

Brevikveien 4A

eiendomsmeglerne /

Reis
Malik

Innhold

5

Velkommen til Brevikveien 4A

8

Nøkkelinformasjon

11

Plantegninger

14

Eiendommen

23

Vedlegg

Velkommen til
Brevikveien 4A!



Velkommen til

Brevikveien 4A



Fantastisk enderekkehus fra 2025! | idyllisk beliggenhet | ca 30 min til Oslo S | 4 Soverom & 2 baderom | 2 P-plasser | Barneskole

Velkommen til dette hyggelige sameiet bestående av to tremannsboliger i rekke. Et meget familievennlig og hyggelig bomiljø med flere barnefamilier i området. Boligen er beliggende i idylliske landlige omgivelser, men likevel sentralt med kort vei til Oslo via motorvei eller ferge fra Nesoddtangen.

Dette er et enderekkehus på 2 plan på ca.118 kvm i bruksareal med romslig og plasseffektiv planløsning.

Noen høydepunkter:

- Helt ny bolig iht. TEK 17
- Balansert ventilasjon
- Varmekabler i hele 1. etasje og begge baderom
- Smarthusteknologi
- Klargjort for peis
- To biloppstillingsplasser pr. enhet
- Tidsriktige farger og stilrent kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet
- To baderom
- Fire soverom
- Innvendig sportsbod
- Kort vei til skole og barnehage
- Landlige omgivelser

Brevik/Frogn

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.



Velkommen til sameiet Brevikveien 4, et landlig nabolag med kort skolevei for de minste!

Brevikveien 4A

Prisantydning	5 650 000
Omkostninger	4 150
Totalpris	5 654 150

Fellesutgifter	1 000 pr. mnd.
Bruksareal	118 m ²
BRA-i	118 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	3 146 m ²
Byggeår	2025





Kontakt vår megler

Eiendomsmeglerne



Reis Malik

Eiendomsmegler / Partner

998 55 692

reis@eiendomsmeglerne.no

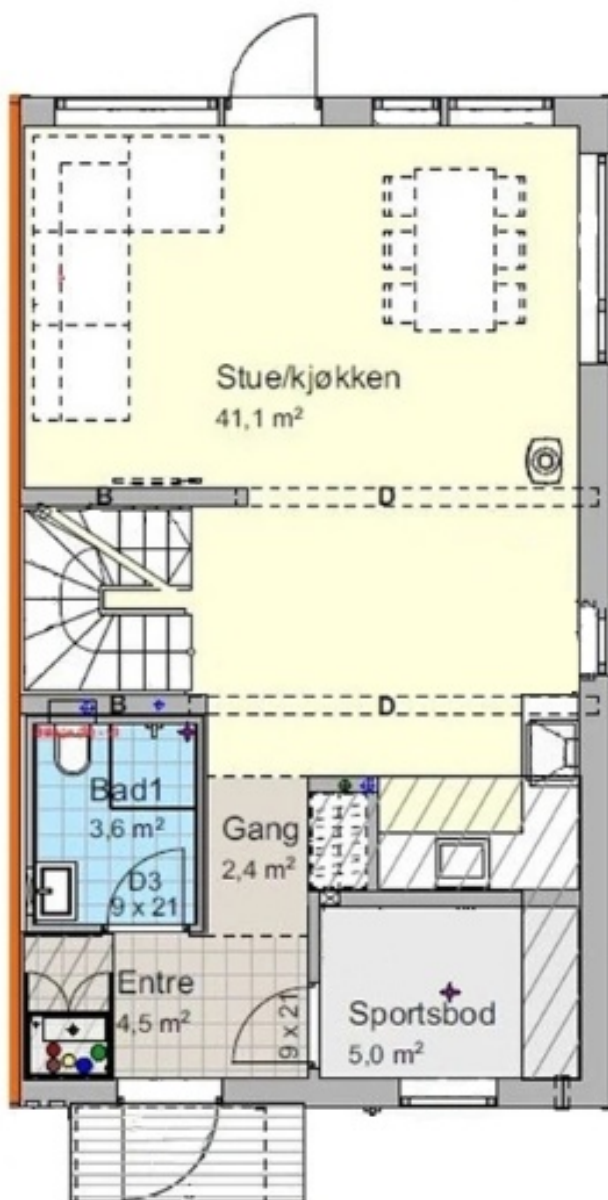
eiendomsmeglerne /

**Reis
Malik**



Hovedsoverom - Luftig atmosfære med god takhøyde og store vindusflater

Plantegning



Hovedetasje



2. etasje

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Arealene er hentet fra byggemeldte tegninger utarbeidet av ABC-Hus. Vedlagte plantegninger er ikke målbare og oppgitte arealer er estimerer iht. prosjekterte tegninger. Det er ikke foretatt kontrollmåling etter ferdigstillelse og avvik kan forekomme. Det tas forbehold om at kjøper ikke har krav mot selger dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Totalt bruksareal: 118,0 m²

- BRA-i: 118,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

Arealdefinisjoner er angitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

BRA-i: Internt bruksareal.

BRA-e: Eksternt bruksareal.

BRA-b: Innglasset balkong.

GUA: Gulvareal.

ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Beliggenhet

Brevikveien har beliggenhet ved Dal i Frogn Kommune. Dal skole og barnehage ligger på gangavstand. Det er også gåavstand til Brevik brygge hvor det er bade- og fiskemuligheter. Ellers gode turmuligheter både på sommeren og vinteren.

Bussforbindelse til Oslo og Nesoddtangen finnes rett ved eiendommen. Det er ca. 30 minutter med bil til Oslo sentrum, ca. 20 minutter til Ski og ca. 15 minutters kjøring inn til Drøbak.

Vinterbroserteret og Tusenfryd fornøylespark er omtrent 10 minutter unna. Ved parken er det også pendlerparkering med hyppige bussforbindelser inn til bla. Oslo. I tillegg er det kort vei til Nesodden med et rikt og variert idretts- og kulturmiljø. På Berger finner man fotballbane (gress/kunstgress), skøytebane, tennisbaner og idrettshall.

Det er mulig å ta seg inn til Oslo fra Nesoddtangen med offentlig båt. Nesodden har også butikker og servicetilbud, samt idrettsaktiviteter m.m.

Bebyggelse:

Det er hovedsakelig småhus, enebolig og villa bebyggelse i nærområdet, samt skole og barnehage.

Barnehager, skoler og fritid:

Boligens adresse har skoletilhørighet til Dal barneskole. Det finnes også barnehage i skolebygningen. Skolen ligger kun et steinkast unna boligen og gir meget kort skolevei for de minste. Dal

skole var den første barneskolen i Frogn kommune som satset på digital opplæring på nettbrett. Uteskole er et viktig ledd i undervisningen ved Dal skole. På uteskole får elevene en praktisk og handlingsrettet tilnærming til lærestoffet og lærer å kjenne sin rolle som gjest i naturen. Mer info finnes på kommunens nettsider.

Eiendommen har inntaksområdet for Seiersten ungdomsskole ved Drøbak sentrum. Seiersten ungdomsskole ble bygget i 1959 som den aller første ungdomsskolen i Norge. Det finnes bussrute til skolen innen meget kort avstand fra eiendommen.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten sjekke dette nærmere med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang, sportsbod(kontor), 1 bad, kjøkken og stue.
2. etasje: 1 bad, 4 soverom.

Ellers egen biloppstillingsplass på felles tomt.

Standard

Sameiet Brevikveien 4 boligsameie med adresse Brevikveien 4 A-F består av to tremannsboliger i rekke. Brevikveien ligger ved Dal i Frogn Kommune, like ved barneskole og barnehage. Et meget familievennlig og hyggelig bomiljø med flere barnefamilier i området. Sameiet er beliggende i idylliske landlige omgivelser med relativt kort avstand til Oslo via motorvei eller ferge fra Nesoddtangen.

Boligen er prosjektert til 118 kvm i bruksareal med romslige og arealeffektive planløsninger. Eiendommen har utmerket beliggenhet ift. lys- og solforhold. Boligen er levert med åpen og romslig stue og kjøkkenløsning samt 4 soverom, 2 bad og innvendig sportsbod.

Boligen er i sin helhet satt opp av ferdighusleverandøren ABCHus AS. Dette er boligtype: TUVA 3M med tilpasninger. Tuva hustype er moderne funkisinspirerte hus med stilrene linjer og mange fine detaljer. Særlig kjennetegnes funkisinspirerte hus ved store vinduer for god tilgang på naturlig lys og åpen planløsning. Funkishus blir derfor stadig mer populært og er et godt valg for folk flest.

Boligen innehar høy standard i tidløst design med moderne kvaliteter og nøyaktige planlagte detaljer og materialvalg. Meget praktiske løsninger hvor lite overlatt til tilfældighetene. Kjøkkeninnredningen er klargjort for integrerte hvitevarer i tillegg er det

montert pipe for installering av peis. Spesielt nevnes den ekstra gode takhøyden i deler av 2. etasje. Boligen er bygget etter TEK 17 med dens krav til byggeteknikk, isolasjon og innemiljø.

Alt i alt en innflyttingsklar familiebolig av høy kvalitet! Boligen er tilrettelagt for montering av elbillader med trekkerør fra eget sikringsskap. Kjøkkenet er levert fra Drømmekjøkken i moderne hvit utførelse. Huset har Smarthusteknologi. Lys, varme og ventilasjon styres på en enkel og brukervennlig måte - med systemet Kardia Smart. Se vedlagt brosjyre for mer informasjon.

NOEN HØYDEPUNKTER:

- Helt ny bolig iht. TEK 17
- Balansert ventilasjon
- Varmekabler i hele 1. etasje og begge badrom
- Smarthusteknologi
- Klargjort for peis
- To biloppstillingsplasser pr. enhet
- Tidsriktige farger og stilrent kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet
- Parkett
- To badrom
- Fire soverom
- Innvendig sportsbod
- Kort vei til skole og barnehage
- Flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet

Adkomst

For enkel veibeskrivelse, se karttjeneste i annonsen eller Google maps.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste bussholdeplass er "Dal skole" og ligger omtrent 150 m unna eiendommen. Herfra går det jevnlig ruter til Drøbak, Nesoddtangen og Vinterbro.

Parkering

Boligen har 2 medfølgende biloppstillingsplasser. Parkeringsplassene er klargjort for montering av elbillader med trekkerør fra eget sikringsskap. Det finnes også ferdig tegninger fra leverandøren for bygging av carport.

Det er antatt at det per i dag ikke foreligger begrensninger i plan og bygningsloven for oppføring av carport/garasje på egen p-plass. Ansvar tilknyttet søknad, tillatelser og risiko ved oppføring av dette påhviler kjøper.

Diverse

Det finnes trekkør for tilkobling til fiberkabel som er i området (Telenor fiber).

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vaskes/rengjøres ytterligere enn slik den fremstår på visning.

Vedlagte planskisser er ikke i målestokk. oppgitte mål er prosjekterte og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Selgers egenerklæringsskjema

Vi gjør oppmerksom på at selger ikke har bodd eller benyttet seg av boligen og har dermed begrenset med kunnskap om mulige feil og diverse. Selger har kommentert i egenerklæringsskjema om kjennskap til følgende;

- Privat vannforsyning med eget vann- og tilhørende renseanlegg for beboere i nabolaget.

Ellers nevnes det at boligen

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Boligen er ny og ubebodd med gjeldende garantier etter lov. Selger har dermed ikke ansett det nødvendig med utarbeidelse av tilstandsrapport.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra utbyggers leveransebeskrivelse.

Prosjektet bygges etter byggeforskrift TEK 17.

Type fundamentering:
Plate på mark.

Oppbygging av utvendig vegg:
Kledning.
Utlekking for lufting av kledning.
Vindtettplate og vindsperreduk.
Bindingsverk 36x198mm.
200mm mineralull.

Komplettering av innsiden av utvendig vegg:
Plastfolie som innvendig diffusjonssperre.
50mm utlekting med mineralull.
Gipsplate.

Yttertakkonstruksjon:
Asfalt takbelegg pansergrå, type Icopal MONO.
Rupanel som undertak.
Sløyfer og lekter for lufting.
Vindsperreduk.
Impregneret trefiberplate, 18mm, montert på overkant sperrer.

Komplettering på innsiden av yttertak:
Mineralull 300mm.

Dampsperre.
Nedforingslekte.
Gipsplate.

Vinduer: 3-lags energiglass.

Kledning er levert med et strøk hvit grunning og fabrikkmalt med farge iht. punkt 3 utvendig utforming. Siste malingsstrøk på plassen er ikke en del av leveransen og boligen er ikke å anse som ferdig malt. Siste strøk maling må påføres av boligeier innen påfølgende sommer. Materialene er behandlet på 3 sider. Etterbehandling av baksiden på forkantbord, vindskibord, og synlige kuttflater er ikke en del av leveransen. Impregnerte materialer leveres umalt, eks. rekkverk og søyler, det samme gjelder synlige konstruksjonsmaterialer.

Dryppskjerming fungerer kun som regnavstøtende og er ikke å anse som en tett løsning. Kan også kondensere ved vintertid.

Innvendig:
Sparkling og maling Tak og vegger leveres sparklet og malt. Det leveres listefritt mellom tak og vegg, samt rundt takvinduer.

Tomt

Denne tomten er felleseiet.
3146,00 kvm.

Sameierne har felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene.

Tomten er i vedtektene inndelt med eksklusive bruksretter for egen hage og 2 biloppstillingsplasser til hver seksjon. Øvrig er areal er fellesareal.

Utomhus arealer

Hagene og fellesarealer må opparbeides av kjøper og sameiet etter utomhusplanen (gress, bark/grus). Adkomststier/vei og området for platting/terrasse i hagene er gruset (platting/terrasse er ikke en del av leveransen). Videre opparbeidelse og beplantning besørges/bekostes av kjøper og sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygget datert.
25.09.2025.

Sportsboden er pr. idag innredet som kontor for inspirasjon. Det gjøres oppmerksom på at boder i utgangspunktet ikke er godkjent til varig opphold og må omsøkes hos kommunen for å kunne benyttes for slikt formål.

Adgang til utleie

Boligene har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele boligen eller

enkeltrom (hybel) så lenge utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold. En evt. leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje med eier. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven.

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter: B - Rød

Boligen er klargjort for peis som vil gi bedre oppvarmingskarakter ved senere energimerking.

Andre utgifter

Utover nevnte faste kostnader som felleskostnader og kommunale utgifter må kjøper påregne kostnader som husforsikring, strømforbruk og evt. abonnement på tv, internett og alarm osv.

Tekniske installasjoner og VVS

Huset har Smarthusteknologi. Lys, varme og ventilasjon styres på en enkel og brukervennlig måte - med systemet Kardia Smart. Se vedlagt brosjyre for mer informasjon.

Teknisk skap finnes i entré.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 650 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

2 800,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke
(andel/aksje/eierseksjon))

5 664 100,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Ved første hjemmelsovergang i grunnboken for nyoppført bygg beregnes dokumentavgiften av seksjonens tomteverdi (vurdert til kr 112 530,-). Det gjøres oppmerksom på at dokumentavgiften for neste hjemmelsovergang vil beregnes fra seksjonens salgssum og vil dermed bli vesentlig høyere.

I tillegg til nevnte omkostninger gjøres det oppmerksom på at det tilkommer en engangsavgift på kr. 8 500,- i forbindelse med tilknytning til privat vannanlegg.

Felleskostnader

Kr. 1 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer slamtømming og vedlikehold av pumpehus for drikkevann samt service av tilhørende renseanlegg. Ytterligere felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Helårsrenovasjon: kr. 3 390,- for 2025.

Reelle kommunale avgifter er enda ikke mottatt da boligen er nyoppført og oppgitte kostnader er dermed stipulerte. Det er iht. kommunens nettsider er fastsatt at helårsrenovasjon for standard 120 liter avfall pr uke for år 2025 er satt til kr 3 390,-.

Vann

Boligen har privat vann og avløp. Det er privat vanntilførsel via grunnvann, og et eget renseanlegg for nærområdet. Det utarbeides egen avtale for regulering og fordeling av kostnader for drift av privatvanntilførsel og renseanlegg med nabosameiet på Brevikveien 2 - Brevikveien vel. Dette inngår i månedlige felleskostnader. Se punkt om felleskostnader. Det tilkommer en engangsavgift på

kr. 8 500,- i forbindelse med tilknytning til vannanlegget.

Andre kommunale avgifter
Eventuelt feiegebyr, eiendomsskatt o.l. kommer utenom dette.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 658 400,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 633 599,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens kalkulator. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Formuesverdi for 2024 er angitt å være kr 1 658 400,- ifølge skatteetatens kalkulator. Beløpet forutsetter at eier bor fast i boligen (primærbolig). Ved eventuell øvrig bruk av eiendommen (f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) vil formuesverdien for 2024 estimeres til kr 6 633 599,-. Det bemerkes at beregnet markedsverdi i skatteetatens kalkulator er estimert mye høyere enn utsalgsverdi (kr 6 633 599 kroner). Dette grunnet at markedsverdien enda ikke er dokumentert og ny eier anbefales derfor å dokumentere verdien hos kommunen senere ved kjøp.

Offentlige forhold

Sameiet

Det er etablert et eierseksjonssameie for eiendommen med tilhørende generelle vedtekter (vedlagt). Sameiet samarbeider med nabosameiet Brevikveien Vel, ettersom begge deler samme infrastruktur. Alle felles oppgaver er derfor samlet under Brevikveien Vel, og innbetaling av felleskostnader skjer dit.

Nye seksjonseiere vil fortløpende kjøpe og flytte inn i sameiet. Rettigheter og forpliktelser i eierseksjonssameier reguleres for øvrig av eierseksjonsloven.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet krever et tilkoblingsgebyr på kr 8 500 per boenhet for tilknytning til privat grunnvannsanlegg.

Forsikring

Eiendommen er forsikret hos Fremtind. Ny eier er pålagt å tegne husforsikring.

Regnskap

Dette er et mindre sameie hvor regnskapet er lite og dermed ikke formalisert.

Vedtekter og husordensregler

Se vedlagt kopi av vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til kommunens reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser, "Reguleringsbestemmelser I tilknytning til plan for Nesoddveien 221 - 225", datert 01.10.09.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for Sameiet. Vanntilførsel og avløp er koblet opp mot privat anlegg med eget renseanlegg. Det tilkommer en engangsavgift på kr. 8 500,- i forbindelse med tilknytning til vannanlegget.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Dnr. 572327, tgl. 30.05.2022 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1 / 6

Dnr. 705103, tgl. 03.07.2023 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk av renseanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 705103, tgl. 03.07.2023 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 14781, tgl. 01.01.2024 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene. Eiendommens servitutter følger av dens grunnbokblad. Det er pr. idag registrert 4 servitutter på eiendommen som omhandler registrering av grunn, omnummerering ved kommuneendring, bestemmelser om bruk av renseanlegg, bestemmelser om vedlikehold av felles veg og seksjoneringen av sameiet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen og evt. andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring da det ikke er utarbeidet tilstandsrapport. Selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet

boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle fetsighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper

har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Garanti

I henhold til avhendingsloven § 2-11, Garanti for oppfylling av avtalen, vil salg av nyoppført bolig som er solgt innen 6 måneder etter ferdigstillelse av boligen, utløse at selger plikter å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, dette såfremt salg er i ledd med næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker. Tidspunkt for ferdigstillelse er satt til utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Nåværende selger har fått stilt slik garanti fra utbygger.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Eiendomsmeglerne sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med banker som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Brevikveien 4A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 48, bnr. 134, snr. 1 i Frogn.
Sameiebrøk: 1/6

Vårt oppdragsnummer er 202250118.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 35 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 14 900,-
Visninger/overtakelse: 1 250,-
Oppgjørshonorar: 7 950,-
Markedspakke: 21 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Reis Malik / +47 99 85 56 92 / reis@eiendomsmeglerne.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Devikveien 11 B, 1394 NESBRU. Org. nr. 932862484.

Prod. dato: 30.09.2025

Vedlegg

Nabolagsprofil

Brevikveien 4A

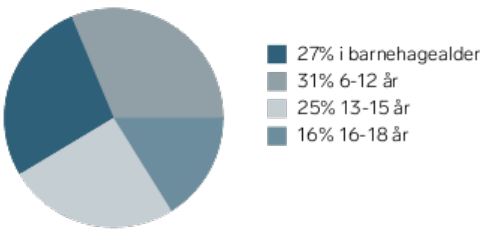
Offentlig transport

 Dal skole	3 min 
Linje 561, 570	0.2 km
 Torneveien	7 min 
Linje 565, 575, 576	7 km
 Ås stasjon	19 min 
Linje RE20, R21, R23x	16.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 
 Lågøya	7.4 km
Linje B21	

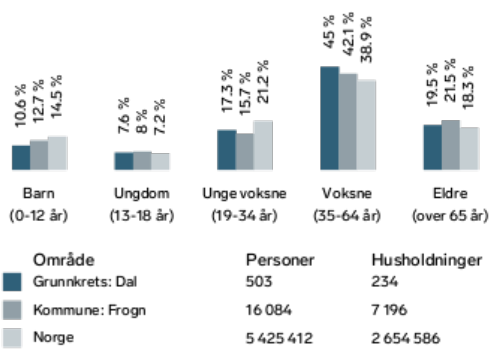
Skoler

Dal skole (1-7 kl.)	5 min 
71 elever, 4 klasser	0.4 km
Seiersten ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
276 elever, 17 klasser	12.2 km
Drøbak Montessori ungdomsskole (7-10 kl.)	16 min 
75 elever, 6 klasser	12.7 km
Frogn videregående skole	10 min 
426 elever	7.5 km
Nesodden videregående skole	13 min 
750 elever	11.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

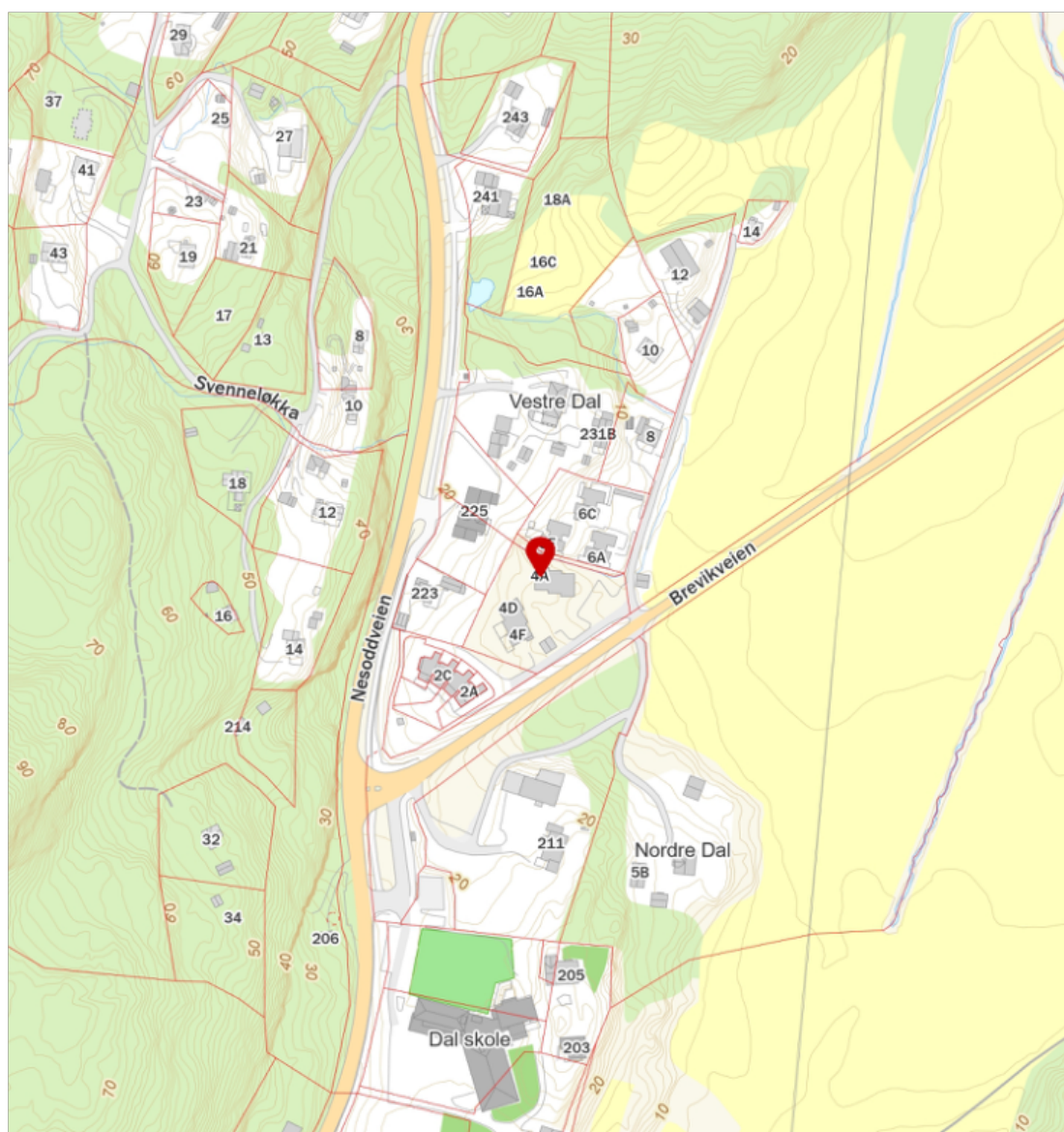
Dal barnehage (0-5 år)	5 min 
27 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Kirkekrysset	8 min 
PostNord	7.2 km
Kiwi Fagerstrand	9 min 

Sport

 Dal skole-Balløkke	5 min 
Ballspill	0.4 km
 Dalbanen fotballbane	15 min 
Fotball	1.1 km
 Orange Studio	10 min 
 SportSenter1 Vinterbro Senter	13 min 



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Smarthus



 **kardia**
smart



Kardia Smart

Kardia er din komplette smarthusleverandør, og leverer produkter sammensatt av komponenter fra ledende leverandører fra hele verden. Kardia Smart lar deg styre husets tekniske anlegg på en måte som praktisk talt gir deg en helt ny kontakt med ditt eget hjem.

Smarthus er et begrep som samler automatiserte og intelligente funksjoner som er med på å bidra til bedre komfort og helse, lavere energiforbruk, et høyere sikkerhetsnivå og til syvende og sist et enklere liv.

Vi kan levere løsninger tilpasset et hvert hjem, prosjekt og budsjett.

Hjemmescene

Velkommen hjem! Med et tastetrykk settes lys og varme akkurat slik det er komfortabelt for deg.

Nattscene

Hvorfor varme opp stuen mens du sover? Sett lys i nattscenario og senk temperaturen ved å sette huset i nattscene.

Bortescene

Skal du på jobb eller på shopping? Skru av lys, senk temperatur, få varsling ved bevegelse i huset og lås dør ved å trykke på bortescene.

Feriescene

Hvis du skal være borte i en lengre periode, sett huset i feriescene. Sett dato for hjemreise i appen for at huset er varmet opp til du kommer hjem.



Sett temperaturen i huset automatisk til 22 grader når du er hjemme.

Tung i hodet? Sjekk luftkvaliteten enkelt fra mobilen.



Hva inneholder smarthus?

Kardia smarthus leverer skreddersydde løsninger som gir deg en helt ny, intelligent kontroll på lysstyring, adgangskontroll, varmestyring og måling av luftkvalitet.



Varmestyring

Kardia Smart lar deg komme hjem til et perfekt temperert hjem. Temperaturen justerer seg etter dine rutiner og behov. Det er både miljøvennlig og økonomisk!



Luftkvalitet

Hvordan påvirker luftkvaliteten helsen din? Kardia Smart måler luftkvaliteten med sensorer i hjemmet ditt. Vårt system viser deg nivået på luftkvaliteten slik at du alltid er oppdatert på om du bør iverksette tiltak.



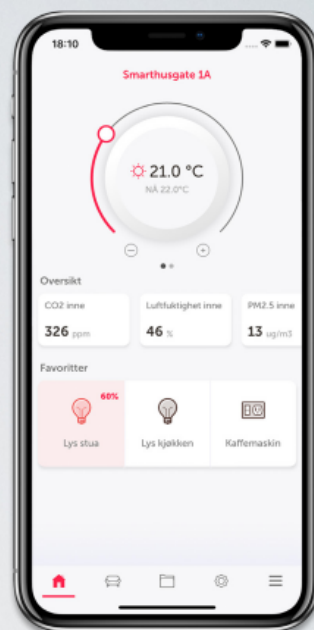
Adgangskontroll

Med digital dørlås lever du i et nøkkelfritt hjem. Betjen låsen med pin-kode, brikker og med Kardia Smart-appen.



Lysstyring

Lyssensoren beregner innendørs lysnivå, slik at lysene i huset automatisk kan dimmes til et behagelig nivå. Når du går på jobb, eller legger deg, vil Smart-appen automatisk slå av lysene i boligen.



Styr lys både fra bryter på veggen og via appen.

Reguler varmekabler fra appen eller fra termostaten på veggen!

Trykk på "nattsceneknappen" for å slå av alle lys i huset før du legger deg.





Om Kardia

Kardia AS leverer tekniske enheter og smarthus-løsninger til det private boligmarkedet. Gjennom innsikt og tverrfaglighet fra alle de ulike områdene innen byggebransjen, fra strøm til VVS, ventilasjon, elektro og produksjon, utvikler vi løsninger til alle typer bosituasjoner.

Vi leverer tekniske enheter til leiligheter, eneboliger, flermannsboliger og rekkehus, og med løsninger for de fleste boliger – fra leiligheter på 50 m² til eneboliger på opptil 220 m².

Kardia Smart HUB

Kardia Smart hub er knutepunktet for ditt smarthjem. Hub'en støtter de moderne trådløse standardene Z-wave, Zigbee, Bluetooth og Wi-Fi og har også ekspansjonsmuligheter dersom det er behov for andre tilkoblinger.

Telefon: +47 64 86 50 00

E-post: contact@kardia.no

www.kardia.no

 **kardia**
smart

Egenerklæring

Brevikveien 4A, 1455 NORDRE FROGN

28 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brevikveien 4A	Brevikveien 4A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.02.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Parveen, Ansa

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vann og renseanlegg



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Parveen, Ansa

Date

2025-09-28

Identification

 **bankID** Parveen, Ansa



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Parveen, Ansa

28/09-2025
21:39:14

BANKID

VEDTEKTER FOR BREIVIKVEIEN 4 BOLIGSAMEIE

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.02.2022.
Vedtekter fastsatt 23.02.2022. Sist endret ved sameiemøte 02.10.2023.

Vedtektene fastsettes i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av (LOV-2017-06-16-65) med forbehold om senere endringer. Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Brevikveien 4 Boligsameie og har gårdsnummer 48 og bruksnummer 134 i Frogn kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.02.2022.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

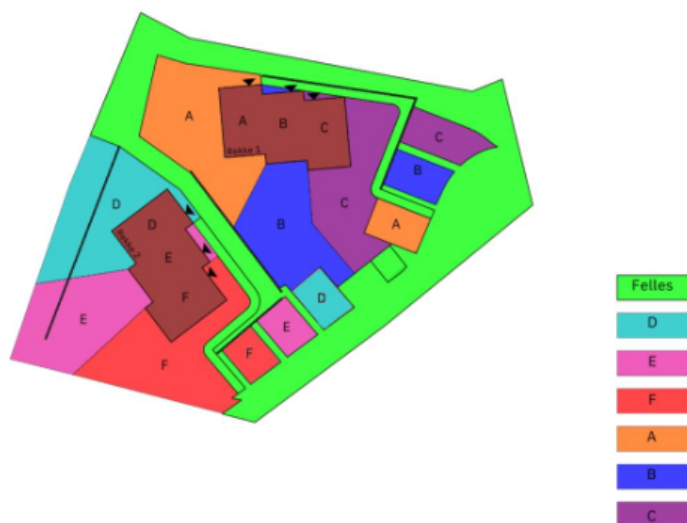
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameieme plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet

vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Det er vedtatt at hver enhet skal ha eksklusiv bruksrett til hage og parkering, i henhold til vedlagte skisse. Hver boenhet har to biloppstillingsplasser i tråd med reguleringsplanen.



3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmar, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter

ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og

minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet 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 seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale 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 bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRÁVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER, REVISJON OG REGNSKAP

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR NESODDVEIEN 221 - 225 GNR 48 BNR 64, 65, 133, 134, 135 OG 150 I FROGN KOMMUNE		Plan nr.	
		048-0500	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	47/10	14.06.10	kb
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Mpb-64/10	07.06.10	kb
Offentlig ettersyn fra 16.03.10 til 27.04.10			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Mpb- 6/10	11.01.10	kb
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		03.12.08	ah

Utarbeidet 01.10.09

Plankart rev. 11.01.201 i h.h.t. vedtak i mpb-sak 6/10

Revidert iht. vedtak i mpb 07.06.10 sak 64/10, jfr. KS-sak 47/10

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart utarbeidet 01.10.09. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
- 1.2 Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på at bebyggelsen får en god arkitektonisk utforming og at bebyggelsen får en god terrengtilpasning, form, detaljering og materialbehandling og at de forskjellige bygninger tilpasses hverandre. Eventuell garasjebebyggelse skal tilpasses øvrig bebyggelses utforming.
- 1.3 På plankartet er det vist frisisiklinjer. Arealet mellom frisisiklinje og tilstøtende veier er frisisiktzone. I frisisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon, gjerder etc. holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebane på tilstøtende veier.
- 1.4 Det skal foretas støyskjerming mot Rv156 Nesoddveien med etablering av 2,0 m høy støyskjerm som vist på plankartet. Støyforholdene skal ikke overstige retningslinjene gitt i Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442, tabell 2, eller den til enhver tid gjeldende norm.
- 1.5 Ved utforming av utomhusarealer og ved utforming av innvendige planløsninger for nye bygninger i planområdet skal Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende rundskriv for universell utforming gjelde.
- 1.6 Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg, skal stabilitet i grunnen være avklart.

Evt. avbøtende tiltak meldes inn sammen med byggemelding. Det stilles krav om særskilte tiltak for å stenge radongass ute dersom det under byggeprosessen for nye boliger registreres behov for slike tiltak.

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

Områdene har signatur B1 og B2 på plankartet.

For område B1 gjelder:

- a. På området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse.
- b. %BYA skal ikke overstige 23%.

Biloppstillingsplasser som ikke inngår i garasje og som må opparbeides utomhus for å tilfredstille kravet til antall parkeringsplasser regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.
- c. Mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende uthus/garasje kan ha maksimal mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. For hver boligenhet skal det avsettes et tilfredstillende uteoppholdsareal på minst 200m². Med byggesak skal det, for hver enkelt eiendom, innsendes detaljert utomhusplan som minst viser tilfredstillende uteoppholdsareal med lekeareal for barn, parkering, trafikkareal og evt. bevaringsverdig vegetasjon.
- e. Frittliggende uthus eller garasje på inntil 70 m² kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, avstanden må være minst 1 meter.
- f. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert plass i garasje.
- g. Det sikres areal for felles renovasjonsløsning.

For område B2 gjelder:

- a. På området kan det oppføres frittliggende enebolig. I enebolig kan det innredes en sekundærleilighet. Denne skal maksimalt være 60 m².
- b. %BYA skal ikke overstige 23%.

Biloppstillingsplasser som ikke inngår i garasje og som må opparbeides utomhus for å tilfredstille kravet til antall parkeringsplasser regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.
- c. Mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende uthus/garasje kan ha maksimal mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3 m over gjennomsnittlig planert terreng.

- d. For hver enebolig boligenhet skal det avsettes et tilfredstillende uteoppholdsareal på minst 300 m². For sekundærleilighet kreves 50 m² i tillegg. Med byggesak skal det innsendes detaljert utomhusplan som minst viser tilfredstillende uteoppholdsareal, trafikkareal og evt. bevaringsverdig vegetasjon.
- e. Frittliggende uthus eller garasje på intill 70 m² kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, avstanden må være minst 1 meter.
- f. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert plass i garasje.

2.2 OMRÅDE FOR BOLIG- OG FORRETNINGSBEBYGGELSE

Området har signatur BF på plankartet.

For området gjelder:

- a. På området kan det oppføres foretningsbebyggelse eller boligbebyggelse eller bebyggelse som er en kombinasjon av disse formålene.
- b. %BYA skal ikke overstige 23%.
- c. Mønehøyde skal ikke overstige 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Frittliggende uthus/garasje kan ha maksimal mønehøyde inntil 5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
- d. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet, inkludert plass i garasje. Biloppstillingsplasser til bolig som ikke inngår i garasje og som må opparbeides utomhus for å tilfredstille kravet til antall parkeringsplasser regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass.
- e. Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA forretningsareal, og 1 plass pr. 100 m² BRA lagerareal.
- f. For hver boligenhet skal det avsettes et tilfredstillende uteoppholdsareal på minst 200 m². Med byggesak skal det innsendes detaljert utomhusplan som minst viser tilfredstillende uteoppholdsareal med lekeareal for barn,

§3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Områdene omfatter:

- a. Areal for offentlig gang- og sykkelvei med annet veiareal. Arealet har betegnelsen O på plankartet. På arealet kan det oppføres støy skjerm.

- b. Areal for privat felles veianlegg med areal for kjørevei og annet veiareal. Arealene har betegnelsen F1 og F2 på plankartet.
- c. Felles veianlegg F1 er felles for eiendommene gnr/bnr 48/133 og 48/134. Begge eiendommer har rett til anleggelse av avløpsledninger i veigrunnen.
- d. Felles veianlegg F2 er felles for 48/133 og 48/34 og forøvrig de eiendommer som fremkommer av reguleringsplan for Dal Vestre. 48/133 og 48/134 har rett til å legge avløpsledninger F2.

§4 HENSYNSONER

Frisiktsoner er regulert som hensynsoner, innenfor område O og område F.
Jfr. forøvrig §1.3.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 5.1 Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger på område B1 skal regulert felles veianlegg merket F1 på plankartet være ferdig opparbeidet.
- 5.2 Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger på område B1 skal regulert støyskjerm, jfr. § 1 pkt 1.4 vær ferdig oppsatt.

ooo – OOO - ooo

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 202250118

Adresse: Brevikveien 4A, 1455 Nordre Frogn

Betegnelse: Gnr. 48, Bnr. 134, Snr. 1, Frogn kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgaven, tilbudsnappert og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den foreligger ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og salgsbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partnervurderingen om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Der som salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAV N 1: PERSONNR:

NAV N 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/ATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Eiendomsmeidlerne Tlf: 41261260 morten@eiendomsmeidlerne.no

Salgsoppgaven er opprettet 30.09.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmeidlering av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

eiendomsmeidlerne /

Reis
Malik

eiendomsmeglerne /

Reis
Malik