



Velkommen til

Røysepytten 35-37
1449, DRØBAK

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Røysepytten 35
1449, DRØBAK**

VESTHELLINGA - 6 Nye eneboliger i naturskjønne omgivelser på Røysepytten - Tidsriktig standard - Barnevennlig - Solrikt - Carport



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Carsten Syvertsen

Eiendomsmegler MNEF - daglig leder

930 53 255

carsten.s@eiendomsmegler10a.no

Informasjon om eiendommen: Vesthellinga

Nøkkelinformasjon

Adresse: Røysepytten 35-37, 1449 DRØBAK

Pris	Fra KR 8 750 000 til KR 8 950 000
Omkostninger	Fra KR 63 920 til KR 63 920
BRA/P-rom	Fra 152 til 152 m ²
Antall rom	Fra 6 til 6
Tomt:	Eiet
Eiendomstype	Enebolig

Pris

Fastpris	Fra kr. 8 750 000 til kr 8 950 000
Omkostninger	Fra kr. 63 920 til kr 63 920
Totalpris	Fra kr. 8 813 920 til kr 9 013 920

Omkostninger

Det tas forbehold om endringer av satsene for offentlige gebyrer og avgifter, herunder tinglysningsgebyrer og merverdiavgift. Statens kartverk avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og eventuell endring er kjøpers ansvar og risiko. Omkostning pr. bolig fremgår over..

Registerbetegnelse

Røysepytten 35 -37
Gårdsnummer 83, bruksnummer 15 og 17 i Frogn kommune.
Eiendommen kan bli fradelt, og det vil kunne bli nytt gnr/bnr.

Hjemmeside

<https://prodev.no/boliger-til-salgs/vesthellinga/>
kommer-snart <https://profil.nabolag.no/3507878>

Om prosjektet

Vesthellinga

De moderne boligene har flere stuer, hele 3(4) soverom, ett bad i hver etasje og vaskerom.

Boligene får flotte solforhold i vestvendt terreng med stor terrasse i tilknytning til kjøkken og stue. Terrassen gir deg ca. 40 kvadratmeter med uteplass. Innredes terrassen smart, med skjerming og varmekilder, kan utesesongen startes tidlig og avsluttes sent.

Boligene vil være på ca. 152 BRA og har en godt gjennomtenkt og funksjonell planløsning over to plan som passer godt for alle aldersgrupper. Carport og bod på ca. 37 kvadratmeter BRA.

Eiendommene vil opparbeides med flotte uteområder, hvor man søker å ivareta eiendommens naturlige landskap og vegetasjon.

Med stadig tettere bebyggelse og mindre uteområder fokuserer dette prosjektet på en luftigere utbygging, hvor bolig tomtene er fra ca. 670 - 900 kvadratmeter.

Kjørebåner leveres asfaltert, sammen med gårdsplass. Naturlige deler av eiendommene vil opparbeides med gress, samt at naturlig landskap og vegetasjon søkes ivaretatt.

Hvorfor kjøpe nytt?

- Ny bolig gir deg trygghet og forutsigbarhet.
- Lavere dokumentavgift ved kjøp av ny bolig.

- Muligheter for tilvalg.
- Helt nytt inventar levert av kvalitetsleverandører.
- Du trenger ikke pusse opp først.
- Forutsigbar økonomi.
- En ny bolig har lave vedlikeholdskostnader.
- Kjøp av ny bolig gir god tid til planlegging i perioden frem til overtakelse.
- Boligen er i forskriftsmessig stand med garantier på arbeidene.
- Energiokonomiske og klimavennlige løsninger.

Areal og arealberegning

BRA/P-rom fra: 152 - 152 m²

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innvendig målt ved boligens omsluttete vegger, inklusive innvendige vegger, boder, rørføringer og sjakter. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom. S-rom er inkludert vegger mot tilliggende rom. Mindre avvik fra oppgitte arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme.

Arealer for boliger, balkonger og terrasser er angitt så nøyaktig som mulig. Selger tar imidlertid forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Eventuelle mindre avvik i oppgitt areal gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger skal informere kjøper dersom det oppstår vesentlige avvik.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/selger og er oppmålt etter tegninger datert 29.04.2022. Arealet er ikke oppgitt med desimaltall. Alle areal er rundet av i henhold til vanlige avrundingsregler.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene.

Rom defineres etter forutsetningen som er lagt til grunn på tegningene. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger og er oppmålt etter tegninger datert 29.04.2022

Leveransebeskrivelse

Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenmodell Gastro i fargen østersbeige med håndtak fra Beslag Design i børstet stål look. Benkeplate i laminat 20 mm tykkelse. Stor enkel kum nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer fra AEG

leveres med kjøkkenet. Kjøkkenet leveres i samme modell, farge og benkeplate som resterende kjøkken, med skuffer og håndtak. Se detaljtegninger på kjøkken for fullstendig leveranse.

Bad

Gulv i bad leveres med flis i størrelse 60*60 og 30x60 på vegg.

Andre oppholdsrom

Gulv leveres med 14 mm 1-stav eikeparkett av typen Kahrs Vigo (bortsett fra gulv i entre og teknisk rom/vaskerom som leveres i flis størrelse 60*60). Det leveres stålpipes og peis, type Vision Line i33-2 med trend omramming og gulvplate i glass.

Se vedlagte romskjema og selgers Leveransebeskrivelse som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Garasje/Parkering

Hver bolig vil ha sin egen carport i tillegg til sportsbod.

Lading av El-bil/Hybrid: Det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider. El-Bil lader følger ikke med boligen.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelse som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf.

Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer.

Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper

forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Alle tilleggsbestillinger/endinger vil medføre et ekstra administrasjonsgebyr på 20%.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen. Når prosjektet er igangsatt vil det bli satt frister for tilvalg og endringer. Det gjøres oppmerksom på at selgers frister for tilvalg og endringer kan være utgått på avtaletidspunktet. Kjøper oppfordres til å ta forbehold i sitt kjøpetilbud dersom det er en forutsetning å kunne gjøre endringer på selgers leveranse.

Beliggenhet og Adkomst

Røysepytten ligger i en stille og barnevennlig blindvei i ett nyere etablert boligområde. Her er det lite til ingen trafikk og marka som nærmeste nabo mot øst. "Vesthellinga" ligger som navnet tilsier mot vest og boligene vil ha meget gode solforhold.

Røysepytten i Drøbak er et attraktivt nabolag som appellerer til de som søker en rolig og naturnær livsstil med nærhet til både naturen og byen.

Det er også kort vei til barne- og ungdomsskoler på Sogsti og Dyrølkeåsen. Frogn videregående skole ligger på Måna. I tillegg tilbyr Drøbak Montessori et undervisningsalternativ for barn og ungdom.

Fra Røysepytten er det gangavstand til idylliske Drøbak sentrum (ca. 2.5 km) som byr på mange flotte nisjebutikker, åpne torg, grønthus, vinmonopol, kino, kunstgallerier, kafeer, bakerier, restauranter, båthavn, fergeleie med avganger til historiske Oscarsborg Festning, samt Badeparken som er en perle i sentrum.

Øvrig servicetilbud på Handelssenteret Amfi.

Fra eiendommen er det kun ca. 10 min. gange til

blant annet Skiphellestranda. Nærmeste bussholdeplass ligger på Skorkeberg, hit går du på ca. 20 min.

Bussen korresponderer videre fra Dyrølke til både Oslo, Vinterbro og Ski, samt Ås hvor Universitet NMBU holder til. Ekspressbuss til Oslo tar ca. 35 minutter fra Dyrølke.

Drøbak har et rikt fritidstilbud for barn, ungdom og voksne. På Seiersten ligger et nyere idrettsanlegg med blant annet kunstgress fotballbane, friidrettsbane, håndballbane, boksehall, skatepark, samt Bølgen Bad og Aktivitetssenter med treningssenter og svømmehall. I nærområdet for øvrig ligger padlebane, tennishall, turnhall, 18-hulls golfbane, ridesenter, flere treningssentre samt et fantastisk turområde både på Røis og Seierstenmarka med flotte oppmerkede turstier og lysløype med fine skiforhold på vinteren.

Eierform / Organisasjonsform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Tomtetype og tomteareal

Eiet

Tomteareal fra 670 - 900 kvm.

Tekniskbeskrivelse

Konstruksjon

Boligen leveres med plate på mark for hus og sportsbod inkl. radonsperre og nødvendig markisolasjon.

Fasade

Yttervegger leveres som 198 + 48 mm med kledning. Det leveres stående kledning i dobbeltfals rettkant 19*148, og liggende kledning dobbeltfals rettkant 19*148 med spor.

Yttertak

Yttertak leveres med sperretak og forskriftsmessig isolasjon, fast undertak teknet med ett lag med asfaltbelegg i grå farge. Det er medtatt snøfanger og stigetrinn.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Terrassen leveres med royalimpregnert terrassebord og lakkert stålekkverk utvendig.

Trapper

Innvendig trapp leveres som tett svingtrapp i furu med runde sprosser og standard håndløper. Trapp inkludert sprosser og håndløper blir malt i standard farge s-0502-y.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg til husene.

Dører og vinduer

Det leveres innvendige dører fra Swedoor type Stabel, kompakt dørbord i fargen hvit.

Hovedinngangsdør leveres fra Nordan, type Horisont i størrelse 11*21M med standard vrider. Det leveres sidefelt og overlys i glass tilhørende hovedinngangsdør. Balkongdører, skyvedør og vinduer leveres fra Nordan i tre, overflatebehandlet.

KabelTV/Bredbånd/telefoni

Det vil bli lagt fiber til boligen fra HomeNet.

Det påpekes at kjøper må påberegne å male huset i tråd med FDV dokumentasjon.

·Dersom det skulle være avvik i leveranseskjema er det til enhver tid entreprenør sitt leveranseskjema som er gjeldene

Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstilling og blir fakturert eier/inkludert i felleskostadene.

Informasjon formuesverdi

Boligen formuesverdi er ikke gitt. Vanligvis ligger denne på 25% av antatt markedsverdi og fastsettes etter ferdigstilling og overtakelse. Gjelder for primærbolig.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Velforening.

Gjennom sine medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningenes rettigheter og plikter.

Kostnad tilkommer.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3022/83/15:

06.10.1961 - Dokumentnr: 4264 - Erklæring/avtale Best. om sanitære installasjoner m.m.

22.10.1981 - Dokumentnr: 9698 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

13.10.1956 - Dokumentnr: 3101 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3022 Gnr:83 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1437035 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0215 Gnr:83 Bnr:15

21.11.1956 - Dokumentnr: 3605 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3022 Gnr:83 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3022 Gnr:83 Bnr:43

Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/ avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli

påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m. Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

Utbygger

Prodev AS

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fremdriftplan og ferdigstilling

Byggstart er estimert til første kvartal 2024 - Ferdigstilling er estimert til første kvartal 2025

Antatt ferdigstilling for prosjektet vil være ca. 1. kvartal 2025, forutsatt at bygging er i gang i løpet av 1. kvartal 2024.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet, jfr §18. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §18 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjør og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeid på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeid som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysing av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen. Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Boligen skal overleveres i ryddet og

byggerengjort stand. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggs leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til boligen finner sted. Før overtakelse vil det bli gjennomført befaring der boligen blir gjennomgått/befart samtidig som boligens driftsinstruks/FDV-mappe blir utlevert/gjennomgått. Påpekte og aksepterte /omforente mangler skal utbedres innen rimelig tid. Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå forsinkelser i byggeprosessen.

Forbehold fra utbygger

Selger tar forbehold om følgende:

- At det forhåndsselges 60 % av totalt antall boliger.

Prisen oppgitt i prospekt er å se som en fastpris overfor kjøper frem til 01.12.2023. Om kontraktinngåelse skjer før 01.12.2023 vil dermed prisen ikke indeksreguleres iht SSB bygge kostnadsindeks for «Eneboliger i tre i alt».

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 2. kvartal 2024. Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet. Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke oppfylles innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Betalingsbetingelser / avtalebetingelser / Garantier
10% av kjøpesummen innbetales ved kontrakt, dog tidligst når det foreligger garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering). Nærmere informasjon om innbetaling vil bli utsendt fra EiendomsMegler1.

Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til utbygger/selger dersom det har blitt stilt §47 garanti etter Bustadoppføringsloven. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter at overtakelsen er gjennomført.

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene. Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av boligen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpstilbudet. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler 1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet. Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/ eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Bindende kjøpsbekreftelse/Budgivning

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle selgere. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettledning på kjøpsbekreftelsen.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Tilbud om lånefinansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Tilbud om verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne

meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

Tilbud på forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Salg av kontraktsposisjon / Endring av avtalen

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger betinger seg et administrasjonsgebyr på kr. 150.000,-. I tillegg kommer kostnader ved bruk av megler. Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke. Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt av profesjonell/investor med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Avbestilling

Viktig informasjon

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger, uten forutgående varsel når selger finner dette hensiktsmessig. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, annonser, VR, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Dette materialet vil derfor inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler, omfang av kjøkkeninnredning, tekst og andre ting – som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Inntegnet utstyr/inventar som er stiptet medfølger ikke. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boligene.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger, og tegninger som er presentert i prosjektet, og den endelige leveransen. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt/ Internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne.

Vindusplassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl. a. den arkitektoniske utformingen av byggene.

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen i brosjyre fra utbygger skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Lovanvendelse

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no. Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Hvitvaskingsloven - Meglers plikt til å stanse handelen

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet.

Firmaattest

og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

GDPR

Utbygger bruker reklamebyrå for utforming av nettsider. Megler har inngått databehandleravtale med disse og kontaktinformasjon til interessenter blir delt fra reklamebyrå til megler. Dette for at megler skal kunne foreta oppfølging av interessenter.

Informasjon til salgsoppgaven

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

Vedlegg

Tegninger datert 29.04.2022
Leveransebeskrivelse
Romskjema
Reguleringsplan med bestemmelser datert 29.11.2019.
Situasjonskart
Matrikkelbrev
Generel kommunal informasjon

Kontaktperson

Carsten Syvertsen
Eiendomsmegler MNEF - daglig leder
carsten.s@eiendomsmegler10a.no
Tlf: 930 53 255



Boligene for flotte solforhold i vestvendt terreng med stor terrasse i tilknytning til kjøkken og stue



Kjøkkenet leveres fra Drømmekjøkkenet. De har bygget kjøkken med omsorg, kvalitet og utvikling i mer enn 90 år



Delikat og flislagt bad



Funksjonell planløsning over to plan som passer godt for alle aldersgrupper



6 nye eneboliger i naturskjønne omgivelser på Røysepytten - Drøbak

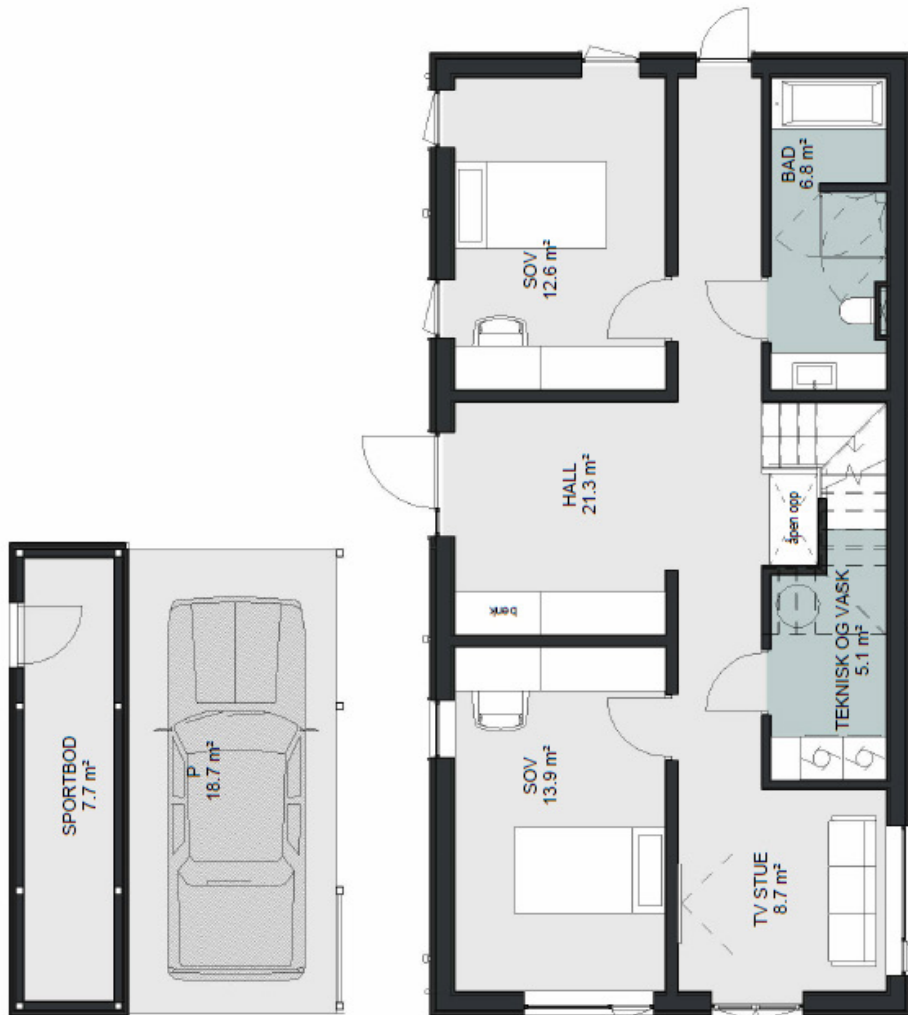


Boligene har 1 (2) stuer, 3 (4) soverom, 2 bad, vaskerom, og carport og bod på 37 BRA



Eiendommen vil opparbeides med flotte uteområder, hvor man søker å ivareta eiendommens naturlige landskap og vegetasjon

Plantegning 1. etasje og 2. etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

LEVERANSEBESKRIVELSE VESTHELLINGA

1. Generelt

Prodev bygger sine hus etter gode norske tradisjoner og vi legger stor vekt på kvalitet. Våre prosjekter bygges på stedet etter gjeldene tekniske forskrifter. Arbeidene utføres av byggmestere som følges opp av entreprenørens prosjektledere, samt Prodev sine egne prosjektledere.

2. Utomhus- og infrastruktur

I prosjektet søker vi å bevare eiendommens naturlige preg, store trær søkes bevart og naturlige fjellpartier tas vare på. Eiendommen leveres med plen, tilsådd eller med ferdigplen avhengig av årstid. Det vil bli asfaltert adkomst. Ved midlertidig brukstillatelse leveres renovasjonsdunker og postkassstativ leveres på angitt plass etter instruks fra Posten.

Fra Vestbyveien og frem til eiendommen vil det etableres asfaltert vei i tråd med Frogn kommune sine krav. Det vil bli lagt nytt avløpsnett som påkobles kommunens nett i Vestbyveien, sammen med ny vanntilførsel for å dekke både behov for slukkevann og vannforbruket i de nye boligene.

3. Boligen

Boligen leveres med plate på mark for hus og sportsbod inkl. radonsperre og nødvendig markisolasjon. På grunn av eiendommens topografi vil det bli fjellskjæringer som sikres med gjerde før byggene tas i bruk.

4. Yttervegger og terrasse

Yttervegger leveres som 198 + 48 mm med kledning. Det er leveres stående kledning i dobbeltfals rettkant 19*148, og liggende kledning dobbeltfals rettkant 19*148 med spor. Kledning leveres grunnet og med ett strøk beis fra fabrikk. Kledning blir ikke overmalt på plassen. Sagsnitt behandles på plassen med grunning uten farge. Tak i carport leveres med rettkant kledning, tilrettelagt for lufting. Ved inngangsdør leveres steinplate i fargen sort. Terrassen leveres med royalimpregnert terrassebord og lakkert stålrekkverk utvendig. Yttervegger og tak i sportsbod leveres uten isolasjon.

5. Innervegger

Innervegger utføres med 98 mm stender, 50 mm isolasjon og kledd med gips på begge sider. Overflater med gips leveres sparklet og malt iht. malestandard K2. Vinduer leveres listfritt. Bad leveres med rupanel bak gips, membran og fliser på vegg. Det er medtatt fliser på vegg i størrelse 30*60 av typen LB Ekstra eller tilsvarende lagt i standard firkantet mønster. Det leveres ikke gips på innside yttervegg i sportsbod.

6. Bjelkelag/ himlinger

Alle bjelkelag leveres med gulvplater, bjelkelag og 100 mm isolasjon. Bjelkelag leveres med K- bjelker og høy stivhet. Himlinger leveres som sparklet og malt gipshimling. Overgang vegg og himling leveres listfritt. Ventilasjonskanaler legges fortrinnsvis skjult i bjelkelag for å unngå innkassinger.

7. Gulv

Gulv leveres med 14 mm 1-stav eikeparkett av typen Kahrs Vigo. Gulv i entré, bad i plan 1 og 2, og teknisk/vaskerom leveres med flis i størrelse 60*60 av typen LB Ekstra eller tilsvarende. I nedsenk i

dusjsonen for begge bad leveres det flis i størrelsen 5*5mm og med standard sluk. Fliser legges i standard firkantet mønster. Gulv i sportsbod leveres uten behandling i betong.

8. Yttertak

Yttertak leveres med sperretak og forskriftsmessig isolasjon, fast undertak teknet med ett lag med asfaltbelegg i grå farge. Det er medtatt snøfanger og stigetrinn. Takrenner og nedløp leveres som utvendig nedløp i RAL 7016.

9. Dører og vinduer

Det er leveres innvendige dører fra Swedoor type Stabel, kompakt dørblad i fargen hvit. Alle innerdører leveres i størrelsen 10*21M med standard vrider. Hovedinngangsdør leveres fra Nordan, type Horisont i størrelse 11*21M med standard vrider. Det leveres sidefelt og overlys i glass tilhørende hovedinngangsdør. Ytterdør til sportsbod leveres fra Nordan, type Horisont i størrelse 9*21M med standard.

Balkongdører, skyvedør og vinduer leveres fra Nordan i tre, overflatebehandlet. Balkongdører og vinduer i plan 1 leveres med høyde på 21M. Balkongdører og vinduer i plan 2 leveres med høyde på 23M. Balkongdører tilhørende fransk balkong leveres med innadslående sidehengslete dører. Det leveres baldakin i glass over hovedinngangsdør.

9. Kjøkken

Kjøkkenet leveres fra Drømmekjøkkenet. Kjøkkenmodell Gastro i fargen østersbeige med håndtak fra Beslag Design i børstet stål look. Benkeplate i laminat 20 mm tykkelse. Stor enkel kum nedfelt i benkeplate. Integrerte hvitevarer fra AEG leveres med kjøkkenet. Kjøkken øy leveres i samme modell, farge og benkeplate som resterende kjøkken, med skuffer og håndtak. Se detaljtegninger på kjøkken for fullstendig leveranse.

10. Trapp

Innvendig trapp leveres som tett svingtrapp i furu med runde sprosser og standard håndløper. Trapp inkludert sprosser og håndløper blir malt i standard farge s-0502-y.

11. Listverk/gerikter

Det er leveres eikelist i rom med parkett og i entré. Synlige spikerhull vil forekomme. På teknisk rom med flis er det medtatt sokkelflis. Det er leveres hvite gerikter rundt alle dører. Gerikter blir ikke overmalt og synlig spikerhull vil forekomme.

12. Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg til husene.

13. Elektriker

Elektroleveranse kommer frem av romskjema. Leveransen er i tråd med NEK 400:2022.

14. Rørlegger

Rørlegger leveranse kommer frem av romskjema. Leveransen er i tråd med TEK17.

15. Pipe/ peisovn/ brannutstyr

Det leveres stålpipe og peis, type Vision Line i33-2 med trend omramming og gulvplate i glass. Ett stk pulverapparat og seriekoblet røykvarslere leveres til hver bolig. Stigtrinn til pipe inkluderes, men brannstige fra bakken til tak er ikke inkludert.

16. Tilvalg

Det vil bli avholdt separate tilvalgs møter ned de ulike entreprenørene. Tilvalgs liste signeres ut av kjøper. Overstiger tilvalgs 5% av kjøpesum vil byggherre kreve innbetaling før sluttoppgjøret.

17. Forbehold

Illustrasjoner i prospekter er kun av illustrativ karakter og er ikke å anse som beskrivelse av leveransen.

Interiør EM1 Østfold Akershus ELEKTRO		SANITÆR		VENTILASJON		HIMLING		VEGG		GUJUV		VÅG	
ROM 1. ETG													
TRAPP HALL GARDEROBE	VARMEKABEL I YTTERGANG RINGEKLOKKE STIKKONTAKT UTENFOR INNGANGSDØR/ CARPORT DOWNLIGHTS I HALL OG GANG UTELAMPE PÅ VEGG VED DØR			I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE REFLEKSJON (HVIT)	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE FARGE BEIGE	FLIS 60 X 60 CM LB EKSTRA 1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO HVIT TRAPP MED SPILER						
SPORTSBOD	DOBBL STIKKONTAKT STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER		INGEN	INGEN	UBEHANDLET	UBEHANDLET	BETONG						
BAD	VARMEKABEL DOWNLIGHTS OPPLEGG FOR SPELBELYSNING BRYTER FOR TAKLYS OG SPEILLYS	VEGGHENGTOAILETT SERVANTBATTERI DUSIVEGGER I GLASS SERVANTSKAP DUSJ (BAT. OG GARNITYR I KROM) SPEIL MED INNEBYGD LYS OG STIKK SERVANT TIL SERVANTSKAP HVIT	I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE (HVIT)	FLIS 30 X 60 CM LB EKSTRA	FLIS 60 X 60 CM LB EKSTRA 5 CM X 5 CM I DUSINISJE.							
CARPORT	BELYSNING I TAK		INGEN	INGEN	KLEDNING	KLEDNING	ASFALT						
SOV	STIKKONTAKTER I HENHOLD TIL KRAV STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER		I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE REFLEKSJON (HVIT)	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE BEIGE	1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO							
SOV	STIKKONTAKTER I HENHOLD TIL KRAV STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER		I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE REFLEKSJON (HVIT)	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE BEIGE	1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO							
TV STUE	STIKKONTAKTER I HENHOLD TIL KRAV STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER		I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE REFLEKSJON (HVIT)	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE BEIGE	1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO							
TEKNISK/ VASK	STIKKONTAKT FOR VENTILASJONSANLEGG PÅ EGEN KURS STIKKONTAKT FOR VARMTVANNBEREDER PÅ EGEN KURS SIKRINGSKAP SVAKSTRØMS SKAP FOTOCELLE/ASTROUR FOR STYRING AV UTELYS SERVICEBRYTER FOR UTELYS UTJEVNINGSSKINNE MELLOM HOVEDJORDSKINNE OG STOPPEKRAN STIKKONTAKT FOR WATERGUARD VED STOPPEKRAN STIKKONTAKTER FOR TØRKETROMMEL OG VASKEMASKIN VARMEKABEL	VARMTVANNBEREDER VANNFORDELELSKAP OPPLEGG FOR VASKEMASKIN VENTILASJONSANLEGG	I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE REFLEKSJON (HVIT)	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE I FARGE BEIGE	FLIS 60 X 60 CM LB EKSTRA SONKELFLIS							

Interim EM1 Østfold Akershus ELEKTRO						
ROM 2. ETG	GULV	VEGG	HIMLING	VENTILASJON	SANITÆR	ELEKTRO
STUE	1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE IFARGE BEIGE	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE IFARGE REFLEKSJON (HVIT)	I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON		STIKKONTAKTER I HENHOLD TIL KRAV STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER DOWNLIGHTS
TERRASSE	ROYALIMPREGNERTE TERRASSEBORD	KLEDNING REKKVERK I STÅL	INGEN	INGEN		UTELAMPE PÅ VEGG VED DØR PÅ TERRASSE
BAD	FLIS 60 X 60 CM LB EKSTRA 5 CM X 5 CM I DUSINISJE.	FLIS 30 X 60 CM LB EKSTRA	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE (HVIT)	I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	VEGGHENGTT TOALETT SERVANTBATTERI DUSIVEGGER I GLASS SERVANTSKAP DUSJ (BAT. OG GARNITYR I KROM) SPEIL MED INNEBYGD LYS OG STIKK SERVANT TIL SERVANTSKAP HVIT	VARMEKABEL DOWNLIGHTS OPPLEGG FOR SPEILBELYSNING BRYTER FOR TAKLYS OG SPEILLYS
SOV	1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE IFARGE BEIGE	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE IFARGE REFLEKSJON (HVIT)	I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON		STIKKONTAKTER I HENHOLD TIL KRAV STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER
KJØKKEN	1 – STAVS PARKETT EIK KAHRS VIGO	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE IFARGE BEIGE	SPARKLET OG MALT GIPSPLATE IFARGE REFLEKSJON (HVIT)	I HENHOLD TIL KRAV OG PROSJEKTERING UTFØRT AV ANSVARLIG FOR VENTILASJON	KJØKKEN LEVERES FRA DRØMMEKJØKKENET MED INTEGRERTE HVITEVARER AV TYPE GASTRO ØSTERSBEIGE	STIKKONTAKTER I HENHOLD TIL KRAV STIKKONTAKT VED TAK FOR BELYSNING MED BRYTER

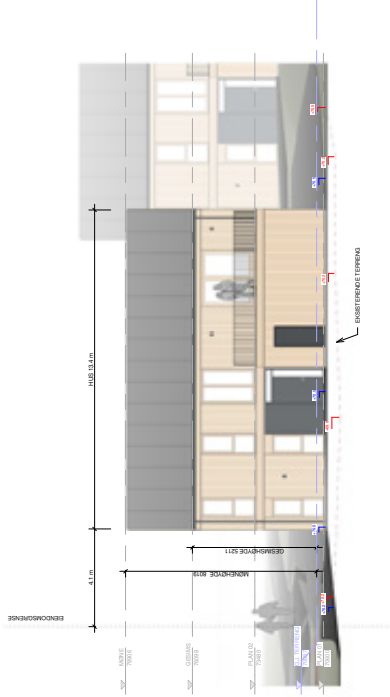
VESTHELLINGA

Dato. 16.10.2023

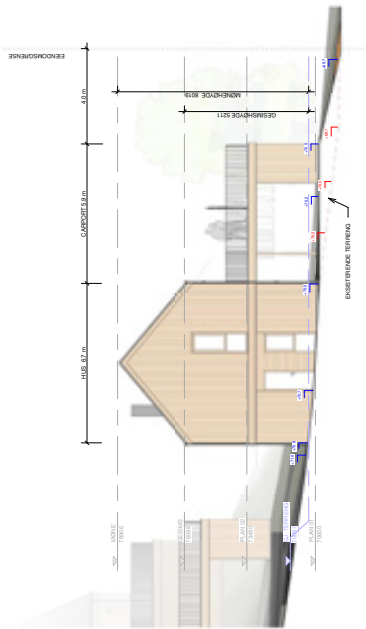
Adresse: Røyspytten 35-37

Enhet	Antall etasjer	Areal	Soverom	Totalpris (inkl. omkostninger)
Hus A	2	152 m ² (BRA)	4	Kr. 9 013 920
Hus B	2	152 m ² (BRA)	4	Kr. 9 013 920
Hus C	2	152 m ² (BRA)	4	Kr. 8 913 920
Hus D	2	152 m ² (BRA)	4	Kr. 8 813 920
Hus E	2	152 m ² (BRA)	4	Kr. 8 813 920
Hus F	2	152 m ² (BRA)	4	Kr. 8 913 920

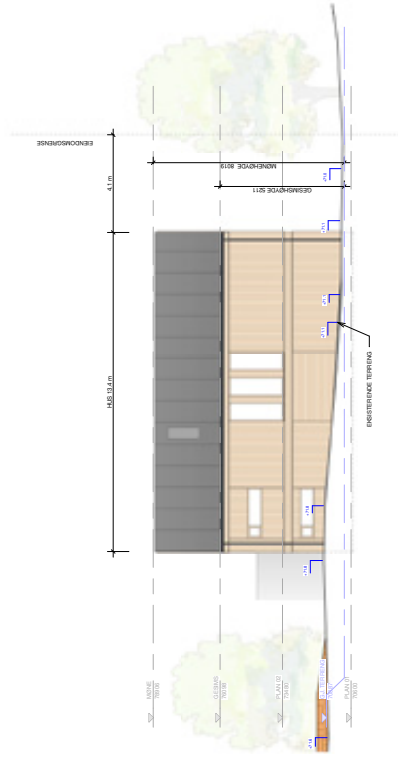
Prisene vil kunne bli indeksregulert etter 31.12.2023



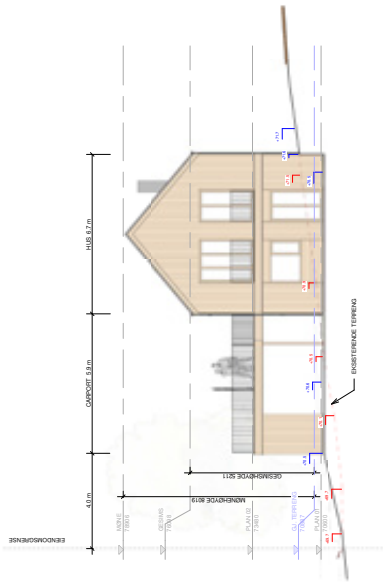
A40_01 - Fasade Vest
1 : 100



A40_02 - Fasade Nord
1 : 100

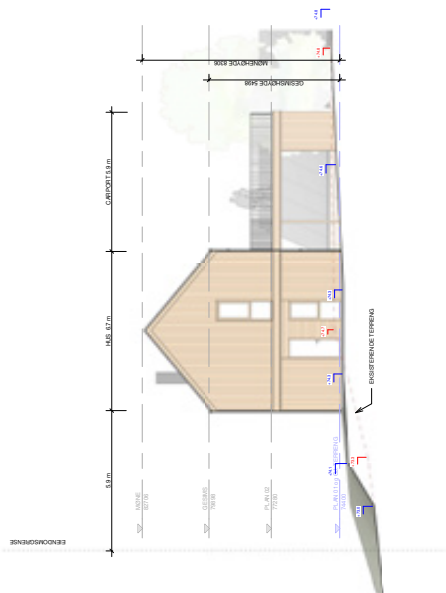


A40_03 - Fasade Øst
1 : 100

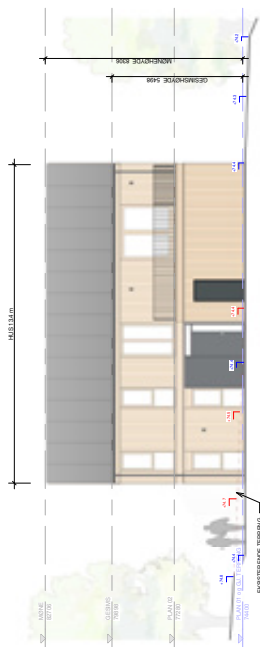


A40_04 - Fasade Sør
1 : 100

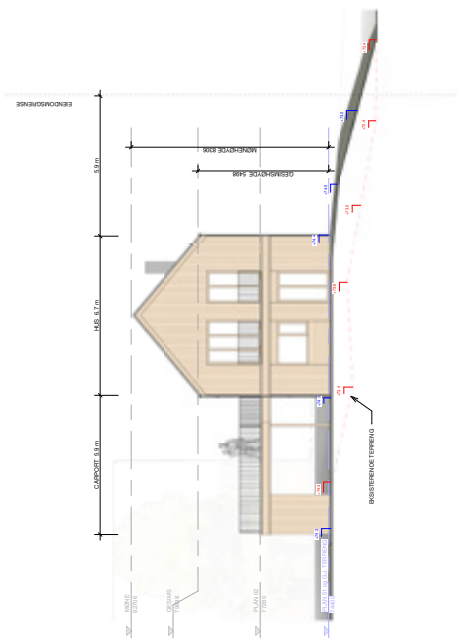
PROJEKT		REGULERING 35-27, OMR. 83 / BNR. 17,15		PROJEKT	
1:100		A40_01		C	
TILDRAGNING		ENTREPRENØR			
PRØVEVÅR		PRØVEVÅR			
gdp		gdp			
PRØVEVÅR		PRØVEVÅR			
11.03.2022		29.04.2022			
LD		A1			
1:100		A40_01		C	



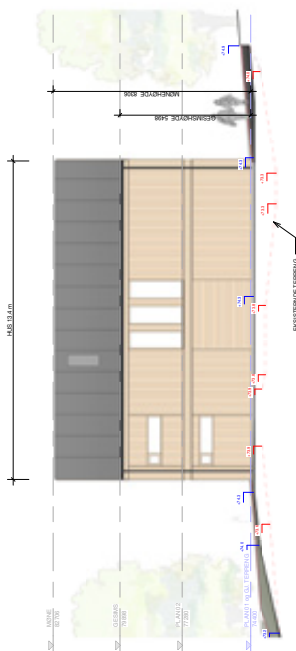
A40_02 - Fasade Øst
1 : 100



A40_01 - Fasade Nord
1 : 100

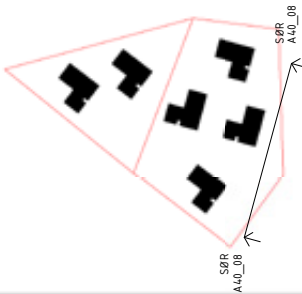
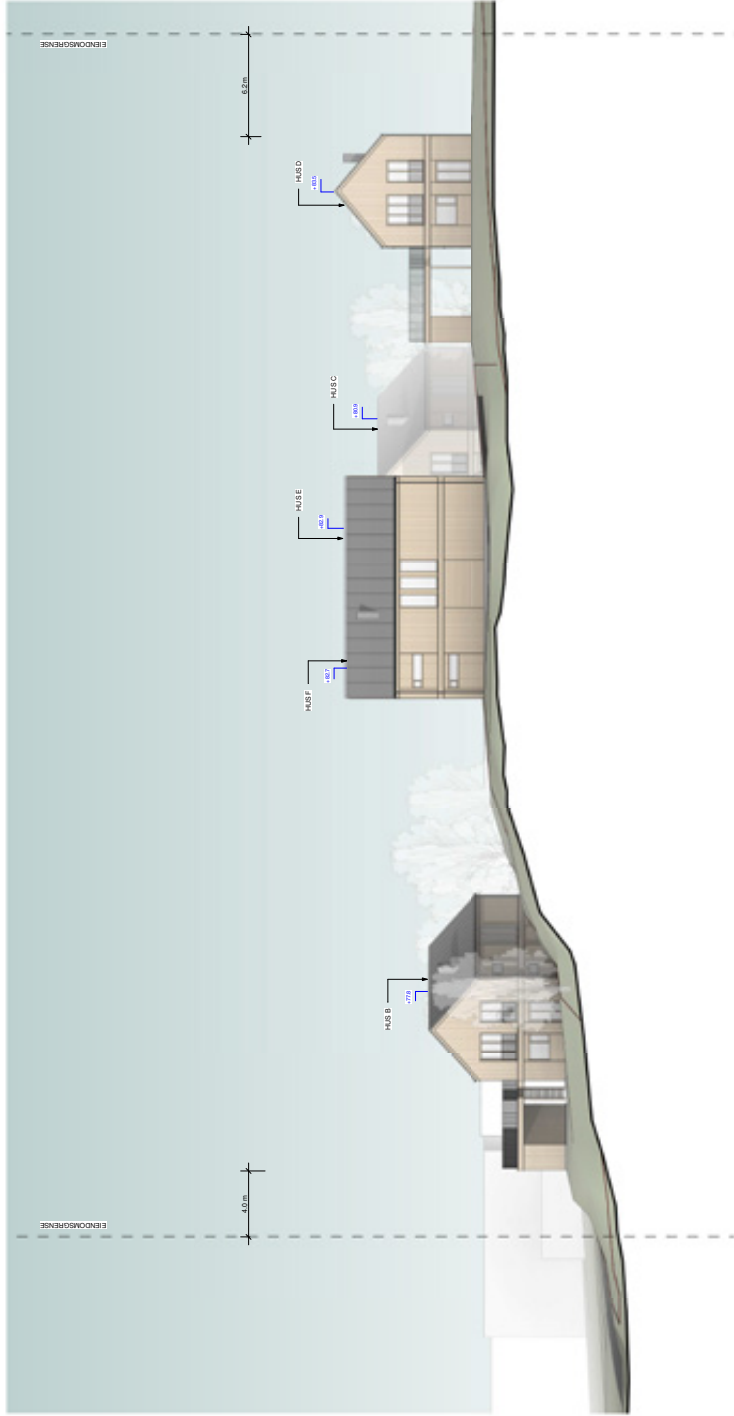


A40_04 - Fasade Vest
1 : 100



A40_03 - Fasade Sør
1 : 100

1. TITELBLAD 2. OVERSIKTSPLAN 3. PLAN 4. TVERRSNITT 5. DETALJER 6. ANMÆRKNINGER		1. 100 2. 100 3. 100 4. 100 5. 100 6. 100	1. 100 2. 100 3. 100 4. 100 5. 100 6. 100	1. 100 2. 100 3. 100 4. 100 5. 100 6. 100
PROJEKT Byggesaken 58-37, GNR. 831/BNR. 17,15 2023/45		PLAN A40_06	PLAN C	
TILFØRSEL TEL. TASHAWIER ENTREPRENØR				
PROJEKT PROJEKT Byggesaken 58-37, GNR. 831/BNR. 17,15 2023/45				
SØKNAD Fasader Erebolig F				
DATUM 11.03.2022 11.03.2022 11.03.2022		1. 100 2. 100 3. 100	1. 100 2. 100 3. 100	1. 100 2. 100 3. 100




REVISJON		TITTEL	
1	24.01.2022	REVISJON	1
2	24.01.2022	REVISJON	2
3	24.01.2022	REVISJON	3
4	24.01.2022	REVISJON	4
5	24.01.2022	REVISJON	5

Prosjekt	Reysepøyten 35-37; GNR. 83 / BNR. 17, 15	Prosjekt nr.	202201
Målestokk	As Indicated	Rev.	C

Arkitekt	qdp
Byrå	PRODEV AS
Byrå	Reysepøyten 35-37; GNR. 83 / BNR. 17, 15
Byrå	SØKNAD
Byrå	Fasade Sør

TYLTA SHAVER:

ENTREPRISENOR:

AKTØRER:

 qdp arkitektur AS
 Viktoria gate 10
 0414 Oslo, Norge
 T: +47 22 08 03 00
 E: post@qdp.no

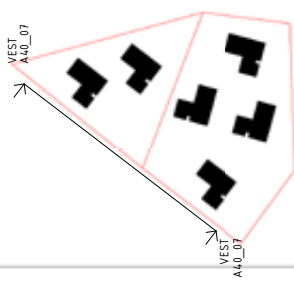
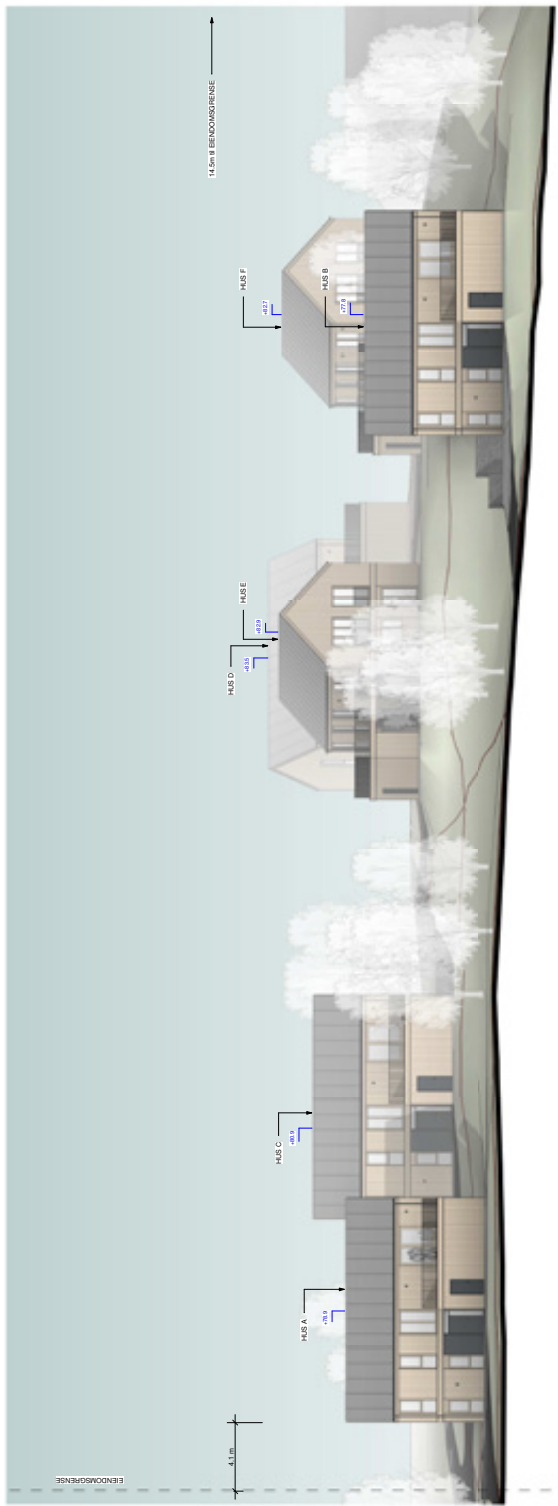
Spesifikasjoner:
PRODEV AS

Byrå:
 Reysepøyten 35-37; GNR. 83 / BNR. 17, 15

Byrå:
 SØKNAD

Byrå:
 Fasade Sør

Dato:	24.01.2022	Formål:	A2
Revisjon nr.:	LD	Revisjon dato:	29.04.2022
Målestokk:	As Indicated	Rev.:	C



C	30.03.2022	REVISJON	LD	CB
B	29.03.2022	REVISJON	LD	CB
A	02.03.2022	REVISJON	LD	CB
		REVISJON	LD	CB
		REVISJON	LD	CB
		REVISJON	LD	CB

Prosjekt: 35-37, GNR. 83 / BNR. 17,15
 202201

Oppdragsgiver: As indicated
 Tegningstype: A40_07
 Rev.: C

TLTANSHAVEN:

ENTREPRENØR:

ARKITEKT:



Oppdragsgiver: PRODEV AS
 Prosjekt: 35-37, GNR. 83 / BNR. 17,15
 202201

Oppdragsnavn: SØKNAD
 Tegningstittel: Fasade Vest

Dato:	24.01.2022	Tegningstype:	LD	Formål:	CB, HB, A2	Rev. dato:	29.04.2022
Oppdragsgiver:	As indicated	Tegningstittel:	A40_07	Rev.:	C		

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR «RØYSEPYTTEN - ØIERUDBRÅTEN» FROGN KOMMUNE		Plan nr. 083- 0100	Arkiv K 2000: 07/457 P 360: 17/00547
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon MVE: Oppheving av tomtegrense mellom gnr/bnr 83/31 og 83/32.	19/03280-2	29.11.2019	eg
Revisjon MVE: Redusert atkomst til g/bnr. 83/30 og endret atkomstvei til g/bnr. 83/31 og 83/32, ny felles avkjørsel fjernet	19/02261-7	16.09.2019	sh
Revisjon MVE: Endret atkomst til gnr/bnr 83/30, 83/31 og 83/32, ny felles avkjørsel	17/00547-8	04.07.2018	cr
Revisjon MVE: Redusert byggegrense mot Odalsbekken for utnyttelse og adkomst til tomtene 1 og 7	17/00547-5	08.06.2017	jc
Kommunestyrets vedtak:	117/11	14.11.2011	KB
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Offentlig ettersyn fra 04.07.11 til 05.09.11	113/11	24.10.2011	KB
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Offentlig ettersyn fra 05.11.08 til 17.12.08	K-styre 15/11	11.04.11	KB
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	MPB-101/08	06.10.2008	kb
		15.06. 2003	

0. GENERELLE BESTEMMELSER

0.1 Plankrav

Gnr. 10 bnr. 4, gnr. 10 bnr.46, gnr. 83 bnr. 17 og gnr. 83 bnr. 4 har ikke fastsatt tomteinndeling på reguleringsplanen. Ved fradeling av tomt fra disse grunneiendommene i henhold til Plan og bygningslovens §28-1 pkt. 3 skal det utarbeides en tomtedelingsplan som viser atkomst og mulig bebyggelse på tomtene.

0.2 Krav om bevaring, vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Langs bekk utenfor spesialområde bevaring skal det sikres at det naturlige vegetasjonsbeltet bevares.

0.3 Vilkår for utbygging langs bekk, tekniske krav og miljøtiltak

I området langs bekk skal det foretas geoteknisk vurdering av byggegrunn. På eiendommer med eller grensende til spesialområde bevaring skal geoteknisk rapport med beskrivelse av sikringstiltak sendes inn sammen med søknad for tillatelse til tiltak knyttet til bolig. De tekniske løsningene for å sikre bygg skal ikke berøre verneområdet langs bekkene.

0.4 Ferdigstillelse, fellesarealer

Felles arealer skal være fradelt og ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger på tilstøtende eiendommer.

0.5 Byggegrenser

Det tillates ingen form for terrengendring, anlegg eller bygg utenfor byggegrense mot bekk, spesialområde bevaring av landskap og terreng.

Frittliggende garasje kan plasseres inntil 5m fra regulert formålsgrense langs kommunal og privat veg når den er plassert med utkjøring vinkelrett på vegen, og 1,5m fra regulert formålsgrense når utkjøring skjer skrått (inntil 36° dvs. 40 nygrader) eller parallelt med vegen.

0.6 Atkomst

Atkomst til den enkelte eiendom skal være fra felles avkjørsler som angitt på plankartet. Den eksakte plassering av atkomst fra tomt til fellesavkjørsel fastlegges ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak på tomten.

Dersom det ved deling av eiendommer oppstår behov for ny atkomstveg, skal alle eiendommer sikres atkomst med bredde minst 5,00m (veg + kantareal), som egen eiendom.

0.7 Rekkefølge regulering (PBL. §25 annet ledd), fellesatkomst Fa2, Øierudbråten

Gnr. 10 bnr. 10, gnr. 10 bnr. 12, gnr. 10 bnr. 15, gnr. 10 bnr. 61, gnr. 10 bnr. 4 og gnr. 10 bnr. 53 skal ha atkomst til Vestby veien inntil atkomst Fa2 kan opparbeides.

0.8 Tiltak mot støy.

Miljødepartementets støyretningslinjer gitt i rundskriv T-1442 skal legges til grunn for den videre tilrettelegging i området.

1. BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25.1), byggeområde for frittliggende småhus

1.1 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 23% jf. Teknisk forskrift §§3.2, 3.5 og NS 3940.

Innenfor byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse medregnes del av tomt regulert til spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon ved beregning av %BYA.

Dersom det ikke bygges garasje eller det bygges mindre garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av BYA reserveres minst 42m² for senere bygging eller utvidelse av garasje. Ved tomannsboliger skal det reserveres minst 36m² pr. boenhet.

Minste tomteareal er 750m². Ved tomannsboliger er minste tomteareal 1200 m².

Minste uteoppholdsareal er 300m² for eneboliger og 200 m² for andre boliger.

1.2 Krav til utforming

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser.

Ny bebyggelse skal utformes slik at området fremstår med et enhetlig preg.

Bebyggelsen skal ha saltak med vinkel mellom 35° og 40°.

Frittliggende uthus/garasje skal være i en etasje uten rom for varig opphold. Frittliggende uthus/garasje kan ha mønehøyde inntil 5m og gesimshøyde inntil 3m.

Ved utforming av utomhusarealer og ved prosjektering av innvendige planløsninger for nye boliger i planområdet skal det legges vekt på løsninger som tilfredsstiller Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende rundskriv for universell utforming.

1.3 Ferdigstillelse fellesområder før tillatelse til tiltak, bolig

Før det gis tillatelse til tiltak eller fradeling av parsell på gnr. 10 bnr. 11 og gnr. 10 bnr. 16 skal felles avkjørsel Fa2 være opparbeidet til og forbi eiendommene.

For å sikre nye boliger mot flom må felles avkjørsel Fa1 opparbeides frem til og forbi felles grøntanlegg, og eksisterende kulvert må erstattes med bro over Odalsbekken, før det kan gis tillatelse til tiltak på eiendommene gnr. 10 bnr. 46, gnr. 10 bnr. 53, gnr. 10 bnr. 16, gnr. 10 bnr. 11, gnr. 10 bnr. 10 samt fradelte parseller av disse.

Senest ved søknad om tillatelse til tiltak for nye boliger på gnr. 83 bnr. 2,3,4,5,6,15 og 17 skal det foreligge en detaljplan for terrengbehandling, utstyr og vegetasjon ved lekeplass.

1.4 Ferdigstillelse fellesområder før bolig tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til boliger på gnr. 83 bnr. 2,3,4,5,6,15 og 17 skal felles lekeplass være ferdig opparbeidet i henhold til tegninger godkjent av kommunen.

Felles avkjørsler skal opparbeides i henhold til plan før det gis brukstillatelse for bolig på tilknyttede eiendommer.

1.5 Ferdigstillelse av tekniske anlegg.

Det kan ikke igangsettes bygging av nye boliger i området før nødvendige tekniske anlegg er bygd.

2. FAREOMRÅDE (PBL. § 25.5)

I fareområde kan det ikke oppføres bygninger eller andre anlegg med mindre dette er særskilt godkjent av linjeeier, jf. forskrift for elektriske forsyningsanlegg.

3. SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25.6)

3.1 Bevaring av landskap og vegetasjon.

Kantsonen langs Odalsbekken med tilførselsbekk er regulert til spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon.

Et nord-syd belte midt i området er regulert til spesialområde bevaring av landskap og vegetasjon for å bevare den grønne silhuetten.

Innenfor spesialområdet for bevaring av landskap og vegetasjon skal det ikke foretas noen form for terrengendringer. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene på de berørte tomtene tar til skal det foreligge godkjent situasjonsplan som viser deponiplasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terreng.

Dersom det er nødvendig av hensyn til flomsikring av boliger kan bekken plastres/steinsettes. Bekken skal holdes åpen og evt. tiltak skal på forhånd godkjennes av kommunen.

3.2 Friluftsområde (på land)

Området skal benyttes til friluftsliv. Ingen form for bygg eller anlegg er tillatt.

4. FELLESOMRÅDER (PBL. § 25.7)

Alle fellesområder skal fradeles grunneiendommen samtidig med parseller til boligformål. Dersom det ikke skal foretas fradeling av boligtomt skal fradeling av fellesareal skje senest ved søknad om tillatelse til tiltak.

4.1 Felles avkjørsel

Hovedavkjørslene skal utformes i hht Statens vegvesens normaler for atkomstvei A1, minste asfaltbredde 4m med tilhørende drenering, grøfter og veilys.

Vertikaltrace inn i kryss mot Vestbyveien skal være i samsvar med vegvesenets normal.

Felles hovedavkjørsel Fa1

er felles for gnr. 10, bnr. 10, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 85 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 7, gnr. 83 bnr. 10, del av gnr. 83 bnr. 3, Gnr. 83 bnr. 8 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Felles avkjørsel Fa2

er felles for de tilstøtende eiendommer gnr. 10 bnr. 12, gnr. 10 bnr. 15, gnr. 10 bnr. 61, gnr. 10 bnr. 4, gnr. 10 bnr. 53, gnr. 10 bnr. 46 (hvis ønskelig) gnr. 10 bnr. 16, gnr. 10 bnr. 11 og fremtidig fradelte parseller av disse, og en parsell av gnr. 10 bnr. 10,

Felles avkjørsel Fa3

er felles for gnr. 10 bnr. 13, gnr. 10 bnr. 14 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Felles hovedavkjørsel Fa4

er felles for samtlige eiendommer med adresse Røysepytten, gnr. 10 bnr. 13, gnr. 10 bnr. 14, gnr. 83 bnr. 22, gnr. 83 bnr. 25, gnr. 83 bnr. 16, gnr. 83 bnr. 5, gnr. 83 bnr. 6, gnr. 83 bnr. 4, gnr. 83 bnr. 3 gnr. 83 bnr. 2, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 17, gnr. 83 bnr. 15, gnr. 83 bnr. 21, gnr. 83 bnr. 18, gnr. 83 bnr. 20, gnr. 83 bnr. 23 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Felles avkjørsel Fa5

er felles for gnr. 83 bnr. 5, gnr. 83 bnr. 6 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Felles hovedavkjørsel Fa6

er felles for gnr. 83 bnr. 4, gnr. 83 bnr. 3 gnr. 83 bnr. 2, gnr. 83 bnr. 18, gnr. 83 bnr. 20, gnr. 83 bnr. 23 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Felles avkjørsel Fa7

er felles for fremtidig fradelte parseller av gnr. 83 bnr. 4.

Felles avkjørsel Fa8

er felles for gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 15, gnr. 83 bnr. 17, 83 bnr. 21 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Felles avkjørsel Fa9

er felles for gnr. 83 bnr. 3, 83 bnr. 4 og fremtidig fradelte parseller av disse.

4.2 Felles lekeareal for barn

Det skal opparbeides felles lekeplass iht. anbefalinger knyttet til rikspolitiske retningslinjer for ivaretagelse av barn og unges interesser i planleggingen.

Felles lekeareal for barn er felles for hele reguleringsområdet, Gnr. 10 bnr. 10, gnr. 10 bnr. 12, gnr. 10 bnr. 15, gnr. 10 bnr. 61, gnr. 10 bnr. 4, gnr. 10 bnr. 53, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 10 bnr. 16, gnr. 10 bnr. 11, gnr. 10 bnr. 13, gnr. 10 bnr. 14, gnr. 83 bnr. 22, gnr. 83 bnr. 25, gnr. 83 bnr. 16, gnr. 83 bnr. 5, gnr. 83 bnr. 6, gnr. 83 bnr. 4, gnr. 83 bnr. 3 gnr. 83 bnr. 2, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 17, gnr. 83 bnr. 15, gnr. 83 bnr. 21, gnr. 83 bnr. 18, gnr. 83 bnr. 20, gnr. 83 bnr. 23, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 85 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 7, gnr. 83 bnr. 10, gnr. 83 bnr. 8 og fremtidig fradelte parseller av disse.

4.3 Felles grøntanlegg

I områder for felles grøntanlegg skal det ikke foretas noen form for terrengarbeid uten at dette er tilknyttet felles infrastruktur og på forhånd godkjent av kommunen. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares.

Felles grøntanlegg er felles for hele reguleringsområdet, Gnr. 10 bnr. 10, gnr. 10 bnr. 12, gnr. 10 bnr. 15, gnr. 10 bnr. 61, gnr. 10 bnr. 4, gnr. 10 bnr. 53, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 10 bnr. 16, gnr. 10 bnr. 11, gnr. 10 bnr. 13, gnr. 10 bnr. 14, gnr. 83 bnr. 22, gnr. 83 bnr. 25, gnr. 83 bnr. 16, gnr. 83 bnr. 5, gnr. 83 bnr. 6, gnr. 83 bnr. 4, gnr. 83 bnr. 3 gnr. 83 bnr. 2, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 17, gnr. 83 bnr. 15, gnr. 83 bnr. 21, gnr. 83 bnr. 18, gnr. 83 bnr. 20, gnr. 83 bnr. 23, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 85 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 7, gnr. 83 bnr. 10, gnr. 83 bnr. 8 og fremtidig fradelte parseller av disse.

4.4 Andre fellesarealer

Felles areal for post og restavfall ved Fa 1 og Fa 4.

Felles areal for post og restavfall er felles for hele reguleringsområdet, , Gnr. 10 bnr. 10, gnr. 10 bnr. 12, gnr. 10 bnr. 15, gnr. 10 bnr. 61, gnr. 10 bnr. 4, gnr. 10 bnr. 53, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 10 bnr. 16, gnr. 10 bnr. 11, gnr. 10 bnr. 13, gnr. 10 bnr. 14, gnr. 83 bnr. 22, gnr. 83 bnr. 25, gnr. 83 bnr. 16, gnr. 83 bnr. 5, gnr. 83 bnr. 6, gnr. 83 bnr. 4, gnr. 83 bnr. 3 gnr. 83 bnr. 2, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 17, gnr. 83 bnr. 15, gnr. 83 bnr. 21, gnr. 83 bnr. 18, gnr. 83 bnr. 20, gnr. 83 bnr. 23, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 85 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 7, gnr. 83 bnr. 10, gnr. 83 bnr. 8 og fremtidig fradelte parseller av disse.

4.5 Fellesareal for Nettstasjon, omfatter også signalanlegg (TV, Tele mv)

Fellesareal for nettstasjon er felles for hele reguleringsområdet, Gnr. 10 bnr. 10, gnr. 10 bnr. 12, gnr. 10 bnr. 15, gnr. 10 bnr. 61, gnr. 10 bnr. 4, gnr. 10 bnr. 53, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 10 bnr. 16, gnr. 10 bnr. 11, gnr. 10 bnr. 13, gnr. 10 bnr. 14, gnr. 83 bnr. 22, gnr. 83 bnr. 25, gnr. 83 bnr. 16, gnr. 83 bnr. 5, gnr. 83 bnr. 6, gnr. 83 bnr. 4, gnr. 83 bnr. 3 gnr. 83 bnr. 2, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 17, gnr. 83 bnr. 15, gnr. 83 bnr. 21, gnr. 83 bnr. 18, gnr. 83 bnr. 20, gnr. 83 bnr. 23, gnr. 10 bnr. 46, gnr. 85 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 1, gnr. 83 bnr. 7, gnr. 83 bnr. 10, gnr. 83 bnr. 8 og fremtidig fradelte parseller av disse.

Dat. 16.06.2008

Rev. 06.10.2008 i samsvar med MPB-vedtak 101/08

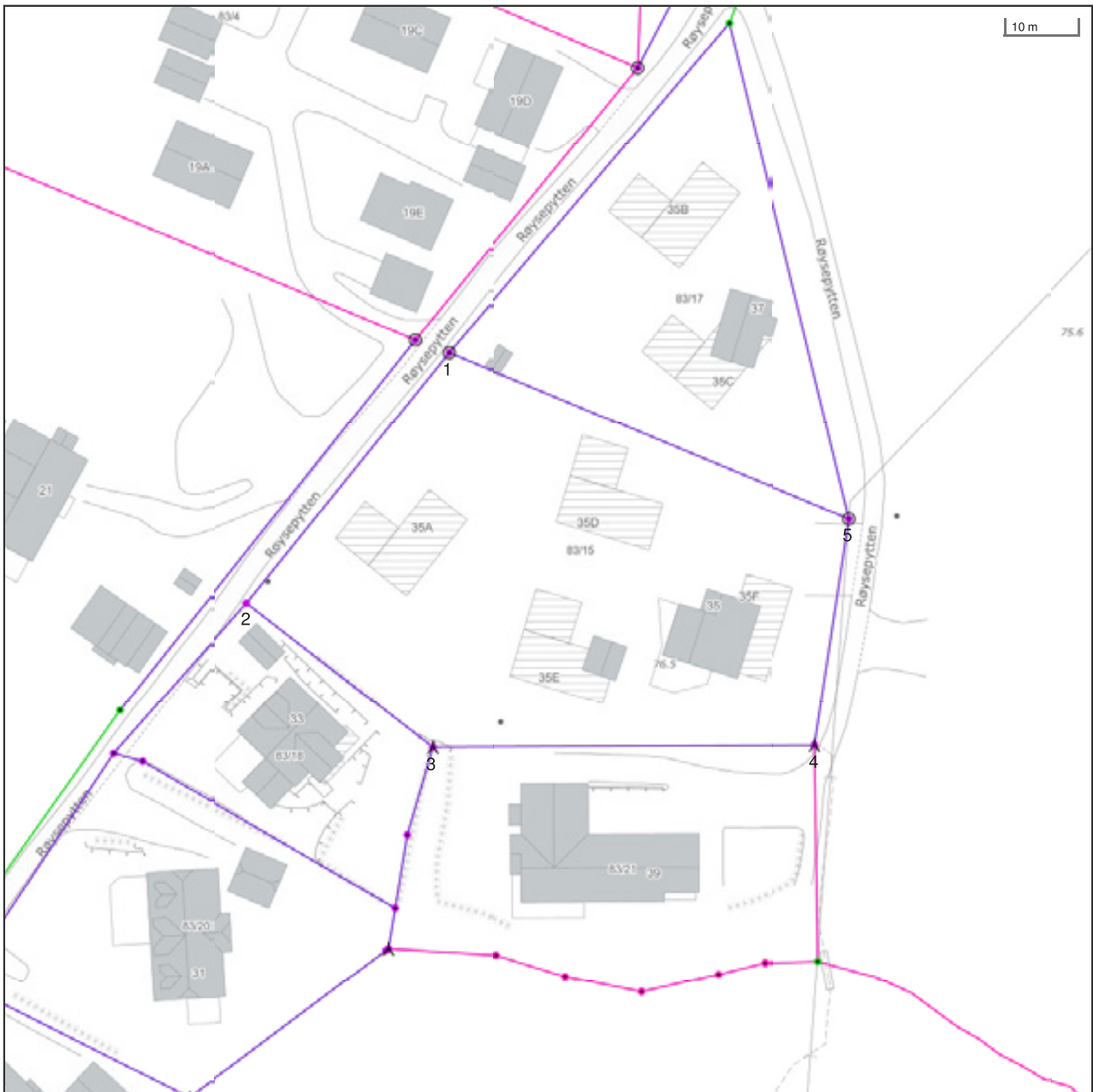
Rev. 11.04.2011 i samsvar med Kommunestyrets vedtak i sak 15/11

Rev. 14.11.2011 i samsvar med Kommunestyrets vedtak i sak 117/11

Rev. 04.07.2018 i samsvar med delegert vedtak om mindre vesentlig endring

Rev. 16.09.2019 i samsvar med delegert vedtak om mindre vesentlig endring

Eiendomskart for eiendom 3022 - 83/15//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- | | | | |
|------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● Grensepunkt - lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpe linje vegkant | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpe linje fktiv | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| - - - - - Hjelpe linje punkt feste | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig | ● Grensepunkt - nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rer |
| - - - - - Hjelpe linje vannkant | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - svært nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 100,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6613659,95	Øst	593230,89

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6613687,3	593213,75	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	60,08	
2	6613651,91	593186,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Borehull (69)	44,64	
3	6613632,59	593212,85	36 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	32,64	
4	6613634,2	593265,81	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	52,98	
5	6613665,63	593269,79	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,68	



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 02.10.2023

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3022	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røysepytten 35, 1449 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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 2022
Renovasjon	2 118,75 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Frogn kommune

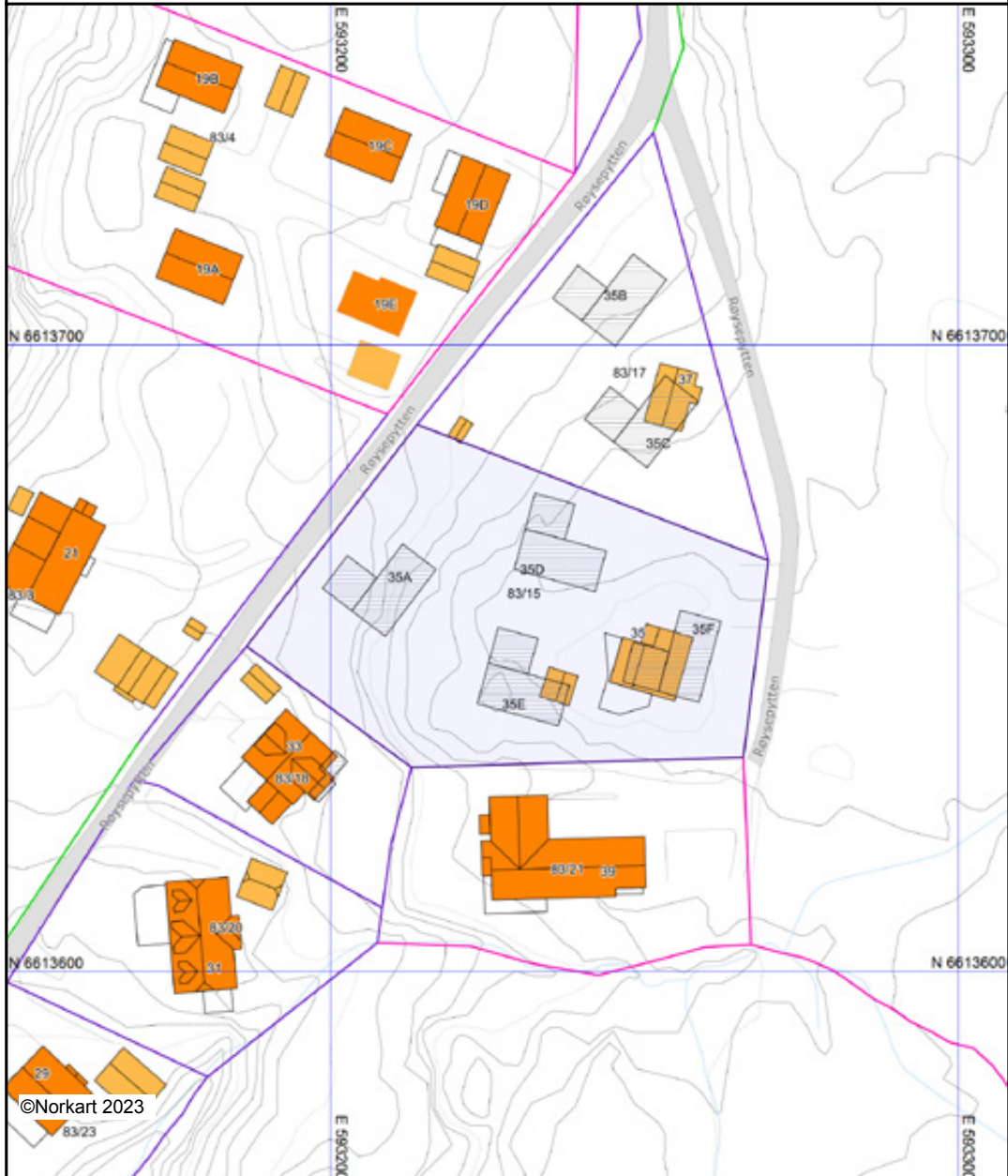
Grunnkart

Eiendom: 83/15
Adresse: Røysepytten 35
Dato: 02.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©Norkart 2023

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.



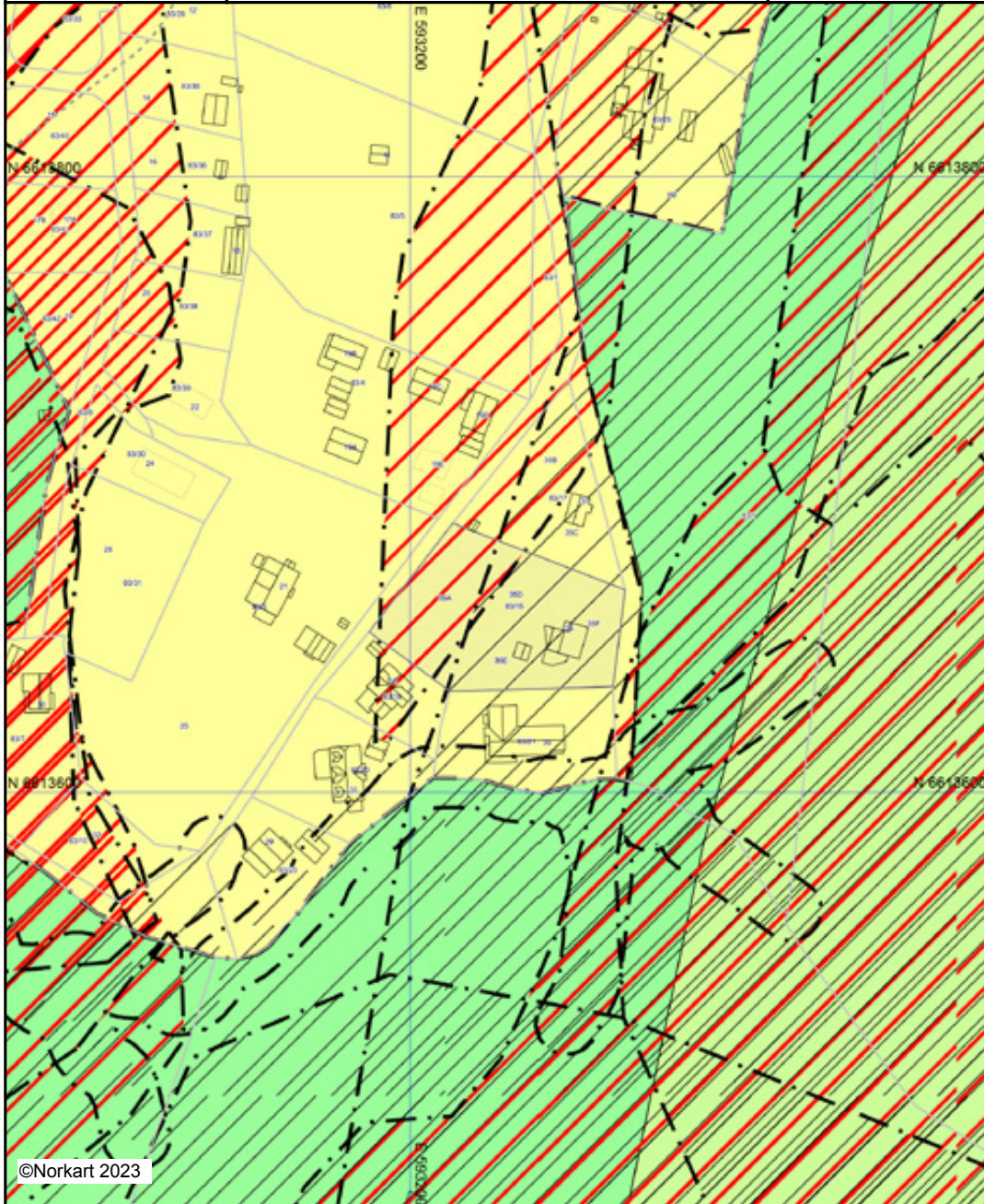
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 83/15
Adresse: Røysepytten 35
Utskriftsdato: 02.10.2023
Målestokk: 1:2000



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 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmjø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Naturområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Forbudsgrense vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KOLLEN	Beregnet areal	3100.2
Etablert dato	13.10.1956	Historisk oppgitt areal	3225
Oppdatert dato	06.01.2022	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom.saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	83/15
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	13.10.1956			83/1 (-3225), 83/15 (3225)
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6613659.95	593230.89	0	Ja	3100.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PRODEV AS S911915596	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sogstikollen 27B 1446 DRØBAK	

Adresser

Vegadresse: Røysepytten 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	208 Ekeberg	Tettsted	
Valgkrets	2 Sogsti		

Vegadresse: Røysepytten 35 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	208 Ekeberg	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	2 Sogsti		

Vegadresse: Røysepytten 35 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	208 Ekeberg	Tettsted	
Valgkrets	2 Sogsti		

Vegadresse: Røysepytten 35 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	208 Ekeberg	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	2 Sogsti		

Vegadresse: Røysepytten 35 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1449 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	208 Ekeberg	Tettsted	
Valgkrets	2 Sogsti		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301136453		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	25.11.2022
2	301136471		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	25.11.2022
3	301136474		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	25.11.2022
4	301136477		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	25.11.2022
5	149257268		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	22.06.2022
6	300342504		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	22.06.2022

1: Bygning 301136453: Enebolig (111), Rammetillatelse 25.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	127
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.11.2022	30.11.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røysepytten 35A	H0101	83/15	145	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73,5	0	73,5	0	0	0
H01	1	71,5	0	71,5	0	0	0

2: Bygning 301136471: Enebolig (111), Rammetillatelse 25.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	127
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.11.2022	30.11.2022
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røysepytten 35D	H0101	83/15	145	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73,5	0	73,5	0	0	0
H01	1	71,5	0	71,5	0	0	0

3: Bygning 301136474: Enebolig (111), Rammetillatelse 25.11.2022**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	127
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.11.2022	30.11.2022
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røysepytten 35E	H0101	83/15	145	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H02	0	73,5	0	73,5	0	0	0
H01	1	71,5	0	71,5	0	0	0

4: Bygning 301136477: Enebolig (111), Rammetillatelse 25.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	127
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.11.2022	30.11.2022
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røysepytten 35F	H0101	83/15	145	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	73,5	0	73,5	0	0	0
H01	1	71,5	0	71,5	0	0	0

5: Bygning 149257268: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning godkjent for riving/brenning 22.06.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	55
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		01.04.2005
Endre bygningsdata	29.03.2022	29.03.2022

Bygning godkjent for riving/brenning	22.06.2022	29.06.2022
Endre bygningsdata	03.01.2023	03.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Røysepytten 35	H0101	83/15	55	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	55	55	0	0	0

6: Bygning 300342504: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning godkjent for riving/brenning 22.06.2022**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	25,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2008	21.12.2012
Endre bygningsdata	29.03.2022	29.03.2022
Bygning godkjent for riving/brenning	22.06.2022	03.01.2023
Endre bygningsdata	04.01.2023	04.01.2023

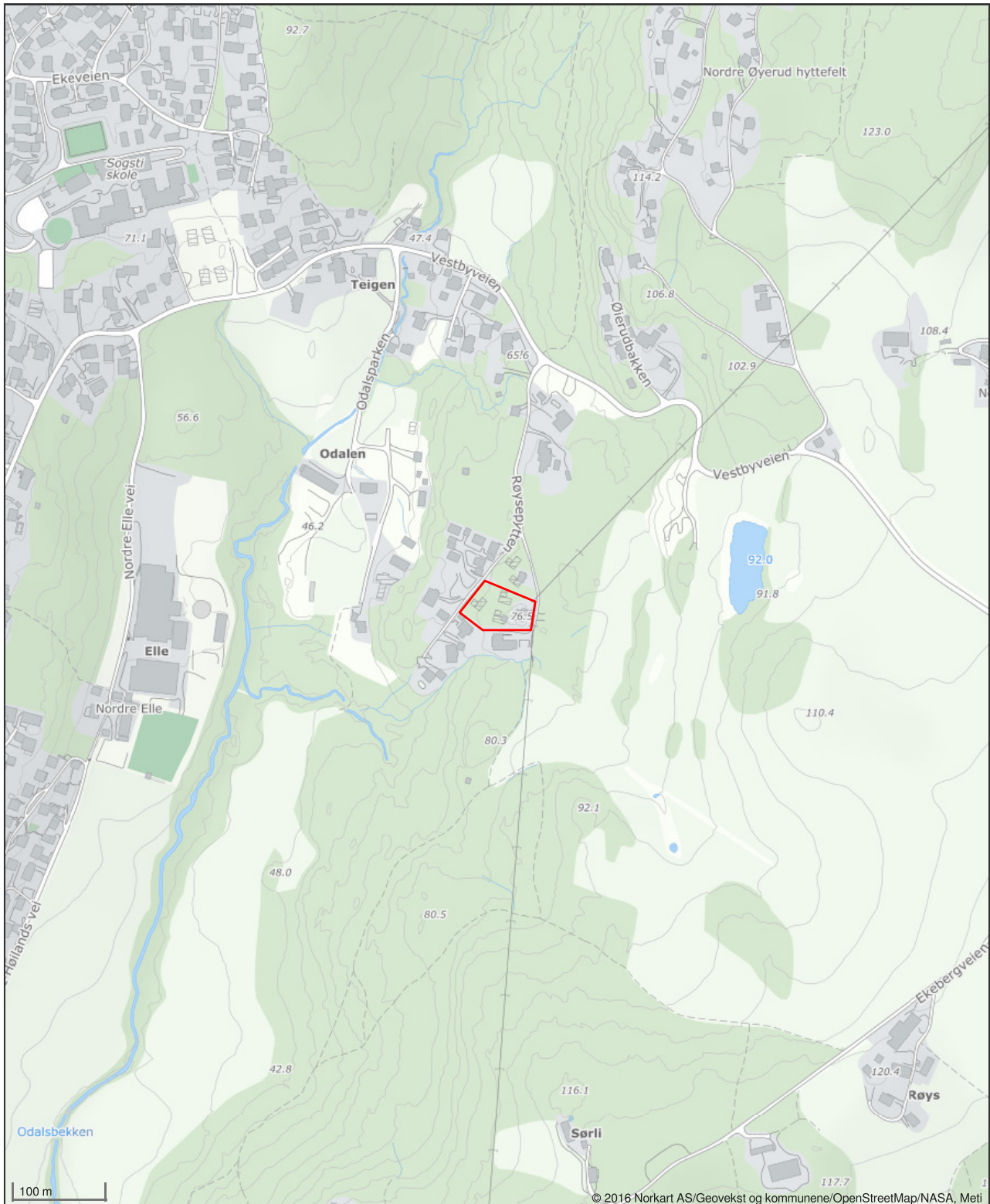
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	83/15	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

Oversiktskart for eiendom 3022 - 83/15//





Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 02.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3022	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røysepytten 35, 1449 DRØBAK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/11356/02%20FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23.pdf
Delarealer	Delareal 3 100 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 182 m ² KPHensynsonenavn H310_1 KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 994 m ² KPAngittHensyn Hensyn landskap KPHensynsonenavn H550_7

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	083-0100
Navn	RØYSEPYTTEN OG ØIERUDBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3022/dokumenter/10421/083-0100_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 3 043 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn FS felt H</p> <hr/> <p>Delareal 29 m² Formål Annet fellesareal Utdyp. Nettstasjon</p> <hr/> <p>Delareal 25 m² Formål Felles avkjørsel Feltnavn Fa6</p> <hr/> <p>Delareal 2 m² Formål Felles avkjørsel Feltnavn Fa8</p> <hr/> <p>Delareal 429 m² Formål Høyspenningsanlegg Feltnavn Høyspenningsanlegg</p>

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.



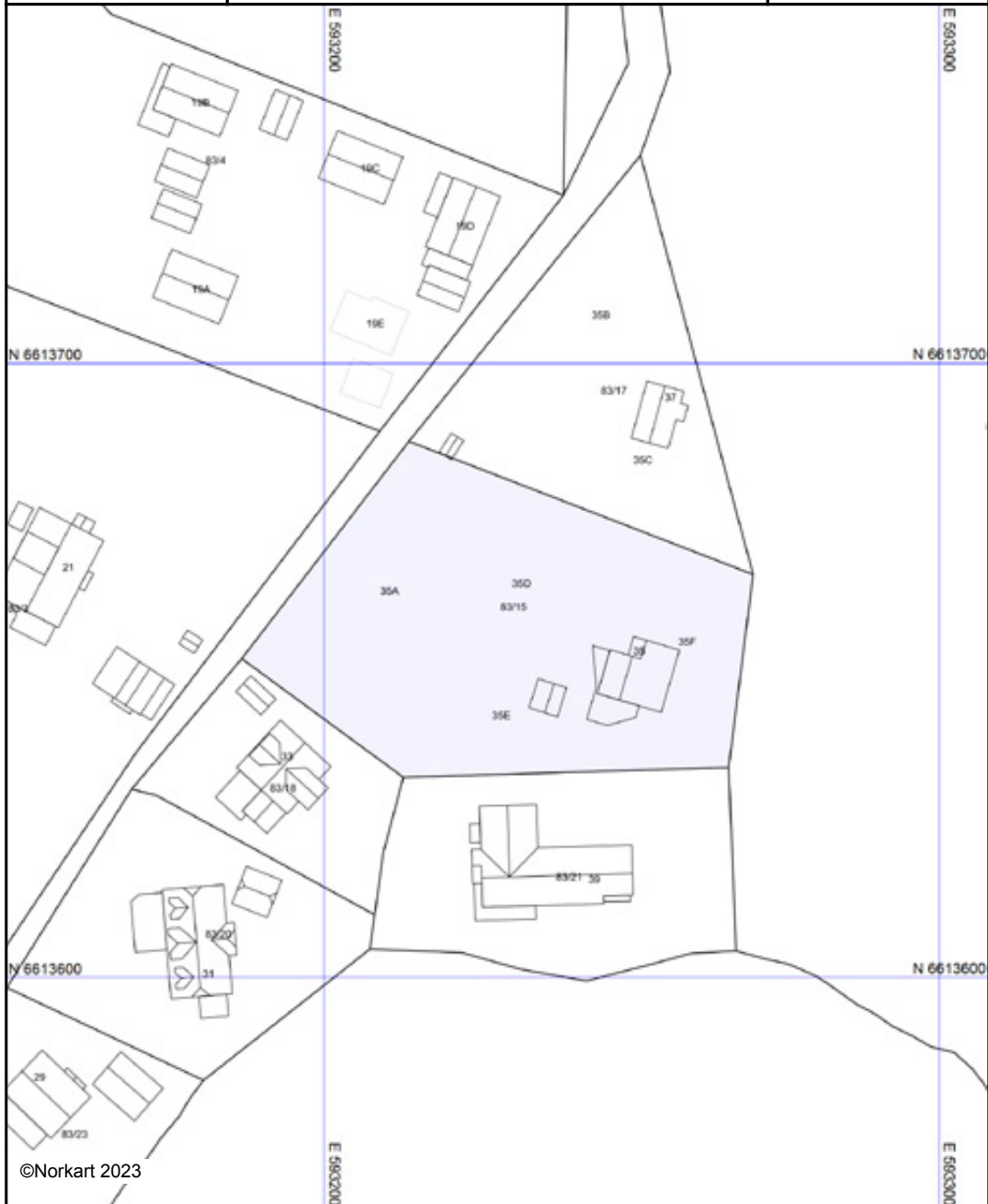
Frogn kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 83/15
Adresse: Røysepytten 35
Utskriftsdato: 02.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



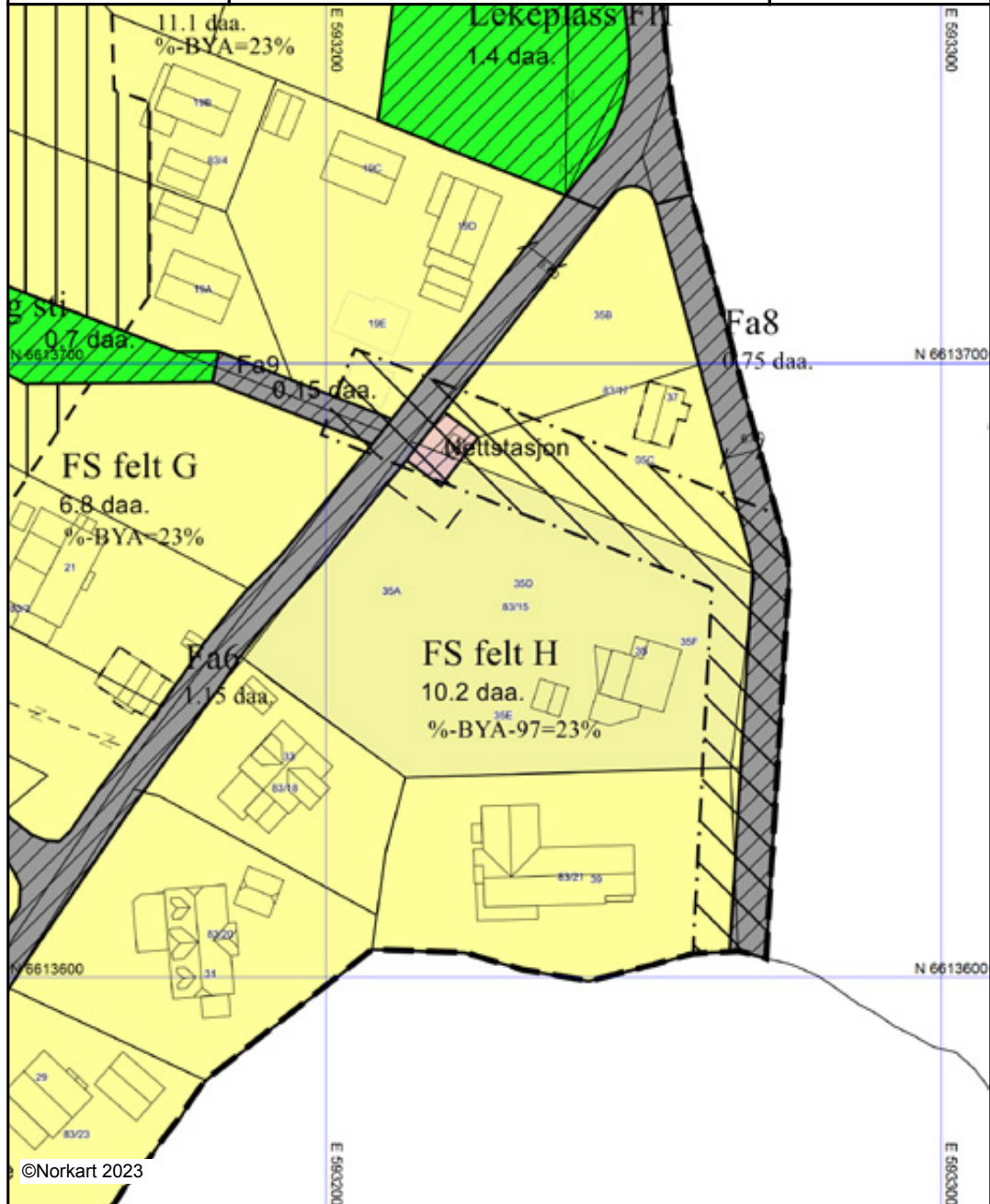
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 83/15
Adresse: Røysepytten 35
Utskriftsdato: 02.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32











©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2001

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Utskriftsdato: 02.10.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3022	Gårdsnr.	83	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røysepytten 35, 1449 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

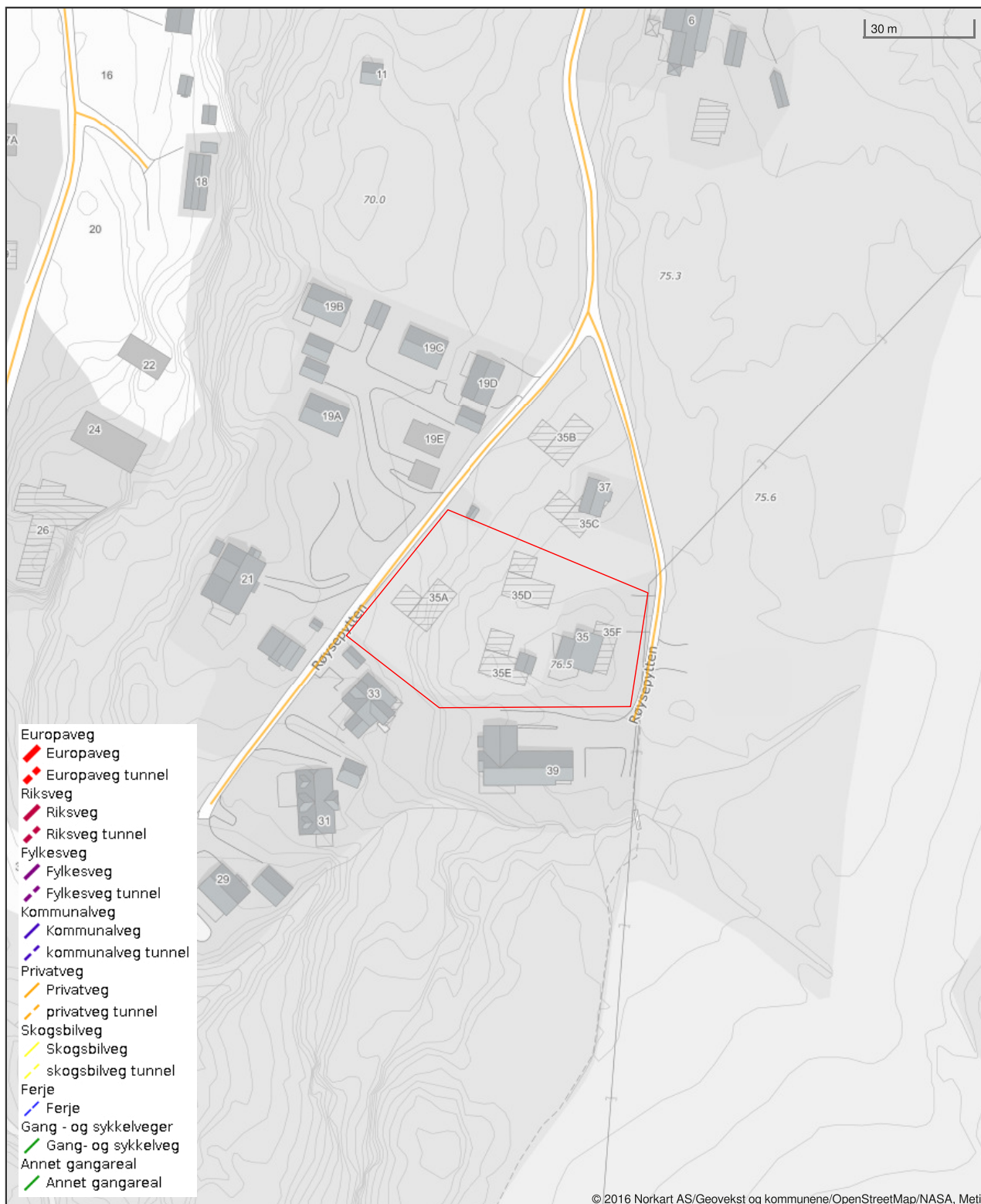
Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

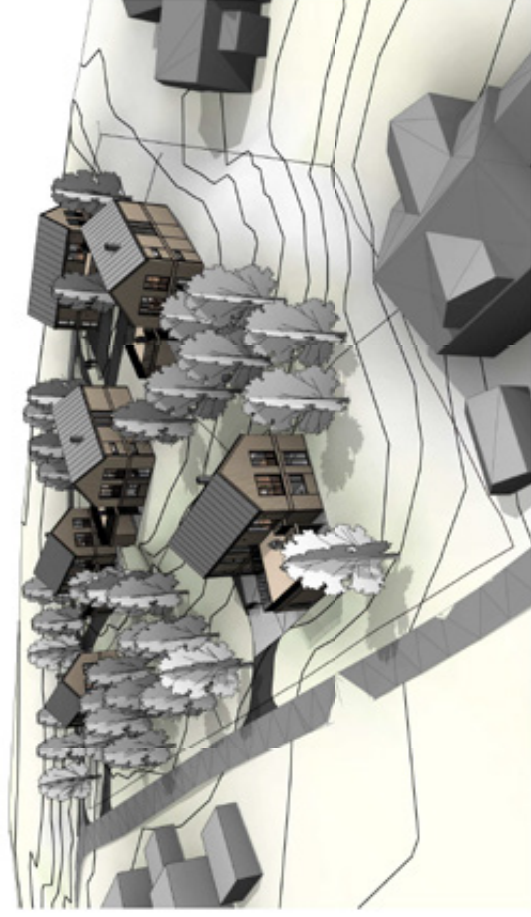
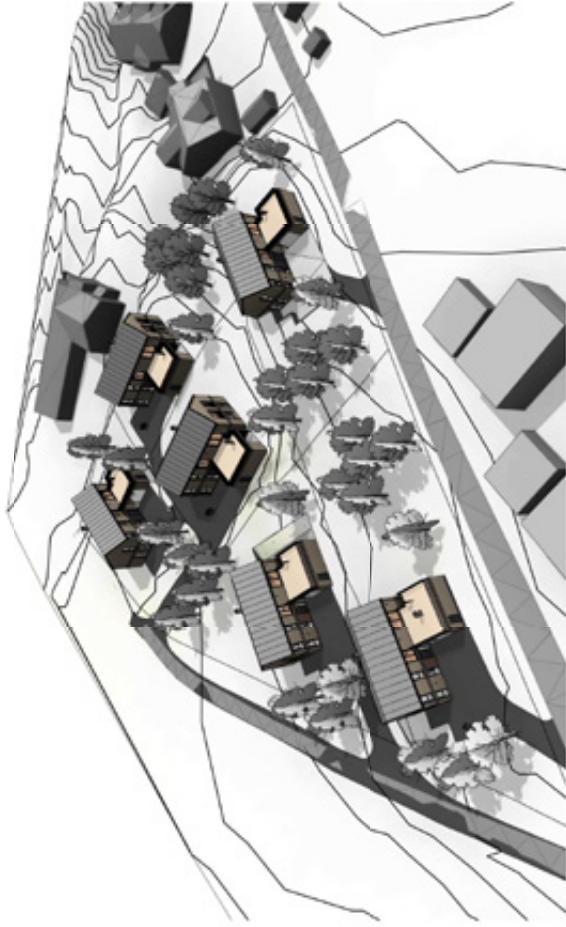
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei


FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

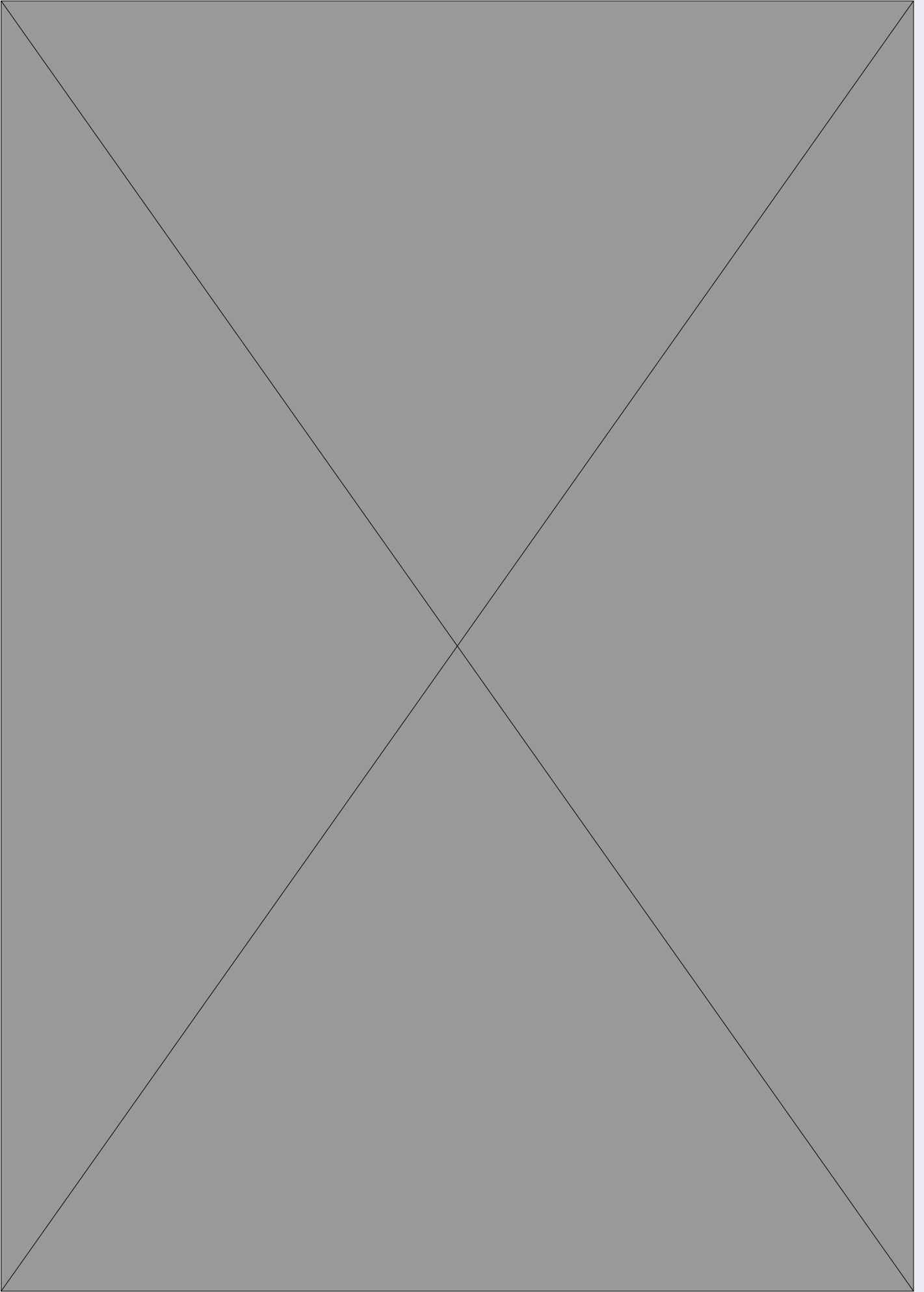
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

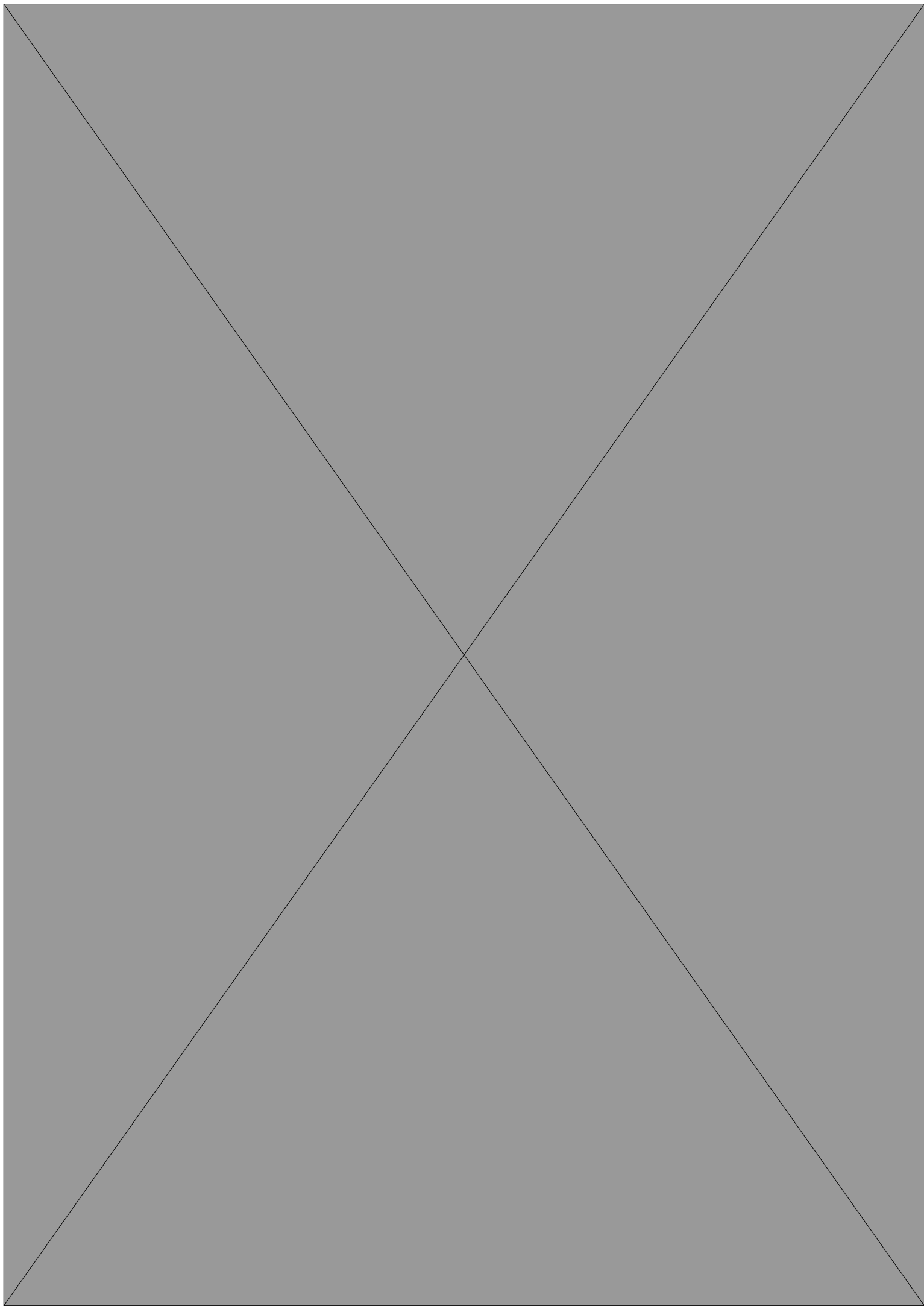
Vegstatuskart for eiendom 3022 - 83/15//





Rev:	C	Dato:	29.04.2022	Rev. dato:	29.04.2022
LD	CB	Tegnet av:	CB	Kontrollert av:	HB
Dato:	29.04.2022	Målestokk:		Tegningens:	A80_01
Rev:		Tegningens:		Rev.:	C
Tegningens status		Tegningens navn			
SØKNAD		Illustrasjoner			
Tegningens status		Prosjekt nr.:			
SØKNAD		202201			
Oppdragsgiver:		PRODEV AS			
 qdp arkitektur AS Kriegergata 10 1440 T: +47 92 05 02 80 E: post@qdp.no		PROJEKT Røysepytten 35-37; GNR. 83 / BNR. 17,15			
Tegningens beskrivelse		FELLES			







2 måneder
GRATIS
forsikring!

TOPP bolig - og fritidsboligforsikring – inkludert innbo og flytteforsikring

Vårt forsikringssselskap Fremtind **gir deg** to måneder
gratis forsikring for din nye bolig eller fritidsbolig
– innbo og flytteforsikring*

*Snakk med din eiendomsmegler
om boligen kvalifiserer for tilbudet

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**
ØSTFOLD • AKERSHUS

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Kjøpsbekreftelse

Bindende kjøpsbekreftelse på eiendommen

Røysepytten 35, 1449 DRØBAK

Gnr. 83, bnr. 15 i Frogn kommune. Oppdragsnr. 5150235005 / Carsten

Syvertsen Tlf 930 53 255

Kjøpesum iht. prisliste kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesum).

Eventuelle forbehold: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom, og bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Undertegnede samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av kjøpsbekreftelse og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at kjøpsbekreftelse sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Carsten Syvertsen | Eiendomsmegler MNEF - daglig leder

Telefon: 930 53 255
E-post: carsten.s@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 EiendomsMegler 1
Drøbak
1441DRØBAK

[Eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)