumsrettet formål skal opprinnelig eller eldre romstruktur og etasjeskiller bevares. Elementer som dører og trappeganger som er eldre enn 1850 skal bevares. Installasjoner/elementer, som heis, trapperom og større VV-sjakter må ikke komme i konflikt med bevaringsverdig opprinnelig interiør.

§ 5.1.3.10 UTENDØRS FARGESETTING

For bygninger oppført i lokalt kulturminneregister skal eksisterende farge videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag. For øvrige bygninger er utvendig fargeendring tillatt, eventuell ny fargesetting skal være tilpasset bygningsmiljøet i området.

§ 5.1.4 SKILT

Skilt tillates kun i form av virksomhetsskilt. Skilt skal ivareta bevaringshensyn til bygningen og omgivelsene jf. §§ 5.1-5.2. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets bevaringsverdige karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjon og egenart med hensyn til fasadedetaljering, material- og fargebruk og utformes i tråd med veileder. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates et veggskilt og et uthengsskilt. Ved mindre plass kun en av skilttypene. Utover dette vises det til skiltbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Kommunen kan kreve at skilt inngår i en godkjent skiltplan før oppføring.

§ 5.1.5 TILBAKEFØRING

Tilbakeføring til opprinnelig/ historisk situasjon kan tillates etter en kulturminnefaglig vurdering. Tilbakeføring av byggverk og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på historisk dokumentert

grunnlag. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

§ 5.1.6 GJENOPPFØRING ETTER BRANN ELLER ANNEN TOTALSKADE

Dersom brann eller annen uopprettelig skade har ført til at byggverk må erstattes helt eller delvis av nytt byggverk, kan det tillates oppført en kopi av det tapte kulturminnet uten reguleringskrav. Byggverk av svært stor bevaringsverdi skal gjenoppføres som en kopi.

§ 5.1.7 VEGETASJON

Store trær og karakteristisk vegetasjon med stor verdi for biologisk mangfold, kulturmiljø eller bylandskap skal bevares, med mindre vegetasjonen utgjør direkte risiko for liv og helse eller reduserer verdien av kulturminner eller kulturmiljø vesentlig, jf. § 5.1. Stedstypiske arter som inngår som del av det historiske miljøet skal videreføres. Der det er motstrid mellom hensyn til biologisk mangfold og kulturmiljø når det gjelder vurdering av vegetasjon, skal hensynet til kulturmiljø vektes høyt i tråd med denne planen.

Beskjæring skal alltid vurderes før felling.

Trær eller karakteristisk vegetasjon som må fjernes skal vurderes erstattet med tilsvarende art eller trær / vegetasjon som ivaretar kulturmiljøets særtrekk og opprettholder grønnstruktur.

Beskjæring, felling/fjerning eller tiltak i rotsonen på vegetasjon med stor verdi for biologisk mangfold eller kulturmiljø skal meldes kommunen før det gjennomføres.

Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for bygninger, liv og helse.

Tiltak på vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan krever ingen melding til kommunen. Beskjæring av frukttrær og ordinær skjøtsel av vegetasjon krever ingen melding til kommunen.

§ 5.2 H570 BESTEMMELSER TIL SONE 1-19 - HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ

H570_1 RINGDAMMEN

Særlige karakteristiske trekk som skal bevares er områdets enhetlige uttrykk. Dette uttrykket kommer av områdets stramme byplan (1950) organisert rundt et offentlig rom, og bygningenes utforming i byggmesterfunkis. Kulturmiljøet er sårbart for endringer av den enhetlige stramme formen i både bebyggelses- og gatestruktur, bygningsvolum og nøkterne arkitektoniske uttrykk.

H570_2 NORDSTRANDA OG HUSVIK

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er områdets preg av småskala trehusmiljø med hager tilpasset skrånende terreng og bratte bakker med støttemurer og trapper. Bygninger og hager er plassert som rekker langs kotene, innpasset naturlig i det bratte terrenget. Møneretningen ligger som en regel langs med kotene. Øverst i helningen dannes større hager av måten bebyggelsen er strukturert etter topografien. Bebyggelsen nederst langs Niels Carlsens gate og omkring Vindfangerveien er tett og lav. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer uttrykk i bebyggelsesstruktur og bygningenes eksteriøruttrykk. Langs Niels Carlsens gate ligger bebyggelsen på en terrassering og trukket noe inn fra gaten. Alleen langs Niels Carlsens gate og i Parrgården skal ivaretas som en sammenhengende grønnstruktur. Trær i skrenten bakenfor Niels Carlsens gate skal kun gjenplantes dersom dette begrunnes med videreføring av kulturmiljø.

H570_3 PARRSTRANDA, BADEPARKEN, DRØBAK KIRKE

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er stiers, møbleringens og bygningers tilpasning til det naturlige terrenget, slik at svaberg og koller ligger urørt uten store inngrep. Bygninger, murer, trapper og parkmøblering er rester av byens næringshistorie og rekreasjonsliv ved sjøen, typisk for modernismens «renhet/badekultur» med tidstypisk arkitektur. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer naturterrengets uberørte preg, og sletter spor etter historisk bruk. Karakteristiske store trær skal bevares. Trær som er til fare for bebyggelse, eller liv og helse må felles, og det skal gjenplantes tilsvarende trær.

Tilrettelegging for aktivitet og skjøtselstiltak skal skje i samsvar med vedtatt Forvaltningsplan for Badeparken vedtatt den 26.11.2018, eller annen tilsvarende ny vedtatt plan. Tiltak i Forvaltningsplanen må vurderes opp mot og være i tråd med bestemmelsene i denne områdereguleringen før gjennomføring. §§ 5.1-5.2, hensynssone H570_3 Parrstranda og Badeparken gjelder for Badeparken. Badeparken med Parrstranda skal i framtiden forbli et friområde, driftes og videreutvikles til formålet. Eiendommen kan ikke nyttes til annet enn friluftslivsformål uten samtykke fra staten v/Miljødirektoratet.

Innenfor hensynssonen er Drøbak kirke avsatt til hensynssone H730_3, fordi kirken er listeført av Riksantikvaren. I praksis behandles den som fredet etter kulturminneloven: Fasadeuttrykk og konstruksjon bevares ved vedlikehold og utbedringer. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). Saker som medfører inngrep i den listeførte kirken skal behandles av Riksantikvaren. Alle saker som angår kirken skal også behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med listeføringen opprettholdes.

H570_4 SEIMBAKKEN OG SORENSKRIVER ELLEFSENSVEI

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares og videreføres er det homogene uttrykket i bebyggelsesstrukturen, med eneboliger i store grønne hager plassert inne på eiendommen i omtrent samme avstand fra vei. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer bebyggelsesstruktur, bygningsvolum og det grønne preget, både internt i området, sett fra sentrale områder i byen som Drøbak kirke, Solgry/Skrivergården, Bankløkka, og fra sjøen. Bygningsvolum og bygningstypologi skal ivaretas.

H570_5 NIELS CARLSENS GATE MELLOM HOSPITALET OG SOLGRY/SORENSKRIVERGÅRDEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares i området er det homogene boligområde med tidstypisk og bevaringsverdig 1920-tallsbebyggelse langs Niels Carlsens gate. Hagene gir en grønn omramming til bebyggelsen og danner avstand til og overgang mellom gate og bebyggelse og en tilpasning til Badeparken. I området ligger også det fredede barokkanlegget Solgry/Sorenskrivergården som er framtredende i sammenhengen, og som er avsatt til egen hensynssone H730_1. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes. Det skal tas særlig hensyn til sikten som åpner seg mot Solgry/Skrivergården og det større landskapsrommet mot Badeparken og Oscarsborg.

H570_6 BANKLØKKA, TORGET OG STORGATA

Særlig viktige karaktertrekk ved området som skal bevares er historisk bybebyggelse, gateløp og plasser som representerer en svært sentral del av den kulturhistoriske utviklingen i Drøbak som ladested og gammel bydannelse (1600-1800-tallet). Kulturmiljøet består av bygningstyper som kjennetegner Drøbak og spenner fra store handelshus kombinert med bolig med store, bratte takflater med vipp (typisk Louis-seize stil) til mindre bygninger inkludert uthusbebyggelse. Storgata 15 er blant annet et særegent miljø innenfor

området der villapreget bebyggelse, hage og økonomibygninger er tilpasset en urban sammenheng, og skal bevares.

Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som medfører endringer av vesentlige karaktertrekk i den historiske bebyggelsens eksteriør som skala, volum, utforming, takform, materialbruk, plassering på den enkelte tomt og forhold til gate. Det skal tas særlig hensyn til hvordan den eldre bybebyggelsen er tilpasset gateløp, indre gårdsrom og smett mellom bygningene, variasjon i bebyggelsesmiljøet med synlige gavler og hele takflater.

Siktlinjer til dominante enkeltbygninger fra før 1900 i og utenfor området, som kirken, bebyggelsen som omkranser Torget og Bankløkka og bebyggelsen langs veiene er av særlig betydning, spesielt fra sentrale byrom. Gateløp, gløtt og åpninger i bebyggelsen som gir visuell forbindelse til sjø eller bakenforliggende byrom eller bevaringsverdig bebyggelse skal som helhet bevare sitt uttrykk.

Innenfor hensynssonen ligger Hospitalet som er fredet og som er avsatt til egen hensynssone H730_2. For hele eiendommen og for influensområdet rundt, skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

Innenfor hensynssonen ligger Handelshuset, der hele eiendommen er avsatt til hensynssone H730_4, fordi bygningene, hageanlegget og gårdsplass er fredet. For influensområdet rundt skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

H570_7 SØRLIGE DEL AV STORGATA

Området bærer preg av nyere bebyggelse som har svekket det historiske kulturmiljøets uttrykk og egenart. Det finnes enkelte bevaringsverdige trehus i sveitserstil innenfor området. Tidligere bebyggelse som er revet var formet av terreng og tett, urban tomtestruktur og preget av trepaleer, trehus med hage, gårdsplass og uthus, bygårder og løkkegårder og dannet en variert urban bebyggelse.

Særlig viktige karaktertrekk som skal bevares og videreføres er den bevaringsverdige bebyggelsen, og trekkene i den øvrige bebyggelsen som er tilpasset og viderefører historisk bebyggelse i struktur, volum og takform. Nye tiltak skal bidra til en byreparasjon for å skape helhet og sammenheng til det historiske kulturmiljøet der denne er brutt. Nye tiltak skal samspille med omkringliggende bevaringsverdig bebyggelse utenfor sonen, når det gjelder høyder, oppdeling i mindre volum og takvinkler. Boligblokkene og Storgata 18 er ikke referanseprosjekt for nye tiltak i området.

Kulturmiljøet i Storgata er sårbart for nye tiltak som danner kontrast og bryter med den historiske bebyggelsenes verdifulle skala i størrelse, høyde, utforming og eksteriøruttrykk. Nye tiltak skal ta særlig hensyn til virkningen på kulturmiljøene som omkranser sonen og som utgjør del av bylandskapet sett fra sjøen, langs gateløp og som nabo. Tiltak skal ikke lukke sikten mot bakenforliggende bebyggelse. Sett fra sjøen og fra området rundt Storgata skal ikke ny bebyggelse i dette området krage over og skygge for eksponeringen av eksisterende bebyggelsen langs Stubsvei og Tranga (område 13) som ligger bakenfor sonen.

H570_8 BUGGEBAKKEN OG FJELLVEIEN

Særlig viktige karaktertrekk ved området som skal bevares og videreføres er den bevaringsverdige bebyggelsens volum, utforming og plassering på små hyller og flater med hage, og der bygningene har like mange etasjer over bakken i forkant og bakkant, avtrappet mot skråninger og bergknauser og forstøtningsmurer i naturstein tett inn mot gateløp. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som ikke er tilpasset bebyggelsens eksteriør og struktur. Området skal bevare sitt naturterreng og bebyggelsens innpassing i terrenget og hage. Den bevaringsverdige bebyggelsen øverst og nederst i området skal være visuelt

dominerende og framtredende i sin sammenheng. Det gjelder både langs og ved inngangen til Buggebakken og Fjellveien, og i sikten langs Seimbakken.

H570_9 DRØBAK PRESTEGÅRD

Særlig viktige karaktertrekk ved området som skal bevares er anlegget som en helhet, prestegårdsbebyggelsens monumentale beliggenhet som solitærbygning i området, arkitektoniske utforming av bygning og hage, og tilhørende grøntområde med spor av historisk bruk og ferdselsveier. Bygningen fra 1926 ligger øverst i et større grøntområde som en gang var park. Hageanlegget nærmest bygningen gir en arkitektonisk ramme omkring huset og danner symmetri og store linjer i hagen. Den samlete verdien av anlegget som en helhet er stor slik anlegget fremstår i dag, med mulighet for tilbakeføring av det historiske hageanlegget/og parkanlegget. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som svekker de nevnte karaktertrekkene og uttrykket av anlegget som en helhet. Eldre trær, enger, stauder og spor etter kjøkkenhage, samt utsikt gjennom hagen mot fjorden skal bevares, og siktlinjer fra historiske ferdselsveier til prestegården skal holdes åpne. Bruk og ferdsel skal ikke skje på en måte som medfører skade på eiketrærnes rotsoner eller automatisk fredede kulturminner som er registrert på tomten.

H570_10 BIOLOGVEIEN

Området består av transformert industribebyggelse fra 1911 (Tento-bygget) som omkranses av bevaringsverdig bebyggelse og kulturmiljø: Badeparken, Kirken med kirkegården og historisk trehusbebyggelse. Det skal tas særlig hensyn til disse kulturminnene, eksponering fra Badeparken, Båthavna og fra sjøen. Det skal tas særlig hensyn til kirkegården når det gjelder støy og eksponering. Det som er bevart av industribygningenes opprinnelige preg skal videreføres.

H570_11 BÅTHAVNA OG SJØTORGET

Området omkranses av bevaringsverdig bebyggelse – den fredete Biologen og bebyggelsen langs Havnegaten. Denne bebyggelsen skal være dominerende trekk i bylandskapet innenfor området og sett fra sjøen. En eventuell utbygging på Sjøtorget i området sør for akvariet, skal ikke medføre at den historiske byen skilles fra sjøen visuelt eller funksjonelt.

På utsiden av området i nord ligger den fredede bygningen Biologen, H570_19. For influensområdet rundt skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

H570_12 LINDTRUPPBAKKEN

Området bærer preg av nyere bebyggelse som har svekket det historiske kulturmiljøets uttrykk og egenart. Den historiske bebyggelsen langs Lindtruppbakken som er revet, var preget av trepaleer, trehus med hage, gårdsplass og uthus, og var plassert i det bratte terrenget langs gateløpet. Bebyggelsen var oppført som urban sentrumsbebyggelse med blandet formål bolig og næring som henvendte seg mot gaten.

Ved nye tiltak skal byreparasjon styrke Drøbaks historiske særpreg og skape helhet og sammenheng i det historiske kulturmiljøet langs inngangen til byen der denne er brutt. Nye tiltak skal samspille med omkringliggende urbane bevaringsverdig bebyggelse utenfor sonen, når det gjelder bebyggelsesstruktur, høyder, oppdeling i mindre volum, takvinkler. Balkonger mot Lindtruppbakken tillates ikke. Boligblokkene er ikke referanse for nye tiltak i området. Især skal innslagene av bevaringsverdig trehusbebyggelse og deres eksponering i bylandskapet fremheves. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som gjør bebyggelsen ytterligere heterogent i bebyggelsesstruktur, volum og utforming.

H570_13 OSLOVEIEN, RÅKELØKKA OG TRANGA

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er bebyggelse med villaer og tett, lav trehusbebyggelse i klynger med økonomibygninger og hager anlagt i terrenget. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som endrer bebyggelsens eksteriøruttrykk og/ eller særpreget i måten bebyggelsen er tilpasset det noe varierende terrenget.

Innenfor området danner bebyggelsen i hovedsak tre strøk. På Råkeløkka er bebyggelsen dominert av våningshus i 1,5 etasje, bygget i flere trinn med ulike løsninger for tilgang til loft under bratte tak. Bebyggelsen har stor variasjon i møneretninger og ligger på små hyller i terrenget med innslag av forhager og gårdsplasser. Omkring Osloveien ligger bebyggelsen i større grad i tilknytning til gate, siden dette tidligere var innfartsvei til sentrum. Her særpreges den av en blanding av eldre nærings- og tjenestebebyggelse, som danner landemerker i miljøet, og eldre bolighus med økonomibygninger i noe større skala. Lengst sør ved enden av Damveien, Stubsvei og omkring øverste del av Tranga ligger villabebyggelse i sveitserstil anlagt med større hager, der Tranga 8 representerer en særlig verdifull historie av lysthageliv i dramatiske landskapsrom.

Eldre næringsbebyggelse, enkeltbygninger i hager og villabebyggelse som danner landemerker, skal ivaretas som dominante mot mer småskala bebyggelse og som dominante i bylandskapet. Småveier, stier og trapper som danner forbindelser i kupert terreng skal ivaretas.

H570_14 TAMBURBAKKEN, KROKETØNNA, FISKERKROKEN, BADEHUSGATA OG HAMBORGVEIEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er den selvgrodde, tette og lave trehusbebyggelsen godt innpasset i terrenget mellom og på bergknauser med trange gater, stier, smug ogtrapper. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som bryter med denne småskala bebyggelses volum, struktur og terrengtilpasning og som ikke tilpasser seg den historiske bebyggelsens eksteriøruttrykk. Godt bevarte historiske trekk ut mot gatene skal særlig tas hensyn til og videreføres. Det gjelder hovedform, takform og detaljer i bygningene og terrengtilpasninger. Helhetsuttrykk i bygningsmiljøet, både ut mot gaten og slik det oppleves som en ramme for byen fra sjøen, skal ivaretas.

H570_15 LEHMANNSBRYGGA OG HAMBORGSTRANDA

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er Lensmannshusets og Tollbodens fremtredende posisjon i området. Sjøkanten skal bevares inkludert bla. natursteinsmurer, rester etter skipsfarttiden og fergekai. Det skal tas særlig hensyn til den eldre bebyggelsen bakenfor området.

H570_16 LØKTABAKKEN OG FINNES VEI

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er grønt bakteppe for bebyggelsen, havnen og fra Storgata. Sykestua ble opprinnelig utformet for å fylle en bestemt funksjon og har vært en historisk institusjon i byen. Byggets karakteristiske særpreg og posisjon i området skal bevares. Tiltak som gjør området ytterligere heterogent i uttrykket skal ikke tillates.

H570_17 JØRNSEBAKKEN, BRÅTAN OG STRANDVEIEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er bebyggelsesstrukturens båndpreg, med plassering og orientering langs kotene, og helhetsuttrykket med tette og lave trehus i grønne skråninger eksponert mot fjorden.

Bebyggelsen omkring Jørnsebakken er orientert mot gate og preget av tett, urban bebyggelse, fra mindre volumer i empirestil til større volumer i jugendstil med blandet formål bolig og næring.

Bebyggelsen på Bråtan er byens tetteste, ligger langsmed koteretningen og danner et båndpreg med stier og trapper med forbindelser mellom bygningene på tvers.

Bebyggelsen langs Strandveien ligger langsmed koteretningen og danner et båndpreg med småskala historisk forstadsbebyggelse nærmest Jørnsebakken, og lengre sør ligger en mer åpen villabebyggelse med innslag av funksjonalisme. Åpne områder med bebyggelse tilknyttet vei og terreng gir et grønt preg og skal ivaretas.

Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som bryter med bebyggelsesstrukturen og eksteriøruttrykk i den bevaringsverdige bebyggelsen innenfor de ulike miljøene i området. Historiske elementer som murer, trapper og veifar er viktige i miljøet, og skal ivaretas.

H570_18 VESTBYVEIEN OG WILHELMSBAKKEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er det enhetlige preget som kommer av måten den historiske bebyggelsen knytter seg til veien og er lagt i terrenget, og som danner en bebyggelsesstruktur med villabebyggelse og hager. Området har en variert trehusbebyggelse med store volumer på relativt romslige tomter fra flere perioder, med størst andel av bevaringsverdige bygninger fra 1800–1920. Kulturmiljøet er sårbart for tiltak som medfører endring av bebyggelsesstruktur, volum, skala, proporsjoner på bebyggelsen og dens plassering i forhold til vei og større terrenginngrep som krever høye murer.

Det skal tas særlig hensyn til kulturmiljøets ulike bevaringsverdige uttrykk langs Vestbyveien. I det bratteste partiet, ligger den bevaringsverdige bebyggelsen på platåer høyt oppe over veien med lavere forstøtningsmurer terrassert i flere ledd mellom vei og bolig. Bebyggelsen på nedsiden av veien ligger mer i tilknytning til gaten. Når veien flater mer ut fram til og med Wilhelmsbakken, ligger bebyggelsen på oversiden noe tettere på veien, bebyggelsen nedenfor ligger på hyller i terrenget under. Bebyggelsens tilpasning til platåer med samme antall etasjer i forkant og bakkant, med hager og adkomster i trapper mellom bolig og vei, er et viktig trekk i miljøet og skal bevares og videreføres. Bygningen med den gamle kolonialen i Vestbyveien er et unntak fra miljøets bebyggelsesstruktur, med passering helt inntil vei.

H570_19 BIOLOGEN

Særlig karakteristiske trekk som skal bevares er den fredede bygningen Biologen (1894) og dens dominante stilling i området. Biologen har vært aktiv marinbiologisk undervisnings- og forskningsenhet siden den ble oppført i 1894. Den forskriftsfredede bygningen (kml § 22 a) og dens del av landskapet er særlig bevaringsverdig.

Eventuell ny bebyggelse innenfor hensynssonen og i omgivelsene rundt Biologen må tilpasses og underordnes denne ved plassering og utforming (jf. § 4.2.4 om BOP4). For eiendommen og influensområdet rundt skal det være svært restriktivt for endringer slik at hensikten med fredningen opprettholdes.

§ 5.3 H730 BESTEMMELSER TIL SONE 1-9 – HENSYNSSONE BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

(§ 11-8 d)

Solgry/Skrivergården, Hospitalet, Drøbak Kirke, Askautrudgården Handelshuset og Biologen (H730_1, H730_2, H730_3, H730_4 og H730_5), er fredet ved vedtak etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket/forskriften og kulturminneloven (kml). Tiltak krever dispensasjon etter kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning. Drøbak kirke (H730_3) er listeført av Riksantikvaren. I praksis behandles den som fredet etter kulturminneloven, og tiltak skal behandles av Riksantikvaren. Alle saker som angår kirken skal også behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven.

Områdene merket H730_6, H730_7, H730_8 og H730_9 er kulturminner i sjø eller i grunnen som er automatisk fredet etter kulturminneloven.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_1-9 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Unntak er for eksisterende mur i prestegårdshagen der SENTRUMSFORMÅL – BS overlapper H730_8. Muren kan vedlikeholdes uten dispensasjon fra kulturminneloven, men alle arbeider må likevel avklares med rette kulturminnemyndighet i forkant. Ingen andre tiltak kan gjøres innenfor hensynssone H730_8 uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 5.4 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER

(§ 11-8 a)

H190_1 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL

Innenfor angitt hensynssone skal PLANID 103-0200 Oslofjordforbindelsen satt i kraft 09.02.2015 fortsatt være gjeldende i vertikalnivå 1. Tiltak innenfor sikringssonen må avklares med Statens vegvesen. Tiltak innenfor indre sone er i utgangspunktet forbudt av hensyn til tunnelens sikring og tetthet.

H190_2 SIKRINGSSONE RUNDT VANNLEDNING

(§§ 12-6 og 11-8 a)

Innenfor sikringssonen er det ikke tillat med arbeider, tiltak eller aktiviteter som kan skade vannledningene. Arbeid og tiltak kan ikke gjennomføres uten godkjenning av kommunen.

H210 RØD STØYSONE LANGS OSLOVEIEN

I rød støysone for vegtrafikk kan det ikke gis tillatelse til boliger eller nye boenheter uten at området samtidig skjermes slik at utendørs støynivå er lavere enn Lden 65 dB. Alle boliger skal tilfredsstille krav til innendørs støynivå i gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442). Alle boliger skal ha lavere utendørs støynivå enn Lden 55 dB på stille side. Felles uteoppholdsareal skal skjermes slik at støynivået blir lavere enn Lden 55 dB. Det må dokumenteres god kvalitet på fasadetiltak, inneklima og stille side. Nødvendige utredninger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom detaljreguleringsplan.

H220 GUL STØYSONE LANGS OSLOVEIEN

I gul støysone for vegtrafikk kan nye støyfølsomme bruksformål tillates dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold jf. krav til støynivå i gjeldende retningslinje (T-1442). Alle boliger skal ha lavere utendørs støynivå enn Lden 55 dB på stille side og ha minst ett soverom mot stille side. Felles uteoppholdsareal skal skjermes slik at støynivået blir lavere enn Lden 55 dB.

H310 FARESONE RAS- OG SKREDFARE

Ved utarbeidelse av detaljregulering og byggesak innenfor hensynssone H310, Fareområde for ras og skredfare, må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Eventuell etablering av sikrings- eller forebyggende tiltak skal utføres i samsvar med geoteknisk rapport.

H320 FARESONE FLOMFARE

Avsatt hensynssone flomfare H_320 langs Raskebekken / Osloveien er tilsvarende 200-årsflom med innberegnet klimapåslag (fra 2019).

Innenfor sonen gjelder 5 meter byggegrense langs Raskebekken som sikkerhetssone for flom.

§ 5.5 H910 HENSYNSSONE FOR VIDEREFØRING AV REGULERINGSPLAN

(§ 11-8 f)

PLAN-ID 086-2402, DRØBAK BRYGGE, PLAN DATERT 14.02.2005

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_15.

PLAN-ID 086-2404, WIENERBRØDSKJÆRINGA 6, PLAN DATERT 08.10.2007.

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_6.

PLAN-ID 086-2405, STORGATA 22, PLAN DATERT 26.10.2008

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_7.

PLAN-ID 086-2900, FINNES VEI 3, PLAN DATERT 12.11.2001

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_16.

PLAN-ID 086-3300, REENSKAUG, STORGATA 32, PLAN DATERT 14.06.2010

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_16.

PLAN-ID 086-3500, LEHMANNS-BRYGGA, DATERT 20.02.2011

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_15.

PLAN-ID 086-3600, STORGATA 18, PLAN DATERT 24.02.2014

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_7.

PLAN-ID 086-3900, HUSVIKVEIEN 5, PLAN DATERT 12.04.2019

Innenfor skravert område i plankartet skal planen fortsatt være gjeldende. I tillegg gjelder hensynssone H570_2.

§ 6. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESOMRÅDER 1-11

(§12-7 nr. 1-14)

§ 6.1 BESTEMMELSESOMRÅDE # 1 - PARRSTRANDA, BADEPARKEN

Området tillates tilrettelagt for badeaktiviteter og aktiv fritid. Hovedstrukturene med kaifront og strand skal opprettholdes. Området for øvrig kan videreutvikles for å utnytte potensialet for opphold og bruk. Nye gangveier skal være universelt utformet. Viser til H570_3.

§ 6.2 BESTEMMELSESOMRÅDE # 2 - UTSIKTSOMRÅDE, BADEPARKEN

Området skal være trebevokst, men ha et åpent preg med utsikt til Oscarsborg festning. Mindre stier kan gruses, men ikke utvides. Møteplasser og fast dekke for universelt utformede benker kan etableres langs hovedstien. Det tillates ikke nye bygninger i området. Viser til H570_3.

§ 6.3 BESTEMMELSESOMRÅDE # 3 - HERREBADET, BADEPARKEN

Brygger og plattinger tillates opprustet slik at de får en best mulig funksjon for dagens badende. Badeanleggene tillates tilbakeført/gjenoppbygget. Brygger, plattinger og badeanlegg skal vedlikeholdes jevnlig. Viser til H570_3.

§ 6.4 BESTEMMELSESOMRÅDE # 4 - KIRKEPARKEN, BADEPARKEN

Dagens sirkulære struktur med fontene sentralt plassert, og forbindelser nord og sørover i parken, skal opprettholdes. Området mot nord skal bevares som et «stille» område uten nye tekniske innretninger. Fjellparti med utsikt til Oscarsborg tillates videreutviklet som minnelund med en utforming som er tilpasset parken og ikke dominerer omgivelsene. Dagens lekeplass opprettholdes, men skal ikke utvides. Ved eventuell oppgradering skal lekeplassen tilpasses parken i fargevalg og uttrykk. Viser til H570_3.

§ 6.5 BESTEMMELSESOMRÅDE # 5 - SCENEOMRÅDET, BADEPARKEN

Scenen tillates oppgradert, og eventuelt videreutviklet og utvidet uten regulering. I utforming av scenen skal det vektlegges en åpen, sikker, enkel og fleksibel bruk. Naturamfiet skal bevares, men oppgraderinger tillates. Evt. oppgraderinger skal ikke bryte med eksisterende materialbruk og tilpasning til terreng. Viser til H570_3.

§ 6.6 BESTEMMELSESOMRÅDE # 6A OG # 6B - SJØOMRÅDENE VED BIOLOGEN OG TOLLBODEN

Område 6A og 6B skal sikre sjøarealet utenfor eiendommene Biologen og Tollboden. Strandsone- og sjøområdene er Biologisk stasjon/Universitetet i Oslo sin atkomst sjøveien, og er feltområder av helt spesiell betydning for driften og undervisning ved stasjonen. Det er grunneier som har bruksrettigheter til området. I de aktuelle sjøområdene er dykking, ankring og fiske med bunnredskap ikke tillatt.

§ 6.7 BESTEMMELSESOMRÅDE # 7- BANKLØKKA

Det er krav til detaljregulering før nye større tiltak kan godkjennes innenfor området. Alle tiltak må være i tråd med H570_6.

På Bankløkka kan det etableres parkering over og under bakken, park og løkke. Næringsbygg og bebyggelse til offentlig formål kan kun etableres på en stripe mot Wienerbrødskjæringa, i forlengelse av eksisterende bygning. Møneretning for nybygg skal følge gateløpet i Wienerbrødskjæringa. Nedkjøring til underjordisk parkering skal ha en diskret plassering og utforming.

Park og grøntstrukturer skal bevares slik at det grønne er et viktig trekk rundt løkka. Sikt over plassen fra de ulike gateløpene og fra torget til kirken og hospitalet skal ivaretas.

Trerekker mot Kirkegata og Wienerbrødskjøringa skal ivaretas og skjøttes slik at de ikke vokser vilt, og dekker for lys, luft og sikt. Anbefalt høyde er 6 meter. Dersom trærne pga. anleggsvirksomhet eller av andre grunner må felles, skal trerekkene reetableres.

§ 6.8 BESTEMMELSESOMRÅDE # 8 - TRANGA 8

Boligbebyggelsen skal holdes sammen under ett tun. Eksisterende sveitservilla og det historiske hagemiljøet som helhet med lysthus, terreng og eldre hageanlegg skal bevares. Innenfor området er det anledning til å fradele en tomt og bygge en ny bolig uten detaljregulering på følgende vilkår:

a. Ny tomt fradeles øst for eksisterende sveitservilla. Tiltaket skal både ta hensyn til bevaringsverdiene på dagens eiendom og i kulturmiljøet rundt. En eventuell ny bolig skal trekkes så langt mot øst som mulig og skal ligge på samme, øvre plan i terrenget som eksisterende villa. Trevegetasjonen i skråningen mot Raskebekken skal ivaretas, jf. § 5.1.7 bestemmelser for vegetasjon.
b. På plankartet er det avmerket byggegrense for plassering av ny bolig øst på eiendommen. Ny bebyggelse skal utformes med saltak. Den nye boligens utforming, materialbruk, høyder og detaljering skal samspille med den historiske bebyggelsen og især enkle økonomibygninger i kulturmiljøet. Ny bolig skal ha maksimal BYA 160 m^2 og oppføres inntil 1,5 etasjer over øvre plan i terrenget. Ny bolig skal ha maksimal gesimshøyde c+24,5 og maksimal mønehøyde c+28,0. Det kan i tillegg oppføres en garasje. Antall parkeringsplasser skal følge områdeplanens parkeringsnorm.
c. Adkomstene til eiendommene fra Tranga skal begge legges i tilknytning til eksisterende adkomst. Adkomst skal ikke føres foran/sør for sveitservillaen. Innkjøring, snuplass, forstøtninger og lignende må utformes med god tilpasning til det eksisterende miljøet. Det skal gis rom til et uteområde i tilknytning til ny bolig ut mot eksisterende hage innenfor boligformålet. Oppfyllinger, større murer, terrasser, skjæringer eller ramper skal unngås ut mot hageanlegget.
d. Terrenget skal opprettholdes og endres i så liten grad som mulig, utfylling mot Raskebekken tillates ikke. Den eksisterende sveitservillaen skal være dominerende hovedelement i bebyggelsen innenfor området.

§ 6.9 BESTEMMELSESOMRÅDE # 9 - STORGATA 15

Gjennom detaljregulering kan terrengkant innenfor området omdefineres. Det skal tas særlig hensyn til at partiet av muren utenfor området ivaretas, og at fundament for bevaringsverdig bebyggelse ikke skal ta skade. Ved endring av terrenget innenfor området skal eksisterende mur plukkes ned og gjenbrukes i ny forstøtningsmur så langt som mulig. I eventuelle nye partier av muren skal det brukes naturstein med samme utforming og detaljering.

§ 6.10 BESTEMMELSESOMRÅDE # 10 - VESTBYVEIEN 42

Den gamle lokalbutikken er et urbant innslag ved inngangen til byen fra sør og skal bevares og tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Bakenforliggende bebyggelse har ikke bevaringsverdi og kan rives.

Det åpnes for oppføring av ny bolig med carport på eiendommen uten krav til detaljregulering på følgende vilkår:

a. Ny bolig plasseres innenfor byggegrensen og slik at det skapes avstand mellom den gamle butikken og ny bolig på minimum 3,5 meter. Byggegrensen kan justeres med inntil 0,5 meter bakover i terrengskråningen/nordøst på tomten.
b. Ved bruk av forstøtningsmur, skal det brukes naturstein med stedstypisk høyde utforming og detaljering. Sjakter skal unngås. Terrenget utenfor byggegrensen skal beholde naturlige terrasseringer og uttrykk.
c. Maksimal mønehøyde for hovedbygning/østre del av ny bolig skal ikke overstige høyde på nabobebyggelse i Vestbyveien 42 b på mer en 0,2 meter. Mellombygget skal ha flatt tak og

maksimal høyde opp til kote 36.

d. Utnyttingsgrad på eiendommen skal ikke overstige 40%-BYA. Unntak fra dette kan gis ved eventuelle justeringer etter pkt. a.
e. Utforming av ny bebyggelse skal følge §§ 4.1.1 og 5.1-2, H570_18. Bebyggelsen skal ha en enkel geometrisk utforming med saltak og takutstikk. Møneretningen kan gå mot koteretningen. Takoppløft tillates ikke. Vinduer skal settes inn i tydelige veggflater, slik at de tar opp særtrekk i bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570_18. Den gamle butikkens uttrykk og egenart skal framstå tydelig i sammenhengen, uten at ny bebyggelse danner stor kontrast.
f. Det tillates oppført en carport til én bil innenfor byggegrensen. Carporten skal være koblet sammen med ny bolig. Den kan oppføres inntil nabogrense. Snuplass til bil skal ivaretas på egen eiendom.

§ 6.11 BESTEMMELSESOMRÅDE # 11 - KYSTSTI VED LEHMANNS HUS

Innenfor området kan det legges til rette for kyststitrasé under følgende forutsetninger:

- tiltaket er reversibelt og ikke medfører terrengendringer.
- er i tråd med hensikten med formålet og tilrettelegger for ferdsel i sjø.
- bevaringsverdig byggverk/mur og naturmiljø ivaretas iht. § 5.1-5.2, H570_15.

Behov for sikring mot stormflo og bølgepåvirkning må vurderes iht. § 2.6. Tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 FØR BYGGETILLATELSE GIS

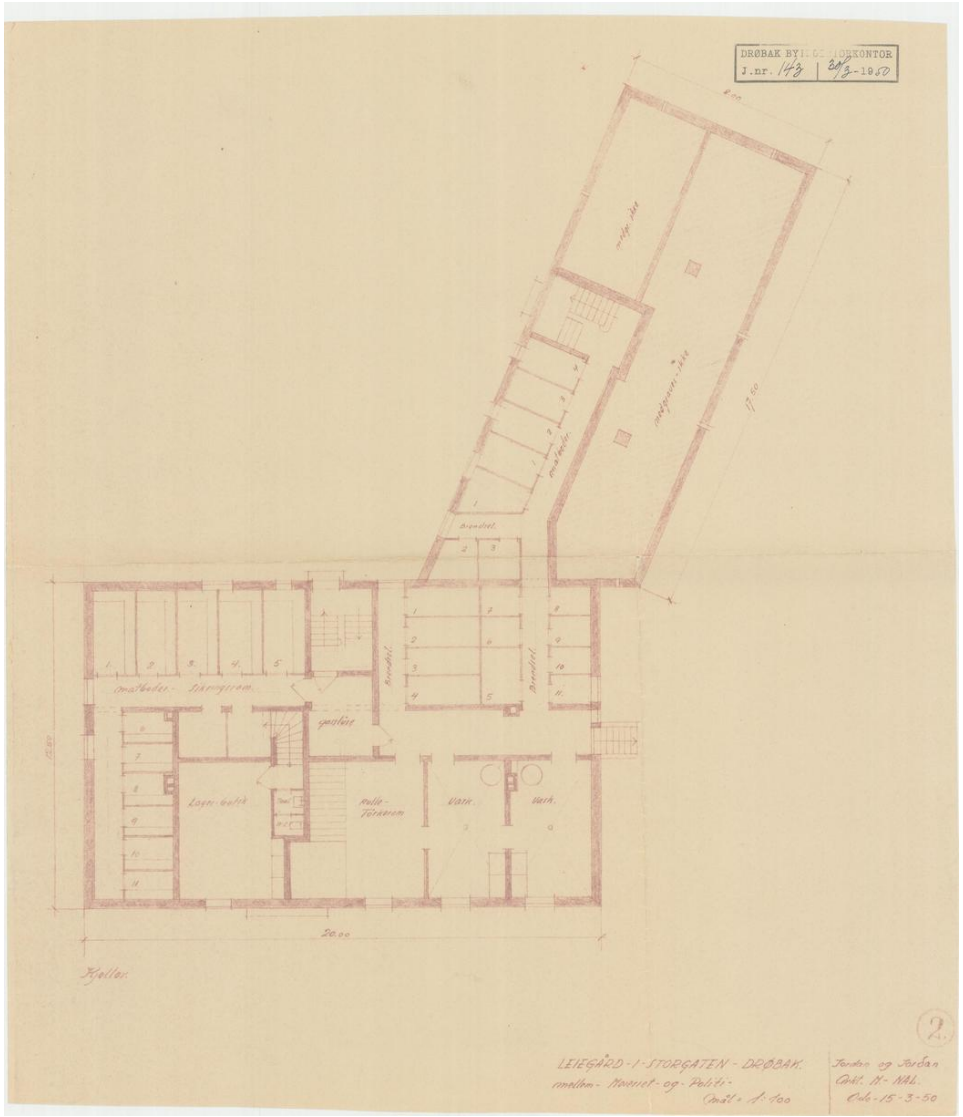
Det kreves at det foreligger dokumentasjon som viser at tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i byggeområder der det er kartlagt risiko for ras- og skredfare gjennom utredning av områdestabilitet etter § 5.4. Behov for sikringstiltak skal være avklart.

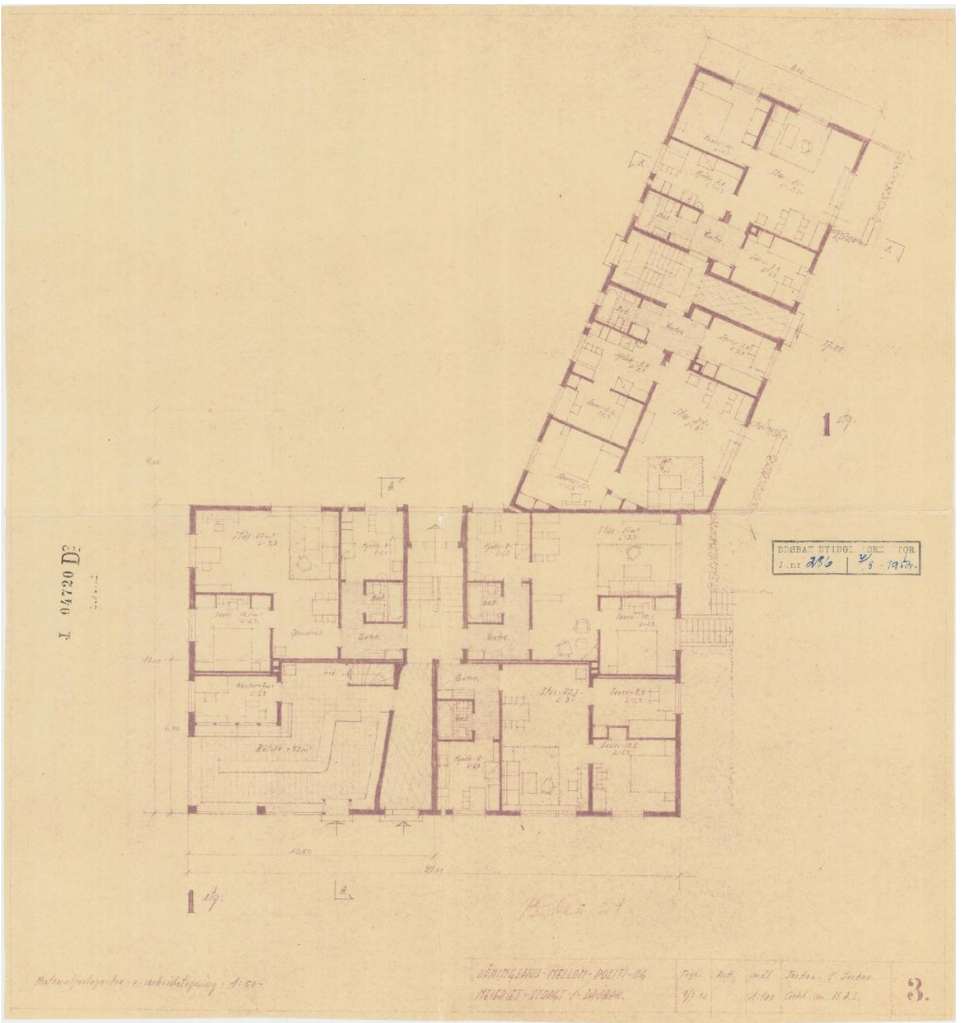
§ 7.2 FØR BRUKSTILLATELSE GIS SKAL FØLGENDE TILTAK VÆRE UTFØRT/OPPARBEIDET:

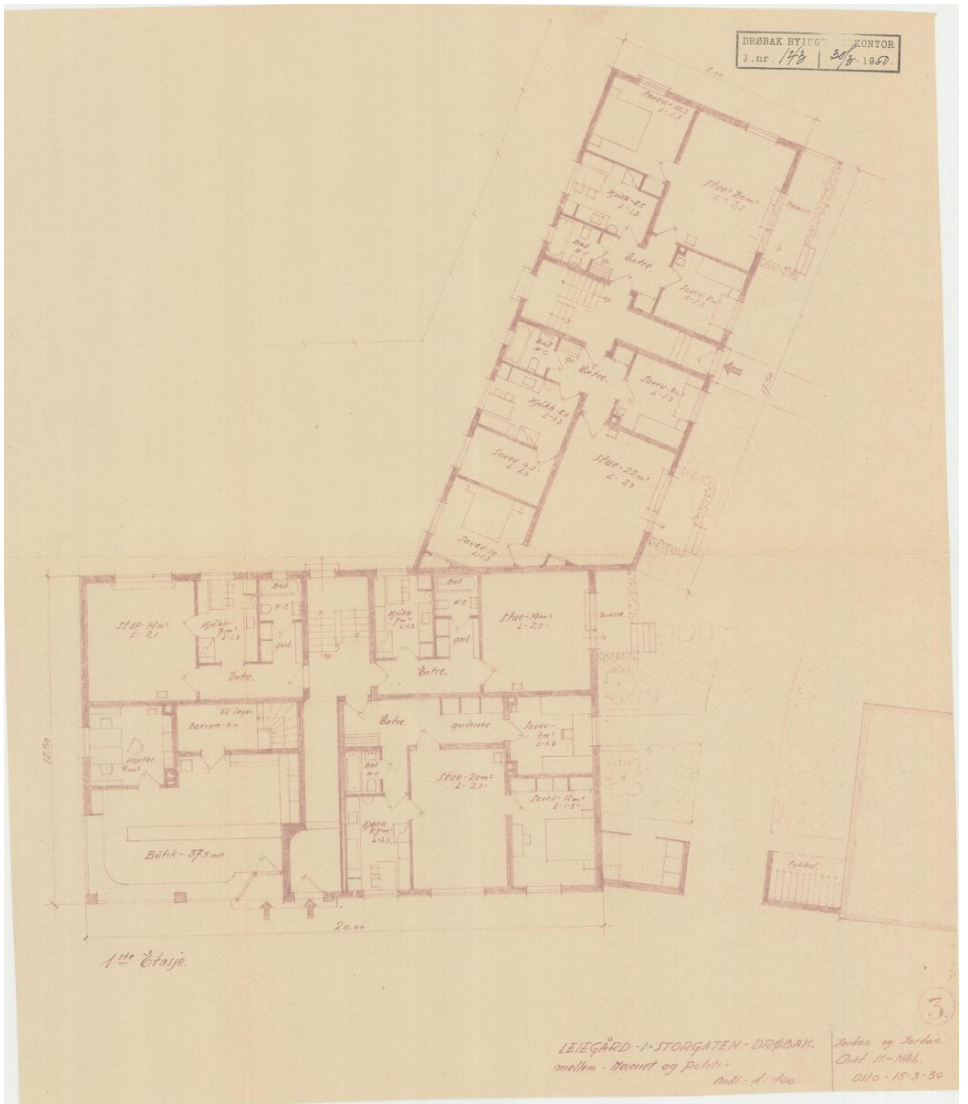
a. terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 4.1.2.1.
b. uteoppholdsareal, jf. § 4.1.2.1, parkering, jf.§ 4.1.2.3 og avkjørsler, jf. § 4.1.2.4 eller iht. gjeldende detaljregulering.
c. støytiltak skal være utført jf. krav i § 5.4, H210 og H220.
d. tiltak mot stormflo og bølgepåvirkning for å tilfredsstille krav i § 2.6.
e. godkjent overvannsløsning skal være etablert.
f. godkjent slukkevannsløsning skal være etablert.

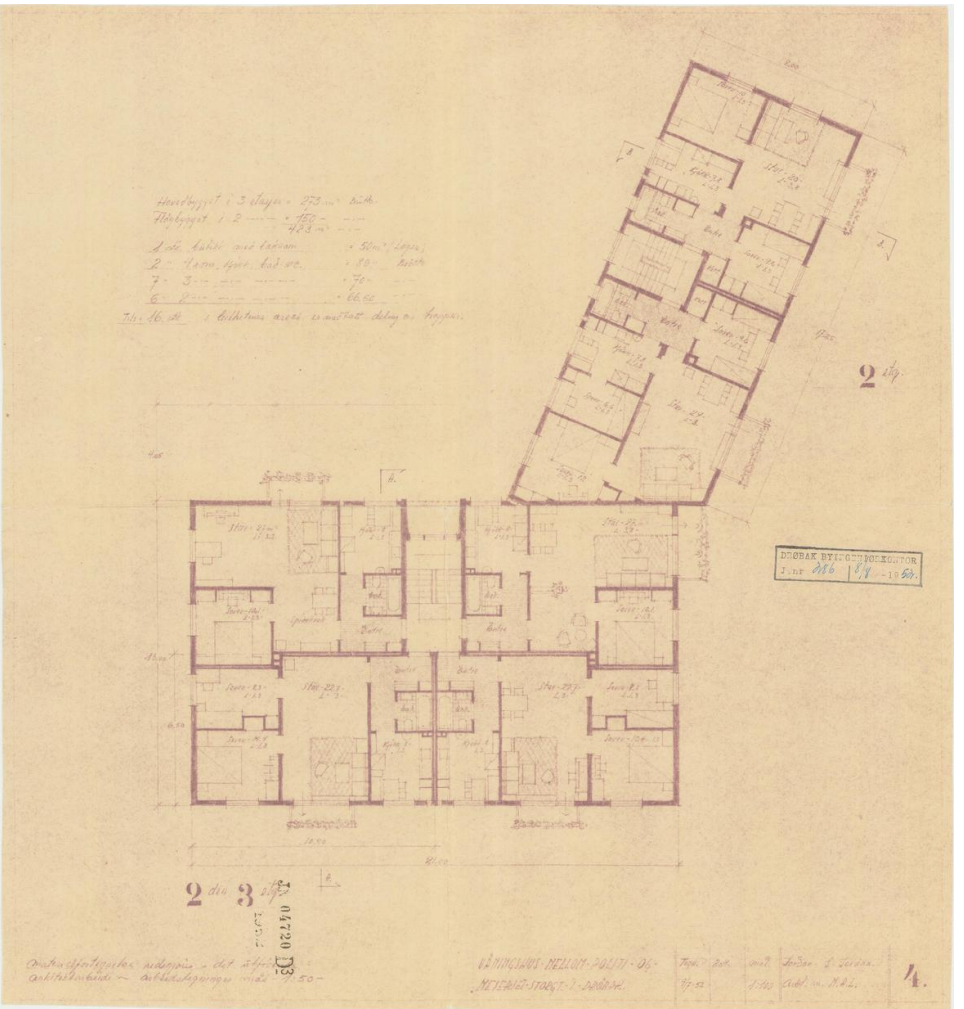
DOKUMENTER SOM ER RETNINGSGIVENDE VED SAKSBEHANDLING

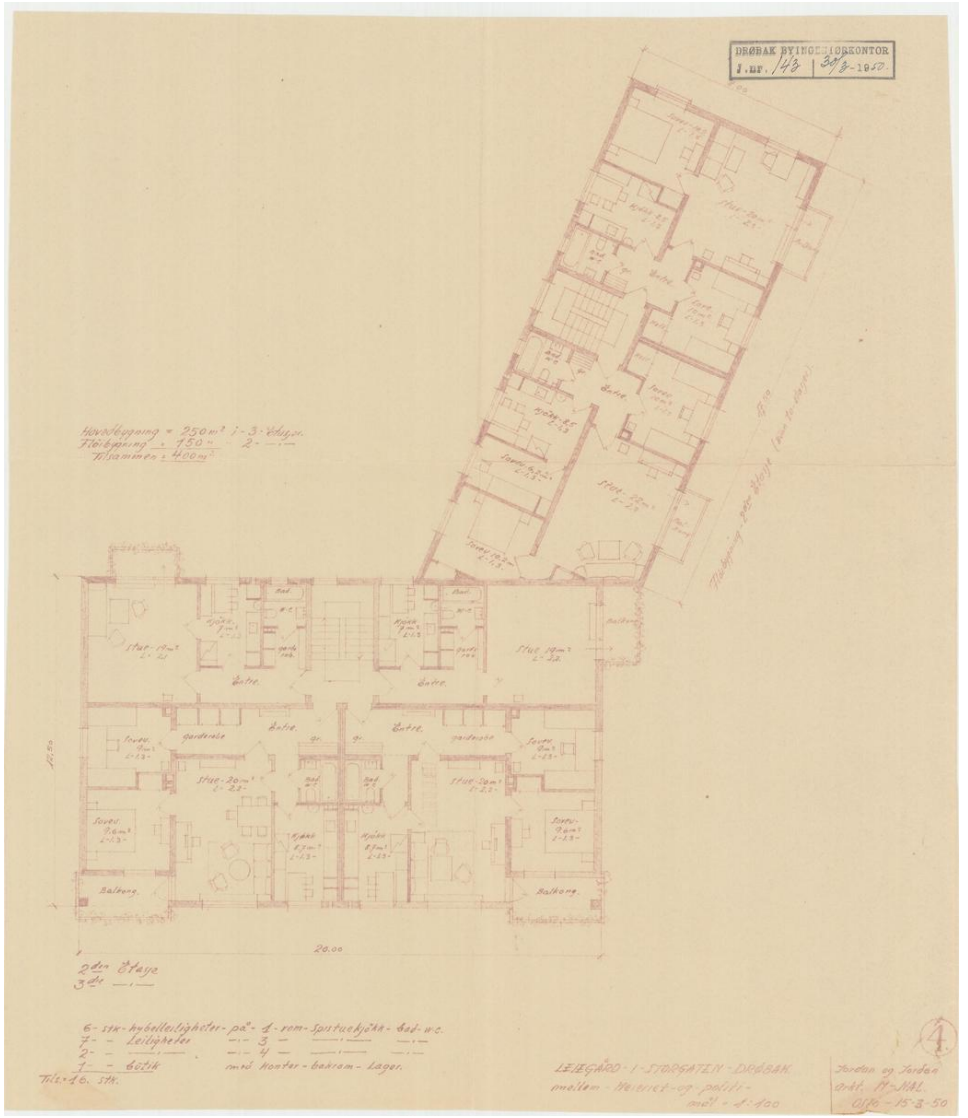
- Lokalt kulturminneregister for Frogn
- Veileder for tiltak og bruk av områderegulering i gamle Drøbak
- Forvaltningsplanen for Badeparken


DRØBAK BYGNINGSKONTOR
J.nr. 143 | 28/3-1950
Kjeller
LEIEGÅRD I STORGATEN - DRØBAK.
mellom Meieriet og Politi.
Tusen og Jordan
Arkit. M. NAL.
Oslo 15-3-50


DRØBAK BYGNINGSKONTOR
J.nr. 283 | 4/5 1950.
Meieriet - Storgt. i Drøbak.
Tusen & Jordan
3.


DRØBAK BYINGENIØRKONTOR
J.nr. 143 | 30/8-1957.
1ste Etasje.
LEIEGÅRD - I - STORGATEN - DRØBAK.
mellom - Hansset og Politi -
Jordan og Jordan
Arch. M.N.A.L.
Dato - 15-3-50


2 dre
DRØBAK BYINGENIØRKONTOR
J.nr. 116 | 8/4 - 1958.
2 dre 3 etg
Tegn. nr. 07220 D3
LÆRINGSVERKSTED - POLITI - OG
MØTEHUS - STORGT. I - DRØBAK.
4.


DRØBAK BYINGENIØRKONTOR
J.NR. 43 30/3-1950
Hovedbygning = 250m² i 3 Etasjer
Fløibygning = 150 " 2 " "
Tilsammen = 400m²
Etasje
Etasje
Etasje
20.00
2den Etasje
3dje " "
6 stk hybelleiligheter på 1 rom Spisestuekjøkk bad w.c.
7 " Leiligheter " 3 " " " "
2 " " " 4 " " " "
1 " Butikk med kontor bakrom Lager.
Tils. 16 stk.
LEIEGÅRD I STORGATEN DRØBAK
mellom Helsedirektør og politimester 1:100
Jordan og Jordan
Arkitekter MNAL
Oslo 15-3-50

FROGN KOMMUNE

Byggesak og Geodata

FOLLO

Adv. Odd Rødseth
Storgt. 1

1440 DRØBAK

Vår ref.:	Deres ref.:	Ark.:	Dato:
00/01179/KMH 00/009922		GNR 86/440	2000-07-20

GNR 86, BNR 440 - VINKELGÅRDEN BRL
BEKREFTELSE PÅ AT BYGGESAKEN ER AVSLUTTET

Vi viser til deres brev datert 28.03.00 skrevet på vegne av Vinkelgården borettslag og vårt brev datert 29.11.99.

Melding om at firma Kobber- & Blikkenslagermester Harald Kaarud utførte arbeidet tas inn som en bekreftelse på at dette firmaet står som ansvarshavende for arbeidet.
Byggesaken bekreftes herved å være avsluttet for videre oppfølging og dette brev er å regne som ferdigattest for byggeprosjektet.

Med hilsen

Kari Myhre Hellem
enhetsleder

Kopi:
Svein Kaarud, Kaarud AS, Gøteborggt. 38, 0566 Oslo
Vinkelgården borettslag, styrets leder Kjell Morten Gustavsen, Storgt. 24, 1440 Drøbak

Kopi: BRH
" V. Strøm
" Ligningss.
" R. Kristiansen

GATEADRESSE: Rådhusveien 6 | POSTADRESSE: Postboks 10 | TELEFON: 64 90 60 00 | TELEFAX: 64 90 60 01 | POSTGIRO SKATT: 0827 5802159 | POSTGIRO: 080 95 34 63 09 | BANKGIRO: 1617.07.02720

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

Pipe eksperten AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	19/01367-6	Luisa Rodriguez Pedersen	05.09.2019

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 86 Bnr 440 Storgata 24 A-B - Reparasjon av pipe

Tiltakets art:	Reparasjon av bygningsteknisk installasjon – rehabilitering av pipeløp
Tiltakets adresse:	Storgata 24
Gnr./bnr./fnr./snr.:	86/440/0/0
Ansvarlig søker:	Pipe eksperten AS, Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakshaver:	Vinkelgården Borettslag BA, Usbl Follo Idrettsveien 9, 1400 SKI

Søknad om ferdigattest med dokumentasjon er mottatt 14.05.2019. 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:
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.

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

Med hilsen

Therese Aas	Luisa Rodriguez Pedersen
Fagansvarlig	Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
175817860_Gjennomfoeringsplan

Kopi:
Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Follo Brannvesen IKS, Teglveien 18 B, 1400 SKI
Enhet for teknisk drift og forvaltning, Eva Torday, Postboks 10, 1441 DRØBAK
Vinkelgården Borettslag BA, Usbl Follo
Idrettsveien 9, 1400 SKI

Mottakere:
Pipe eksperten AS, Postboks 2089, 1760 HALDEN

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.

Skatteetaten

Dato
01.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3214 FROGN

Organisasjonsnr 958 316 658 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Storgata 24B, 1440 DRØBAK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 798 914
Som sekundærbolig:	kr 3 195 657

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3214 FROGN

Organisasjonsnr 958 316 658 Andelsnr 12

Eiendommens adresse:

Storgata 24B, 1440 DRØBAK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 798 914
Som sekundærbolig:	kr 3 195 657

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Storgata 24B

Nabolaget Drøbak sentrum - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Drøbak Montessori barneskole (...	72 elever, 5 klasser	8 min 0.6 km
Drøbak skole (1-10 kl.)	240 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Sogsti skole (1-7 kl.)	228 elever, 14 klasser	21 min 1.6 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 k...	276 elever, 17 klasser	16 min 1.2 km
Drøbak Montessori ungdomsskole...	75 elever, 6 klasser	24 min 1.8 km
Frogn videregående skole	426 elever	10 min 5.2 km
Ås videregående skole	1100 elever, 62 klasser	17 min 12.4 km

Offentlig transport

Storgata	Linje 500, 500N	1 min 0 km
Ås stasjon	Linje RE20, R21, R23x	17 min 12.3 km
Oslo Gardermoen		1 t 4 min

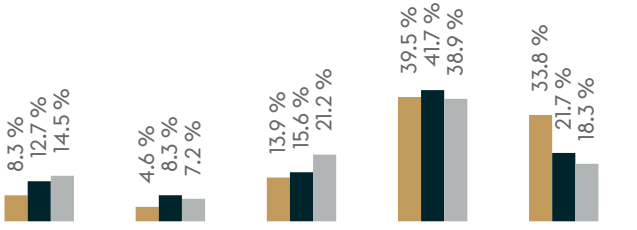
Barnehager

Drøbak Montessori barnehage (2...	24 barn	7 min 0.5 km
Solgry barnehage (1-5 år)	49 barn	10 min 0.9 km
Tertitten barnehage (0-5 år)	38 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Matkroken Drøbak	6 min
Kiwi Ullerudsletta	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Drøbak sentrum	1 722	987
Drøbak	13 714	6 247
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Drøbak - Badeparken, sandvolle...	11 min
Drøbak barneskole	13 min
EVO Drøbak	7 min
Family Sports Club Drøbak	8 min

«Drøbak sentrum har alt du ønsker for å en liten by, men er idyllisk som en sørlandsperle!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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/skoeyen

22049898

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0373/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Storgata 24B 1440 DRØBAK

Betegnelse: Gnr 86, bnr 440 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