PRIVATMEGLEREN

DRONNINGVEIEN 18

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

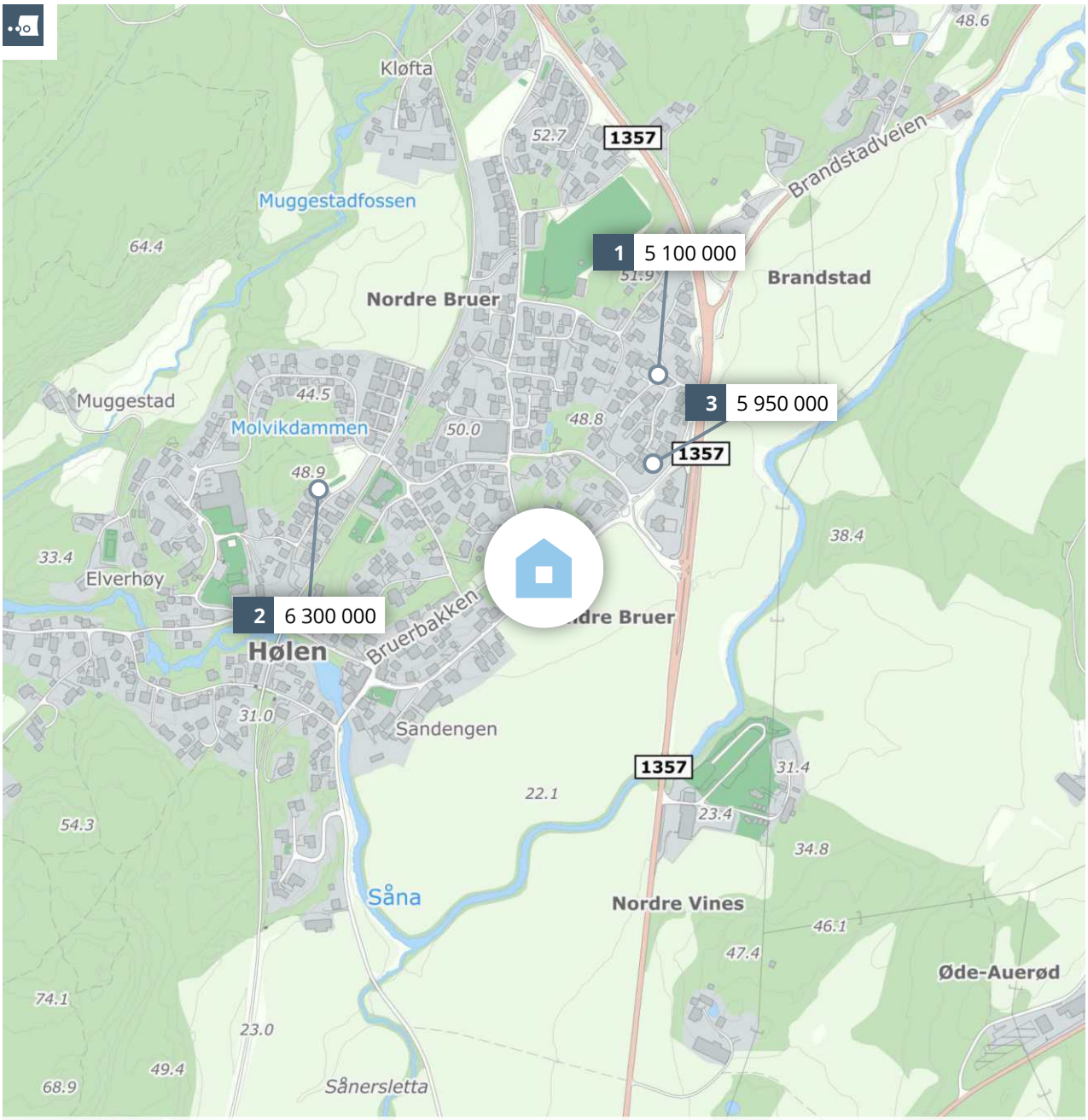
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DRONNINGVEIEN 18

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 21.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dronningveien 18, 1550 HØLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2009

GNR 144 BNR 85 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3216 VESTBY GRUNNKRETS HØLEN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	38 168
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	131 m²	4 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²

Tomt	249 m²
Byggeår	2009

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dronningveien 74				24.10.2022	5 500 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**44 348**
	115 m²	2006	921 m²	3 sov						
2	Molvikveien 41				27.10.2025	6 300 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**43 448**
	145 m²	2017	700 m²	4 sov						
3	Dronningveien 48				17.02.2025	6 200 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**37 421**
	159 m²	2012	859 m²	3 sov						

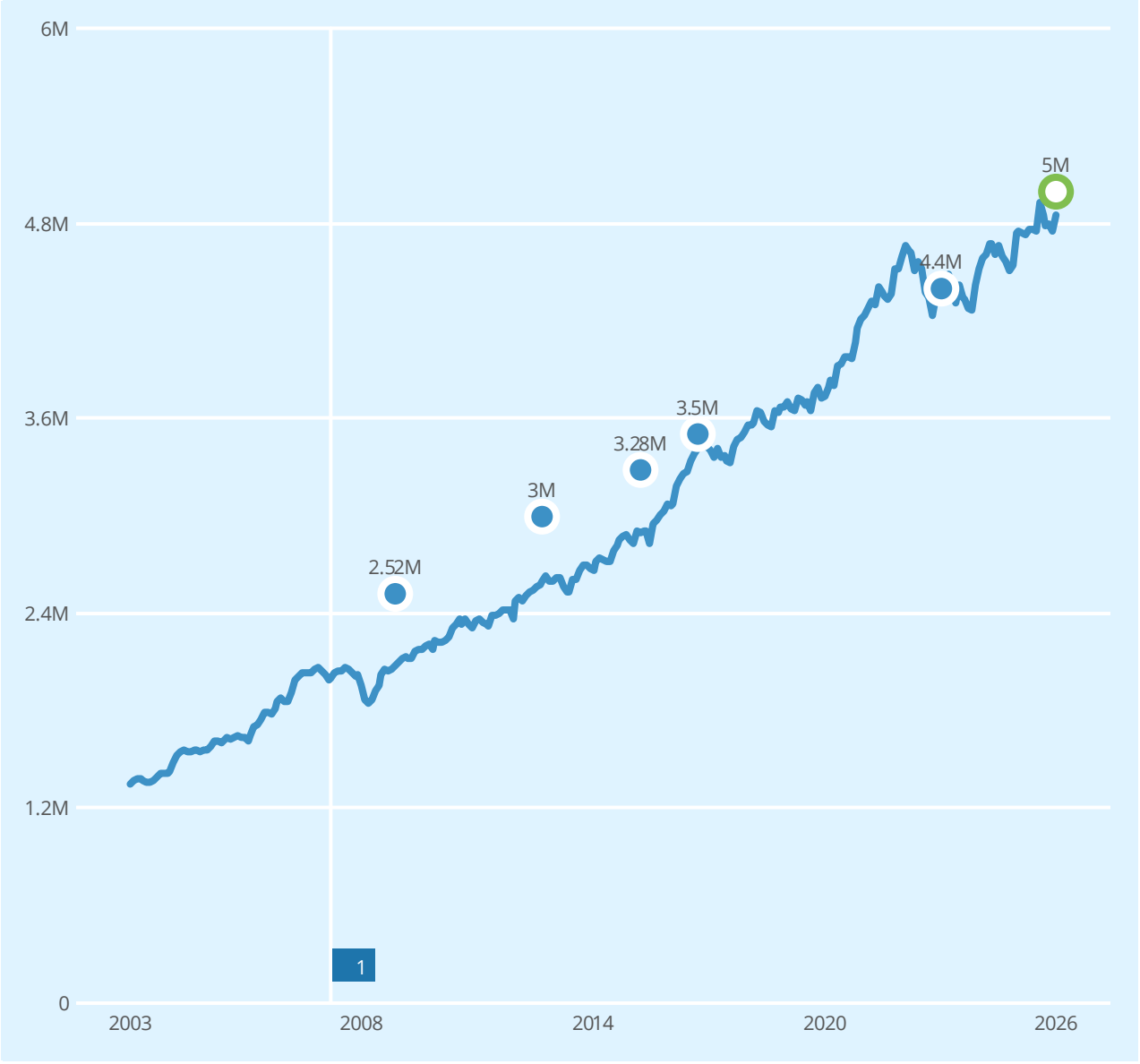
En romslig og fin enebolig fordelt over to plan. Boligen holder en gjennomgående fin standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Nærhet til urbane tilbud og naturskjønne områder

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.03.2023	20.03.2023	23.06.2023	4 200 000	4 400 000	0	4 400 000
03.02.2017	13.02.2017	04.05.2017	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000
11.09.2015	21.09.2015	18.11.2015	3 150 000	3 280 000	0	3 280 000
08.03.2013	04.04.2013	01.07.2013	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000
05.08.2009	19.08.2009	03.12.2009	2 550 000	2 520 000	-	2 520 000

Eneboliger til salgs i 1550 HØLEN nå

2
eneboliger til salgs

8.0M
7.8M
7.6M
7 370 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M
6.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Eneboliger solgt i 1550 HØLEN siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.9M
6.7M
6 404 000 Prisantydning i snitt
6 240 000 Salgspris i snitt
6.1M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
114
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 760 VESTBY kommune i snitt siste 9 mnd

38 168 Dronningveien 18 Totalpris 5 000 000

34 315 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Dronningveien 18, 1550 HØLEN

VESTBY kommune

gnr. 144, bnr. 85, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 15.01.2026 **Rapportdato:** 19.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2240 **Referansenummer:** PI6200

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: John André Rasmussen PM Vestby

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin enebolig over 2 fulle etasjer hvor 1 etasje inneholder:

- Vindfang
- Entre
- Bad
- Vaskerom
- Kontor/ innvendig bod
- 2 soverom
- Utvendig sportsbod i carport
- Carport
- Takhøyden i 1 etasje er 241 cm.

2 etasje inneholder følgende:

- Kjøkken
- Spisestue
- Stue
- Soverom
- Terrasse
- Helårspaviljong
- Takhøyden i boligens 1 etasje er 242 cm.

Boligen har følgende standard:

Det er helfliset bad med varme i gulv og kjøkken med delvis integrerte hvitevarer. Eget vaskerom med varmekabler i gulv, vegghengt toalett, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Det er flislagt gulv med varmekabler i vindfang og entre. Boligen har installert sentralstøvsuger og luft til luft varmepumpe. Oppvarming av boligen med vedovn, elektriske varmekabler og luft til luft varmepumpe. Det er helårs vinterpaviljong på terrassen. Hoveddør med Yale smartlås.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av betongtakstein, undertak av sutakplater. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Deler av takrenner og beslag var dekket av snø på befaringsdagen så alle overflater er ikke besiktiget. Synlige deler med noe slitasje og misfarging. Det er ikke montert snøfangere på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov enkelte steder på kledningen. Det er også en mindre skade på et kledningsbord.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er ikke gangbart gulv på loftet så det er besiktiget fra toppen av loftstrapp. Loftet fremstår som godt luftet og det ble ikke målt fukt i takverket på befaringsdagen. Det er fuktskjolder i takplater over loftsluke. Skader på deler av loftet som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes.
Boligen har vinduer fra byggeår med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende.
Det er innvendig kondens på alle vinduer på befaringsdagen, dette kan skyldes generelt sett dårlig innvendig ventilasjon. Det er ikke skader på vinduer i dag men anbefaler og bedre ventilasjon for å unngå fremtidige skader.
Boligen har hvitmalt hoveddør og balkongdør med 2 lags glass. Dører med normal bruksslitasje. Det er innvendig kondens på glass til balkongdør, dette kan skyldes generelt sett dårlig innvendig ventilasjon.
Det er terrasse mot sør med utgang fra stuen, det er gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i malt tre. Det er carport under terrassen. Det er en helårs vinterpaviljong på deler av terrassen. Det er slitasje og vedlikeholdsbehov av rekkverk og store åpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Det er tett gulv mot carport og bod. Hele terrassen var dekket av snø på befaringsdagen så de fleste overflater er ikke besiktiget, terrassen vurderes ut i fra alder og synlige deler.
Det er en utvendig trapp fra terrassen til hage, det er rekkverk på begge sider. Trappen var dekket av snø på befaringsdagen så overflater er ikke besiktiget.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater av flis og varmekabler i vindfang og entre, parkett på andre gulv. Det er takessplater i tak og slette malte vegger. Overflater med normal bruksslitasje.
Boligen har elementpipe med montert vedovn i stuen, det var kontroll av pipen og ildsted 2021 med ingen feil funnet.
Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod/ kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, det er ingen feil eller mangler ved trappen.
Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv og sokkel, malt strie på vegger og hvite plater i tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Det er sanitærutstyr som skyllekar, vegghengt toalett, varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fall på gulv mot sluk og spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann mangler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.
Det er bad og yttervegg på alle vegger i våtsonen så hulltaking i våtsonen er fysisk umulig.

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, hvite plater tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til elektrisk ventilasjon og luftespalte i dør. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, badekar og vask. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på av bad i sine arkiver. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.
Det er vaskerom og yttervegg på alle vegger i våtsonen så hulltaking i våtsonen er fysisk umulig.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri og flislagte vegger over benk. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Vannfordelingsskap er ikke besiktiget da det er plassert bak tørketrommel.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Ventiler i vinduer. Boligen fremstår som noe dårlig ventilert da det kondenserer mye på vinduer og balkongdør.
Det er luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er plassert i lukket skap så produksjonsår og servicehistorikk er ukjent.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i rom med sluk.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2009. Det ble ikke målt fukt i innforede vegger under terreng på befaringsdagen.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er ingen synlige feil eller mangler ved grunnmuren.
Forstøtningsmurer er av betong. Det er ingen synlige feil med støttemurer.
Tomten går over 2 nivåer med asfalterte biloppstillingsplasser, plen og terrasse. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall, fra bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Da det elektriske anlegget er over 5 år uten kontroll anbefaler vi en utvidet elkontroll. Det er for store åpninger mellom liggende spiler i rekkverk etter dagens forskrifter. Innhente dokumentasjon på radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

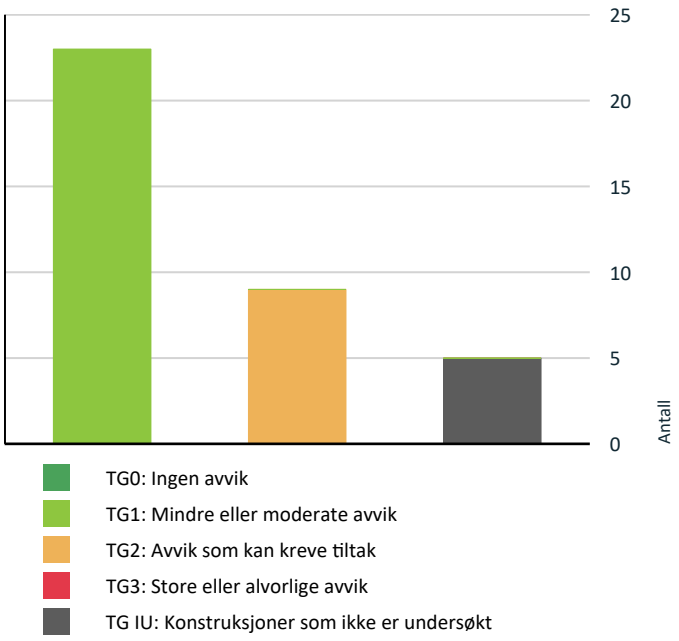
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2009

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av betongtakstein, undertak av sutakplater. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Deler av takrenner og beslag var dekket av snø på befaringsdagen så alle overflater er ikke besiktiget. Synlige deler med noe slitasje og misfarging. Det er ikke montert snøfangere på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov enkelte steder på kledningen. Det er også en mindre skade på et kledningsbord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er ikke gangbart gulv på loftet så det er besiktiget fra toppen av loftstrapp. Loftet fremstår som godt luftet og det ble ikke målt fukt i takverket på befaringsdagen. Det er fuktskjolder i takplater over loftsluke. Skader på deler av loftet som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes.





TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer fra byggeår med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Det er innvendig kondens på alle vinduer på befaringsdagen, dette kan skyldes generelt sett dårlig innvendig ventilasjon. Det er ikke skader på vinduer i dag men anbefaler og bedre ventilasjon for å unngå fremtidige skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Innvendig kondensering av vinduer kan føre til skader på selve vinduet og foringer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det er grunn til å overvåke tilstanden og tiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Boligen har hvitmalt hoveddør og balkongdør med 2 lags glass. Dører med normal bruksslitasje. Det er innvendig kondens på glass til balkongdør, dette kan skyldes generelt sett dårlig innvendig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse mot sør med utgang fra stuen, det er gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i malt tre. Det er carport under terrassen. Det er en helårs vinterpaviljong på deler av terrassen. Det er slitasje og vedlikeholdsbehov av rekkverk og store åpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Det er tett gulv mot carport og bod. Hele terrassen var dekket av snø på befaringsdagen så de fleste overflater er ikke besiktiget, terrassen vurderes ut i fra alder og synlige deler.





TG 1 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp fra terrassen til hage, det er rekkverk på begge sider. Trappen var dekket av snø på befaringsdagen så overflater er ikke besiktiget.



INNVENDIG

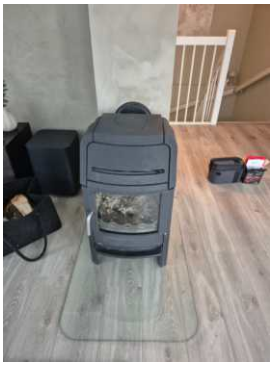
TG 1 Overflater

Boligen har overflater av flis og varmekabler i vindfang og entre, parkett på andre gulv. Det er takessplater i tak og slette malte vegger. Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med montert vedovn i stuen, det var kontroll av pipen og ildsted 2021 med ingen feil funnet.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod/ kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.





TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene, det er ingen feil eller mangler ved trappen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører.
Dørene er montert riktig og har ingen synlige skader.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv og sokkel, malt strie på vegger og hvite plater i tak. Det er varmekabler i gulv og lys i tak. Det er sanitærutstyr som skyllekar, vegghengt toalett, varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fall på gulv mot sluk og spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann mangler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie og hvite plater i tak.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler og fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kompenserende løsning med automatisk vannstopper anses som en god løsning for å hindre vann i å renne til annet rom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har veggmontert toalett, varmtvannstank, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via elektrisk vifte og rommet får tilluft fra spalte under døren.
Rommet er godt ventilert.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er bad og yttervegg på alle vegger i våtsonen så hulltaking i våtsonen er fysisk umulig.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, hvite plater tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk til elektrisk ventilasjon og luftespalte i dør. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Plastsluk med synlig membran under klemring. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje, badekar og vask. Vi forutsetter at utbygger har fulgt lov og forskrift og derfor har kontrollerklæringer og dokumentasjon på av bad i sine arkiver. Det er ikke spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.





1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tilstandsrapport

Det er 2 plastsluk i badet, sluk under badekar er ikke observert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk vifte og rommet får tilluft fra spalte under døren.
Rommet er godt ventilert.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er vaskerom og yttervegg på alle vegger i våtsonen så hulltaking i våtsonen er fysisk umulig.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri og flislagte vegger over benk. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med normal bruksslitasje.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannfordelingsskap er ikke besiktiget da det er plassert bak tørketrommel.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad. Ventiler i vinduer. Boligen fremstår som noe dårlig ventilert da det kondenserer mye på vinduer og balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmesentral

Det er luft til luft varmepumpe. Varmepumpen er plassert i lukket skap så produksjonsår og servicehistorikk er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er plassert i rom med sluk.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009. Det ble ikke målt fukt i innforede vegger under terreng på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er ingen synlige feil eller mangler ved grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. Det er ingen synlige feil med støttemurer.

TG IU Terrengforhold

Tomten går over 2 nivåer med asfalterte biloppstillingsplasser, plen og terrasse. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall, fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2009. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2009. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Da det elektriske anlegget er over 5 år uten kontroll anbefaler vi en utvidet elkontroll. Det er for store åpninger mellom liggende spiler i rekkverk etter dagens forskrifter. Innhente dokumentasjon på radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

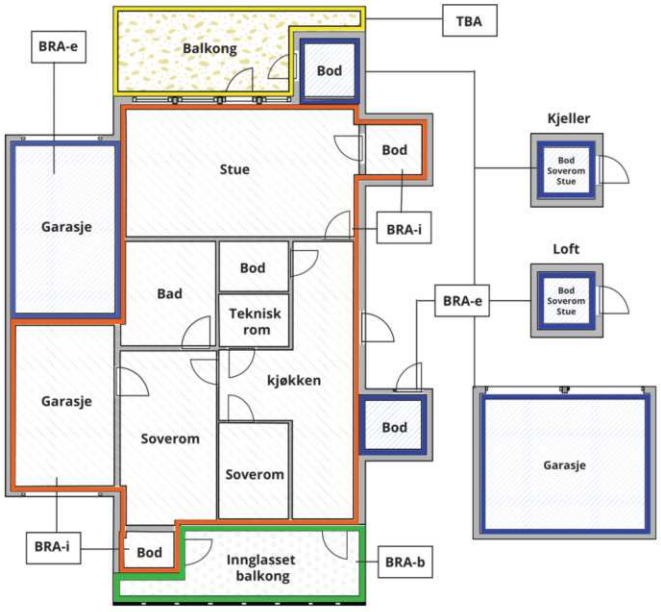
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	64	4		68	
2 Etasje	67			67	27
SUM	**131**	**4**			**27**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang, entré, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2	Bod 2	
2 Etasje	Stue/kjøkken, soverom		

Kommentar

Bod i Carport er medtatt som BRA-e Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	131	4

Kommentar	
Enebolig	Utvendig bod er medtatt som S-rom

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Magnus André Lindgren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	144	85		3	248.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dronningveien 18

Hjemmelshaver
Lindgren Magnus André, Rodal Marianne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dronningveien 18 ligger sentralt til kun 300 meter fra idylliske Hølen Torg i Vestby kommune. Flott utsyn mot landlige omgivelser med dyrket mark og Såner kirke mot øst. Boligen ligger sydvendt og har gode sol- og lysforhold. Kort vei til Vestby sentrum med alt av fasiliteter. Kort avstand til Follomarka som byr på gode rekrasjonsområder. Kort vei til nærmeste busstopp. Ellers enkel adkomst ut på E6, og til Sonsveien eller Vestby stasjon for tog til Oslo/Moss. Pendleavstand til Oslo med i underkant av 40 minutters reisetid med bil eller tog.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Kirkeveien/Vestbybrua i Vestby. Ta avkjøringen 16 fra E6. Følg Osloveien til Dronningveien i Hølen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus André Lindgren	Marianne Rodal

Gateadresse
Dronningveien 18

Poststed	Postnr
HØLEN	1550

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF

Polise/avtalenr.: 2328682

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Blitt montert ekspansjonskar på tappevann. Dette ble gjort under forrige eier, og dokumenter på arbeid er tilgjengelig.
Arbeid utført av	Rørleggeren Mysen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet r-ventil for vanntrykket i boligen.
Arbeid utført av	Son VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Termostater i underetasjen har blitt byttet. Dimmere i boligen er blitt byttet til LED dimmere. Jobben er gjort av en elektriker / elektro ingeniør som en vennetjeneste.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Taket på overetasjen har blitt byttet ut under forrige eierskap. Etter ønske om fjerning av spotter.
Arbeid utført av	Promod

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rekkverk på terrassen og den midtre gavl på taket rakk jeg ikke å male ferdig før fukten kom på høsten. Det bevegelige luftspjeldet på innedel av varmepumpen er løst, er nok tannhjulet som driver spjeldet som er slitt. Ellers fungerer varmepumpen som den skal.

Document reference: 323260002

Tilleggskommentar

Boligen kan oppleves noe tett, som kan medføre til kondens i vinduer om vinterhalvåret. Viktig med god lufting og ventilering.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 323260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Lindgren	e27a03e84976e5e454aacb80090c3b7678faaab1	14.01.2026 11:01:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Rodal	cd7a70c8e213fc43c2526341092403770abea036	14.01.2026 11:02:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260002

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Dronningveien 18

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 166 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	9 min 5.6 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 19 klasser	10 min 8.2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	11 min 8.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 17.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbruddveien Linje 540	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	10 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Garder barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 6.1 km
Deør barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sletta	7 min
Kiwi Son	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	10 min
Apoteket i Son	10 min
Son Vinmonopol	10 min

SPORT

Hølen skole	9 min
Brandstad stadion	10 min
Kondishuset	7 min
Family Sports Club Vestby	9 min

«Frodig, grønt, fredelig, nærbutikk og buss rett utenfor.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Dronningveien 18

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 166 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	9 min 5.6 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 19 klasser	10 min 8.2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	11 min 8.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 17.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbruddveien Linje 540	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	10 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

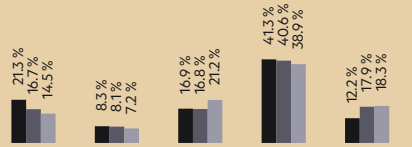
BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Garder barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 6.1 km
Deør barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sletta	7 min
Kiwi Son	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hølen	1 187	452
Vestby kommune	18 699	7 685
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hølen skole	9 min
Brandstad stadion	10 min
Kondishuset	7 min
Family Sports Club Vestby	9 min

«Frodig, grønt, fredelig, nærbutikk og buss rett utenfor.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Dronningveien 18

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 166 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 321 elever, 14 klasser	9 min 5.6 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 449 elever, 19 klasser	10 min 8.2 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	11 min 8.3 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 17.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbruddveien Linje 540	2 min 0.2 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	10 min 8.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Garder barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 6.1 km
Deør barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sletta	7 min
Kiwi Son	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Vestby Storsenter	10 min
Apoteket i Son	10 min
Son Vinmonopol	10 min

SPORT

Hølen skole	9 min
Brandstad stadion	10 min
Kondishuset	7 min
Family Sports Club Vestby	9 min

«Frodig, grønt, fredelig, nærbutikk og buss rett utenfor.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse	
Dronningveien 18, 1550 HØLEN	
Dato for energimerking **20.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247657**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **24296466**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **85**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **135,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **135,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
137,46 kWh/m²	**19 556 kWh**

Dronningveien 18, 1550 HØLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vestby kommune
Bygningsavdelingen

Vestheim Eiendom As v/Knut Erik Tabukk
Pb. 53

1541 VESTBY

Arkivkode	Deres ref.	Saksnr.	Løpenr.	Dato
GNR 144/85		07/1980	19098/09	23.11.2009

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 er gitt for

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Dronningveien 18	***GNR 144/85**/3***

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: *** Enebolig (Hus 3)**

Dato sluttkontroll	*Kontrollansvarlig*
19.11.09	**Vestheim Eiendom AS**
17.11.09	**Rørleggern'n Rune Nicolaisen AS**

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	06.12.2007	**DS PLM** 63/07
Plan- og miljøutvalget	07.01.2008	**DS PLM** 12/08

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

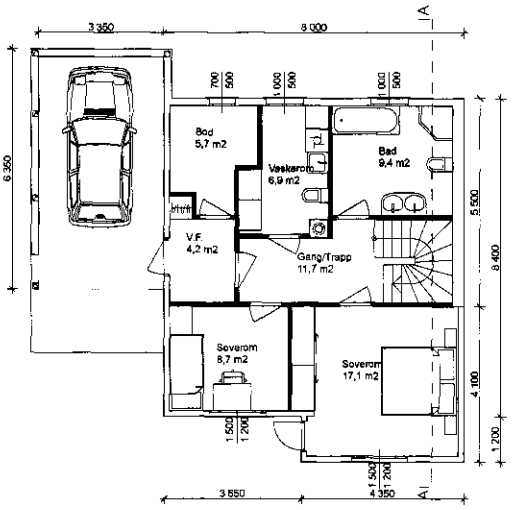
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Med hilsen

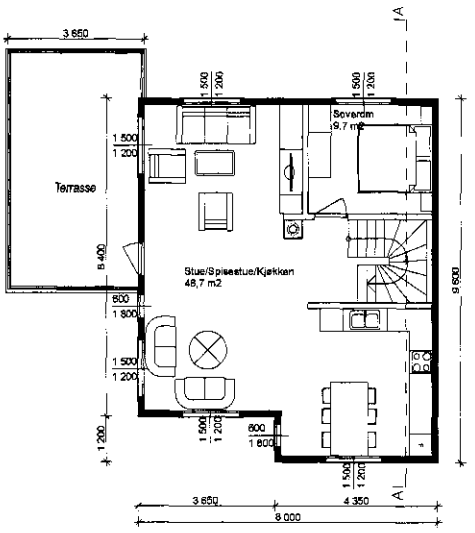
Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Lilian Olsson
Overingeniør bygg

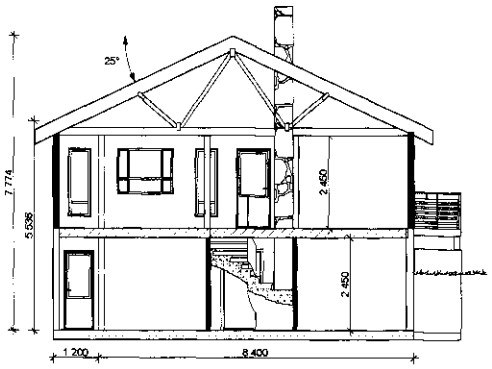
Kopi:
Andre
Venke, her
Marit, her



Plan 1.etg



Plan 2.etg



Snitt A-A

VEDLEGG NR.: E-01

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign

PROSJEKT: *Dronningveien Gnr.144 Bnr.85*

BYGGHERRE: *Vestheim Eiendom*

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE: *Byggemelding*

TEGNING: *Planer 1. og 2. etg. og Snitt*

norsk byggservice

Johan Sverdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 60 00 Faks 33 15 60 01
E-post: firmapost@sbgruff.no

SIGNATUR: NRA
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 20.10.2007
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR.: 4623

TOMTE AREAL	
MØNEHØYDE	
GESIMSHØYDE	

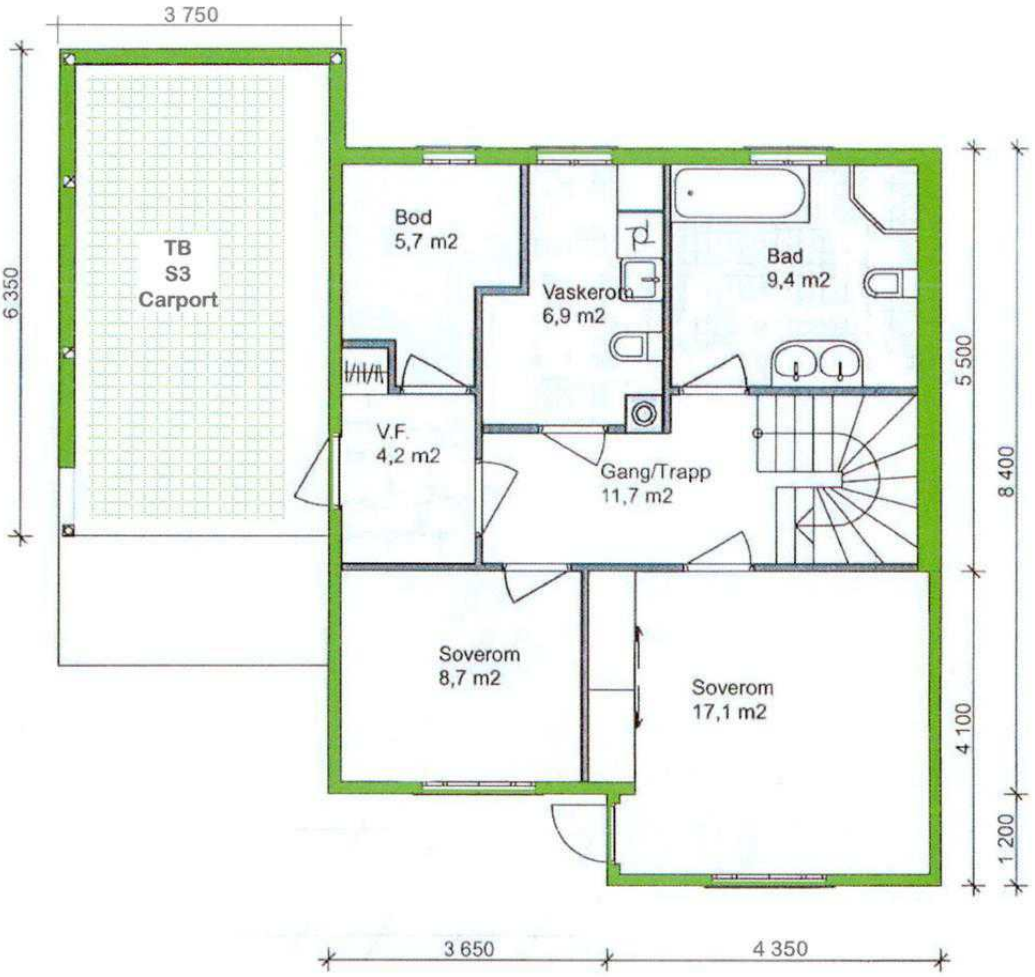
AREAL	BRA	BYA	BOA
LOFT			
2.ETG.	67,0 m2		
1.ETG.	65,8 m2		
SUM	132,8 m2	66,9 m2	

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 3 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

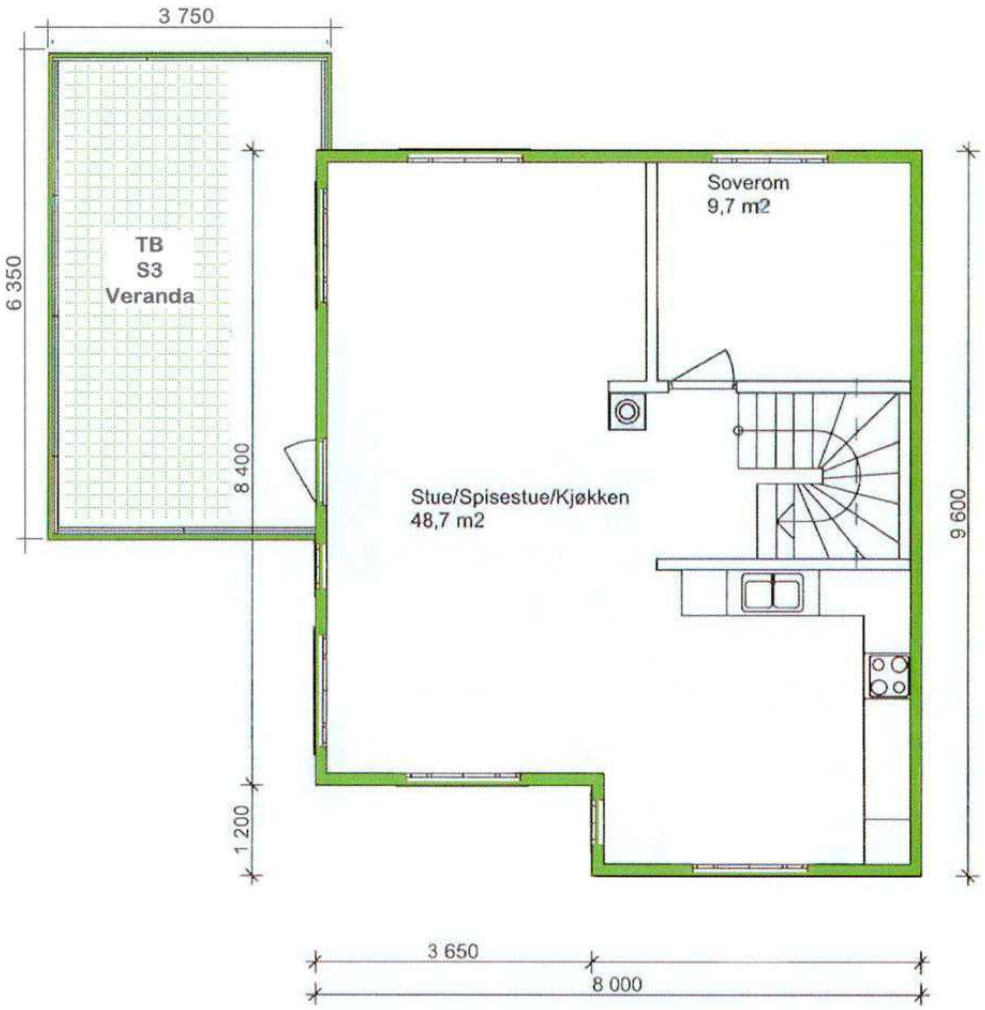
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 3 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

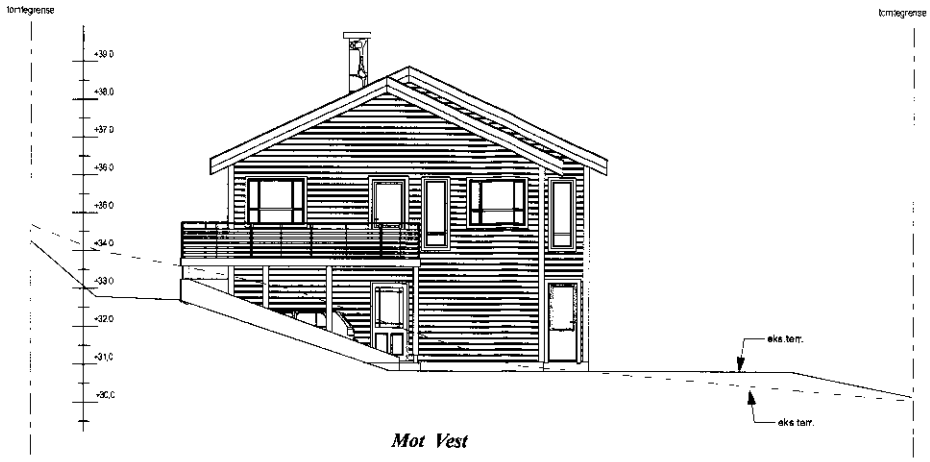
Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

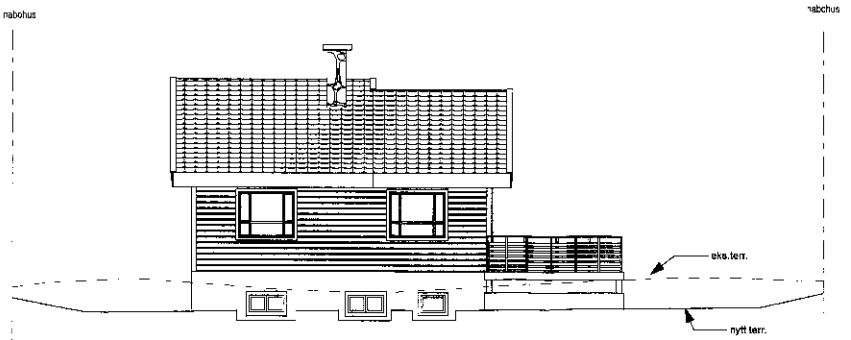
Dato:

Signatur:

De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.



Mot Vest



Mot Nord

VEDLEGG NR.: E-01c

Rev.	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: *Dronningveien Gnr.144 Bnr.85 Hus 3*

BYGGHERRE: *Vestheim Eiendom*

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSNAVN: *Byggemeldøg*

TEGNING: *Fasader Vest og Nord*

norsk byggservice
Johan Sverdrupsgt. 3 - 3256 LARVIK
TLF. 33 15 69 00 Faks 33 15 69 01
E-post: firmapost@nbgruff.no

SIGNATUR: Nina A.

KONTROLL:

REVISJON:

DATO: 20.10.2007

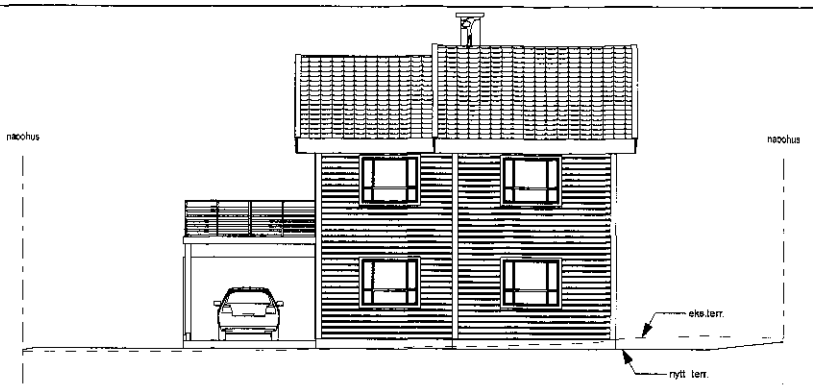
MÅLESTOKK: 1:100

FORMAT: A3

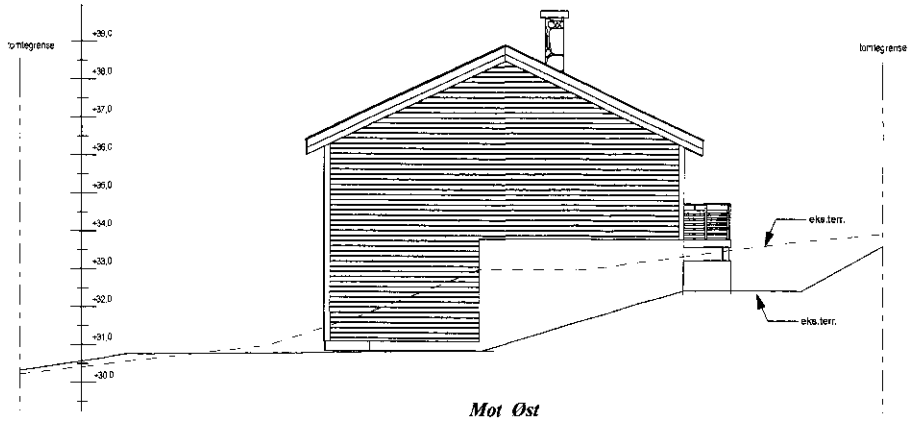
TEGNINGSNR: 4623

TOMTE AREAL	
MØNEHØYDE	
GESIMSHØYDE	

AREAL	BRA	BYA	BOA
LOFT			
2.ETG.	67,0 m2		
1.ETG.	66.8 m2		
SUM	132,8 m2	95,0 m2	



Mot Sør



Mot Øst

VEDLEGG NR.: E-07

TOMTE AREAL			
MØNEHØYDE			
GESIMSHØYDE			

AREAL	BRA	BYA	BOA
LOFT			
2.ETG.	67,0 m2		
1.ETG.	65,8 m2		
SUM	132,8 m2	85,0 m2	

Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:

PROSJEKT: *Dronningveien Gnr.144 Bnr.85 Hus 1*

BYGGHERRE: *Vestheim Eiendom*

PROSJEKTERENDE:

TEGNINGSFASE: *Byggemelding*

TEGNING: *Fasader Øst og Sør*

norsk byggservice

Johan Sverdrupsgt. 3 - 3156 LARVIK
TLF. 33 15 60 00 Faks 33 15 60 01
E-post: firmapost@nbsgroup.no

SIGNATUR: Nils A.
KONTROLL:
REVISJON:
DATO: 26.10.2007
MÅLESTOKK: 1:100
FORMAT: A3
TEGNINGSNR.: 4623

ambita

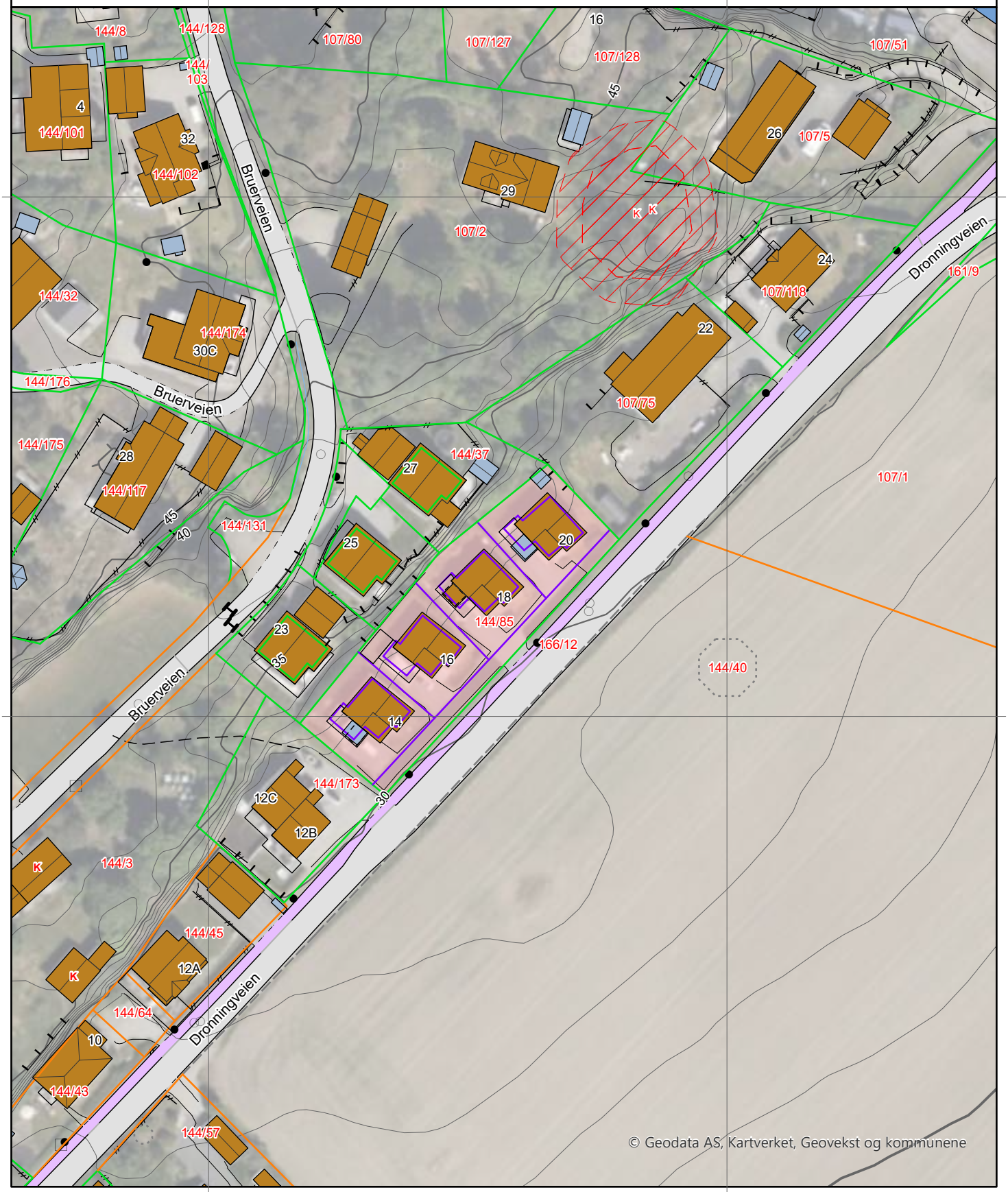
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/144/85/0/3

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/144/85/0/3

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026



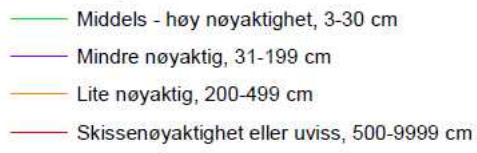
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

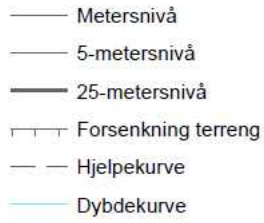


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 144, Bruksnr 85, Seksjonsnr 3	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Dronningveien 18, gatenr 2100	**Grunnkrets:**	205	Hølen
(fra bruksenhet)	1550 Hølen	**Valgkrets:**	5	Son/Solhøy
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2090202	Såner
		Tettsted:	503	Hølen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	27.10.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	248,8 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	145/580
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	550,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3216/144/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3216/144/85/0/1	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/2	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/3	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/144/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3216/144/85/0/1	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/2	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/3	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/4	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.01.2018	Berørt	3216/107/75	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2018	Berørt	3216/144/85	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/1	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/2	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/3	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/4	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.01.2018	Berørt	3216/144/3	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2018	Berørt	3216/144/85	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/1	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/2	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/3	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/4	0,0
			Berørt	3216/166/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	09.12.2014	Avgiver	3216/144/37	-1 093,3
	Matrikkelført:	10.12.2014	Berørt	0211/107/3	0,0
			Berørt	0211/107/10	0,0
			Berørt	3216/107/2	0,0
			Berørt	3216/107/75	0,0
			Berørt	3216/144/3	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/1	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/2	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/3	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/4	0,0
			Berørt	3216/144/128	0,0
			Mottaker	3216/144/37/0/1	457,1
			Mottaker	3216/144/37/0/2	256,0
			Mottaker	3216/144/37/0/3	380,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.12.2014	Berørt	3216/107/75	0,0
	Matrikkelført:	10.12.2014	Berørt	3216/144/3	0,0
			Berørt	3216/144/37	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/1	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/2	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/3	0,0
			Berørt	3216/144/85/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.08.2008	Avgiver	3216/144/85	-966,8
	Matrikkelført:	27.10.2008	Berørt	3216/107/75	0,0
			Berørt	3216/144/3	0,0
			Berørt	3216/144/37	0,0
			Mottaker	3216/144/85/0/1	240,9
			Mottaker	3216/144/85/0/2	236,7
			Mottaker	3216/144/85/0/3	248,8
			Mottaker	3216/144/85/0/4	240,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dronningveien 18	Bolig	132,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.12.2007
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	07.01.2008
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	23.11.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24296466			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	65,0		65,0			
H02		67,0		67,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300859261			Antall etasjer:	1

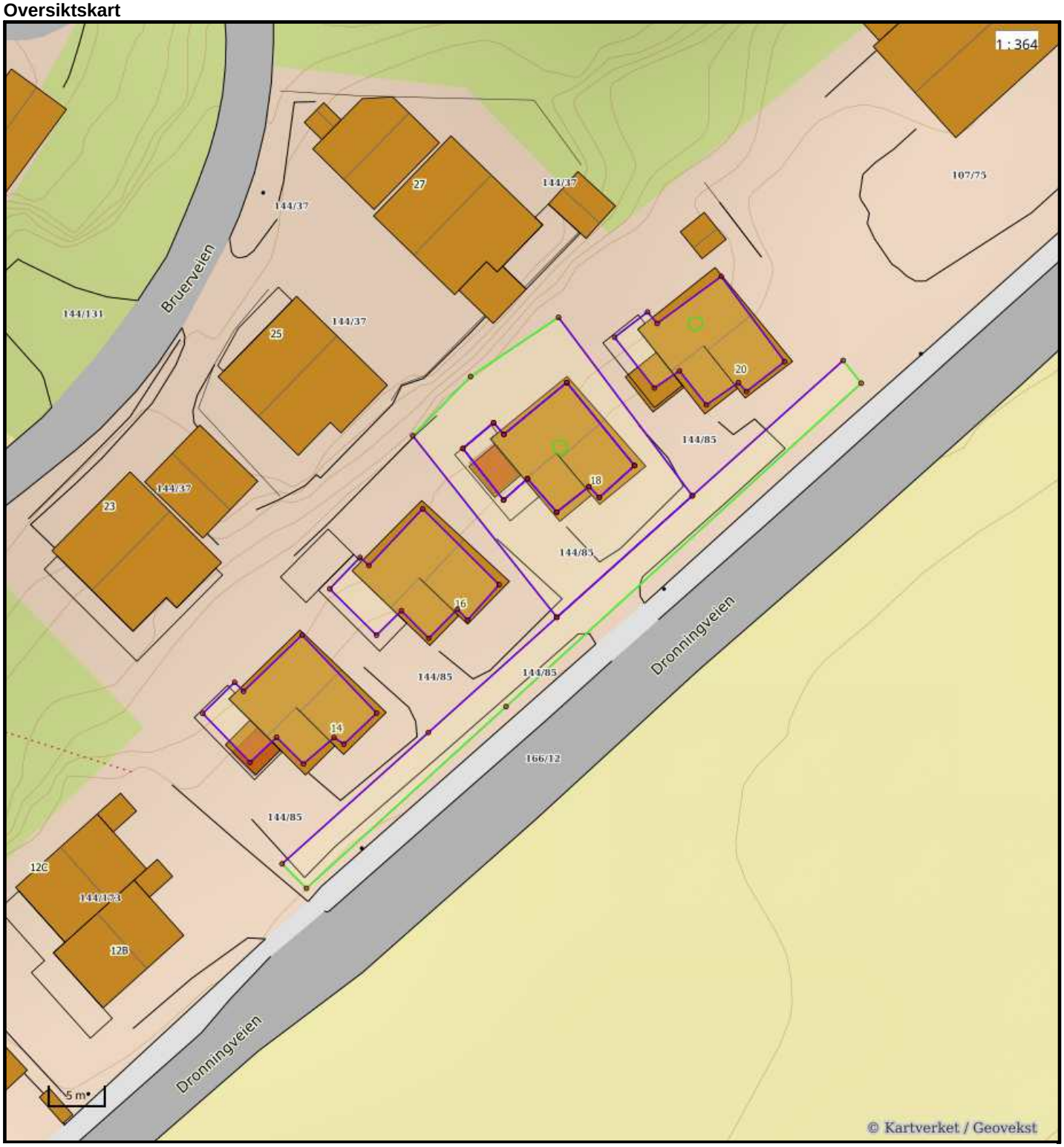
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			12,0	12,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



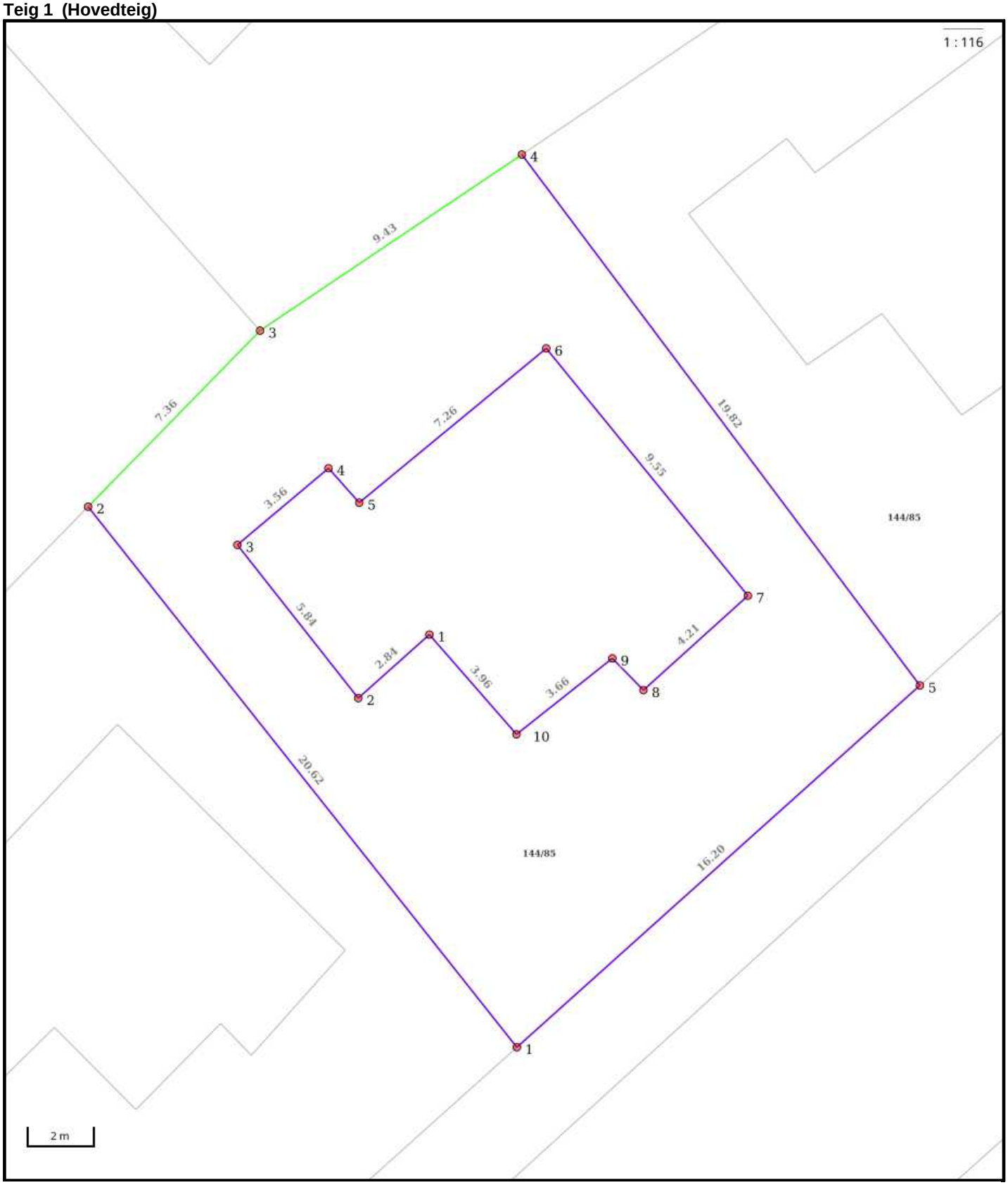
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 248,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 610,90	598 754,07	20,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 601 625,82	598 739,84	7,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 601 631,52	598 744,49	9,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 601 637,46	598 751,82	19,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 622,75	598 765,11	16,20m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 622,94	598 750,35	2,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 601 620,86	598 748,41	5,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 601 625,09	598 744,39	3,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 601 627,61	598 746,90	1,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 626,67	598 747,91	7,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 601 631,77	598 753,07	9,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 601 624,95	598 759,75	4,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 601 621,87	598 756,88	1,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 601 622,73	598 755,87	3,66m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 601 620,21	598 753,22	3,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

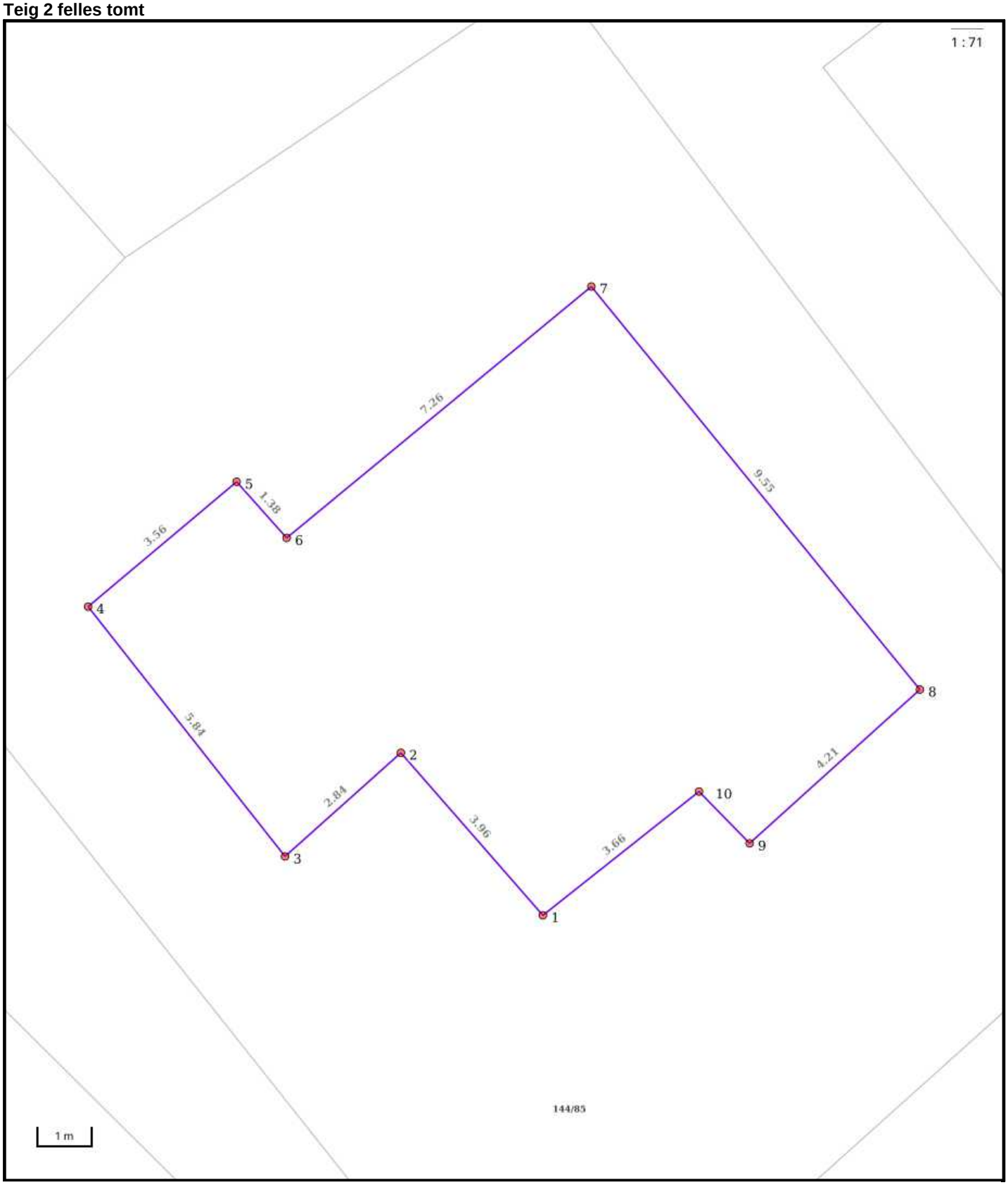
Areal: 189,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 634,07	598 779,19	42,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 601 602,59	598 750,28	24,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 601 584,91	598 734,04	3,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 601 586,88	598 731,68	17,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 599,68	598 743,61	15,34m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 601 610,90	598 754,07	16,20m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 601 622,75	598 765,11	18,04m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 601 635,94	598 777,41	2,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

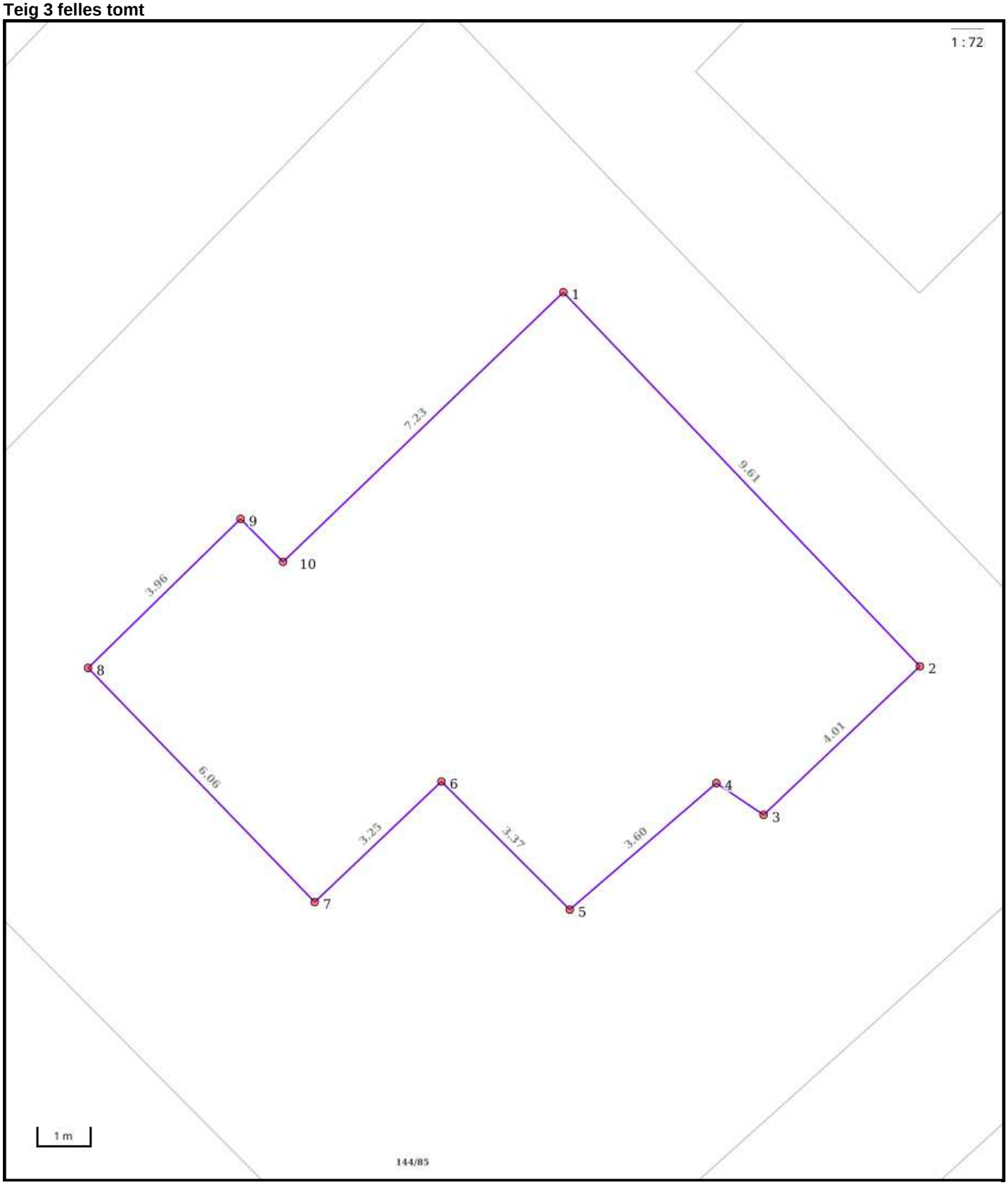
Areal: 90,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 620,21	598 753,22	3,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 601 622,94	598 750,35	2,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 601 620,86	598 748,41	5,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 601 625,09	598 744,39	3,56m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 627,61	598 746,90	1,38m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 601 626,67	598 747,91	7,26m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 601 631,77	598 753,07	9,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 601 624,95	598 759,75	4,21m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 601 621,87	598 756,88	1,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 601 622,73	598 755,87	3,66m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

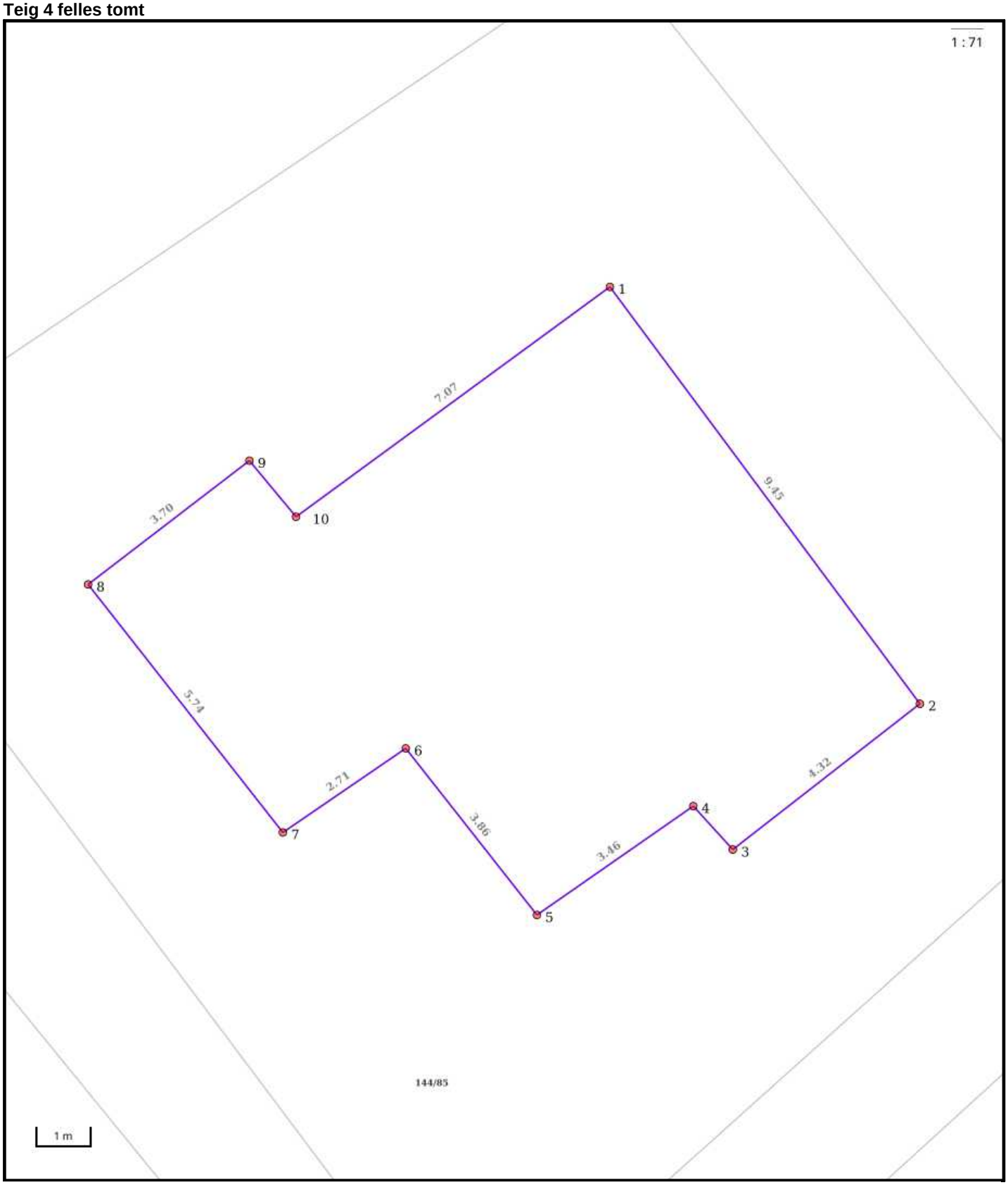
Areal: 92,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 607,30	598 731,62	9,61m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 601 600,98	598 738,86	4,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 601 597,97	598 736,21	1,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 601 598,47	598 735,28	3,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 595,89	598 732,77	3,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 601 598,04	598 730,18	3,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 601 595,60	598 728,03	6,06m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 601 599,55	598 723,44	3,96m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 601 602,56	598 726,02	1,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 601 601,84	598 726,88	7,23m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

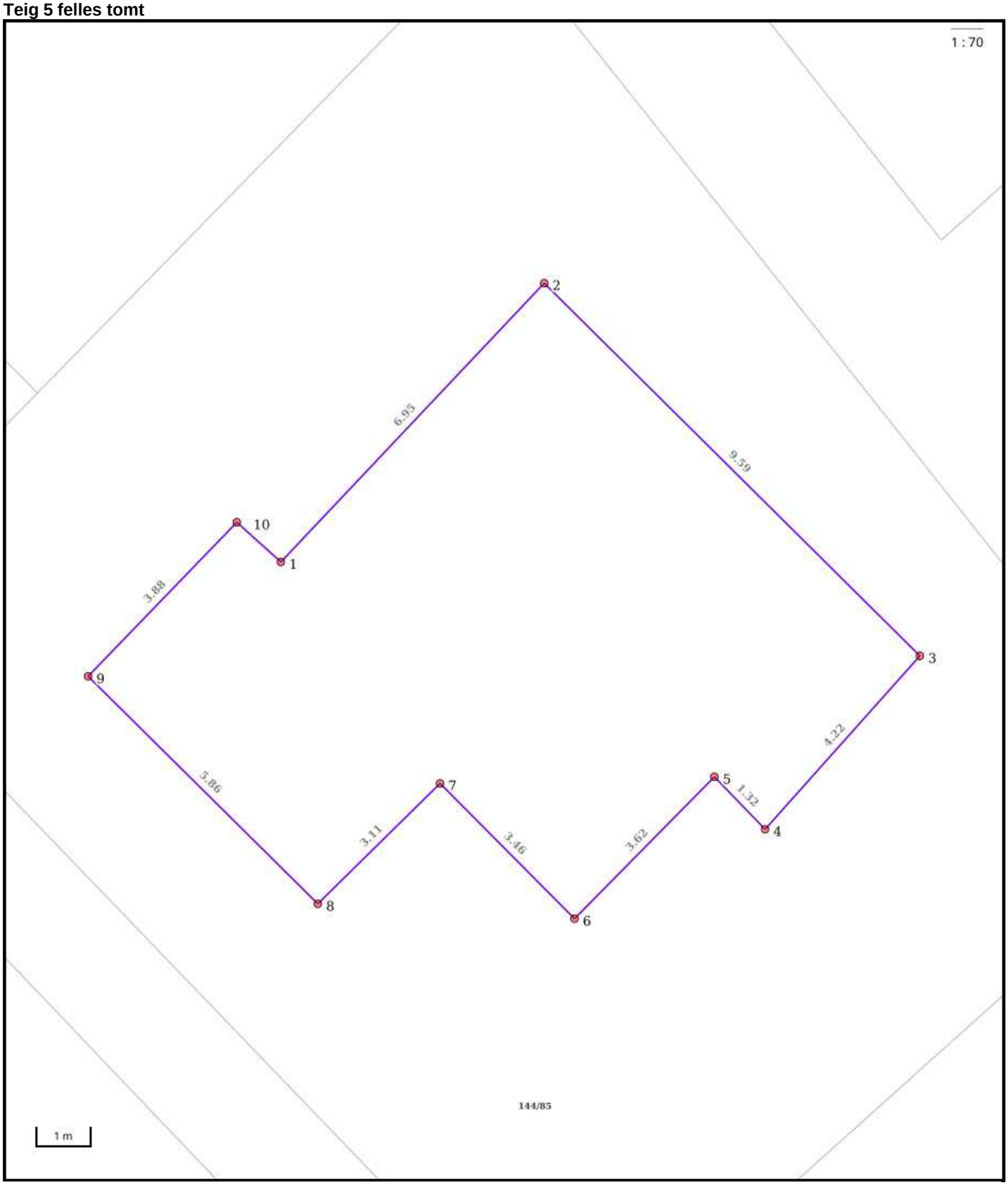
Areal: 89,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 642,39	598 765,92	9,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 601 635,36	598 772,23	4,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 601 632,41	598 769,08	1,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 601 633,13	598 768,29	3,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 630,91	598 765,63	3,86m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 601 633,71	598 762,98	2,71m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 601 631,98	598 760,89	5,74m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 601 636,15	598 756,95	3,70m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 601 638,66	598 759,67	1,33m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 601 637,72	598 760,61	7,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 89,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 601 613,97	598 737,00	6,95m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 601 619,43	598 741,30	9,59m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 601 613,33	598 748,70	4,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 601 609,95	598 746,18	1,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 601 610,81	598 745,18	3,62m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 601 608,02	598 742,88	3,46m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 601 610,24	598 740,23	3,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 601 607,87	598 738,22	5,86m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 601 611,60	598 733,70	3,88m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 601 614,62	598 736,14	1,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vestby kommune
Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Utskriftsdato: 12.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	144	**Bruksnr.**	85	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Dronningveien 18, 1550 HØLEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan 2023-2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	17.11.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/14060/Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 517 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_8
	Delareal 1 516 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0103

Navn	HØLEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3216/dokumenter/13082/0103_Bestemmelser24.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 516 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb10

Returneres etter tinglysning til
Vestheim Eiendom AS
Postboks 53
1541 VESTBY

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0122	VESTBY	144	85		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984 465 319	Vestheim Eiendom AS	1/1

Doknr: 877168 Tinglyst: 29.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	145	BG	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	145	BG	14		—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	145	BG	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	145	BG	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5				17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6				18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7				19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	—	—	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—

Sum tellere:	580	= sum nevner:	580	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
1/7-08	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utlleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Vestby 07.08		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
144	85			

Dato	Stempel og underskrift
19.08.2008	VESTBY KOMMUNE GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjøringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
1/7-08	

Side 1/9

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

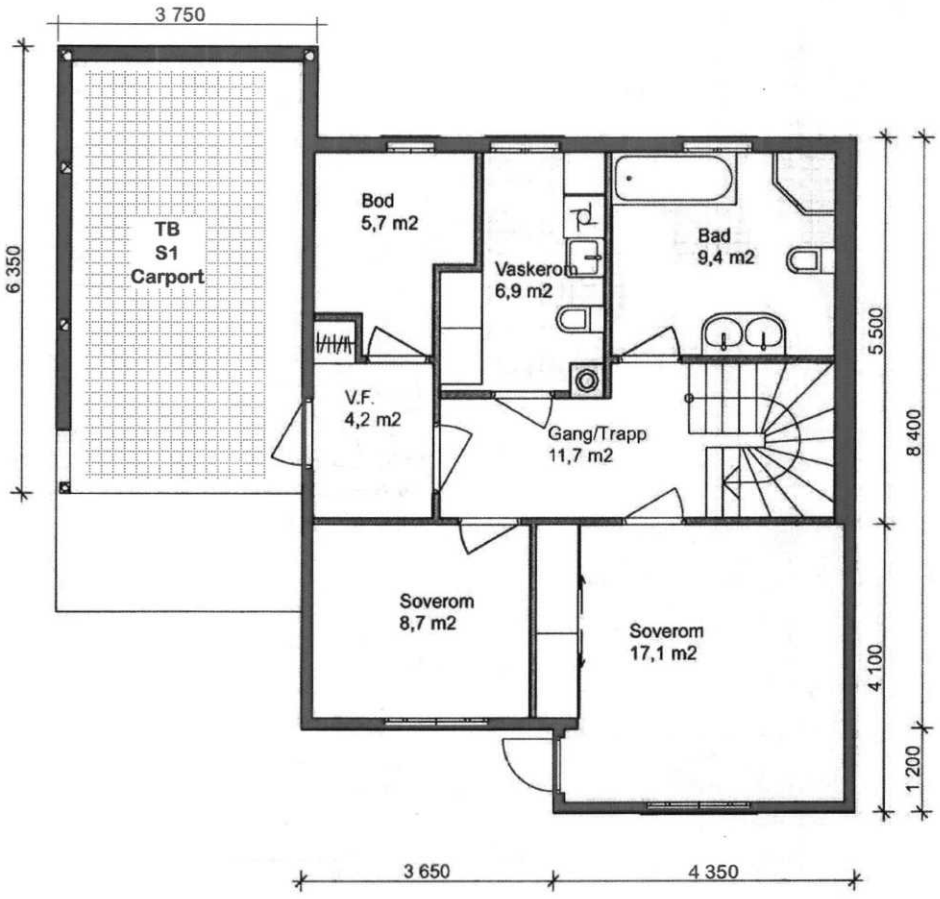


PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 1 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

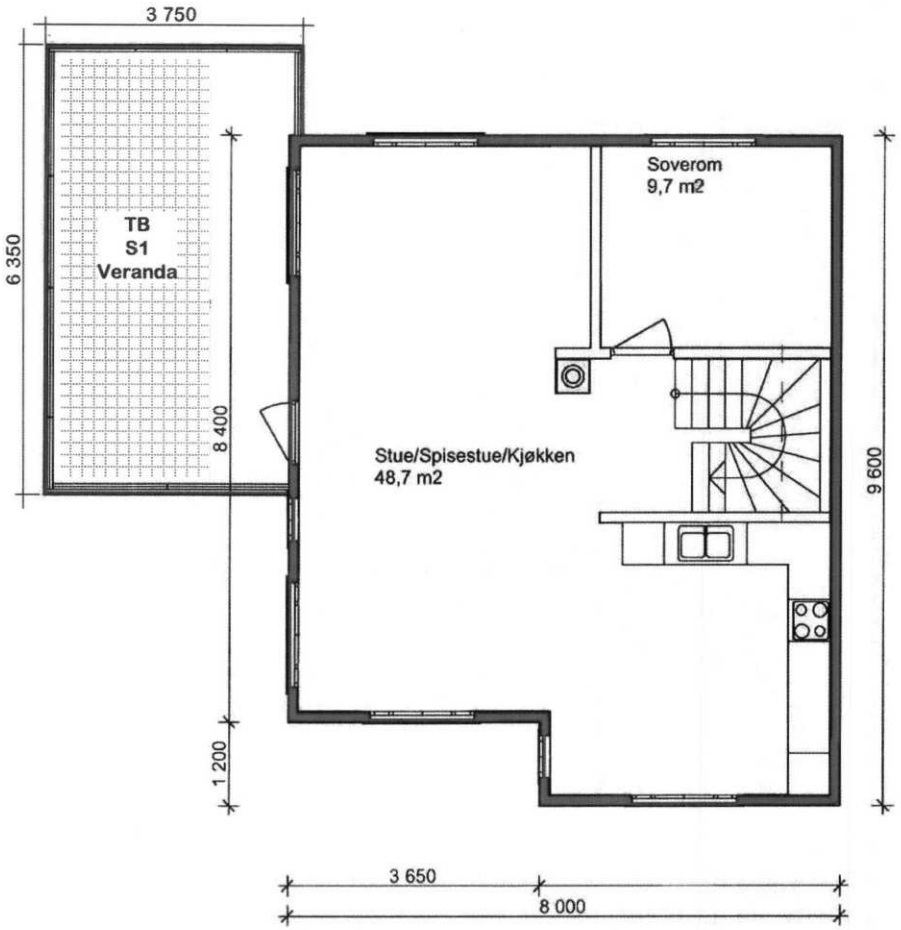
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 1 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

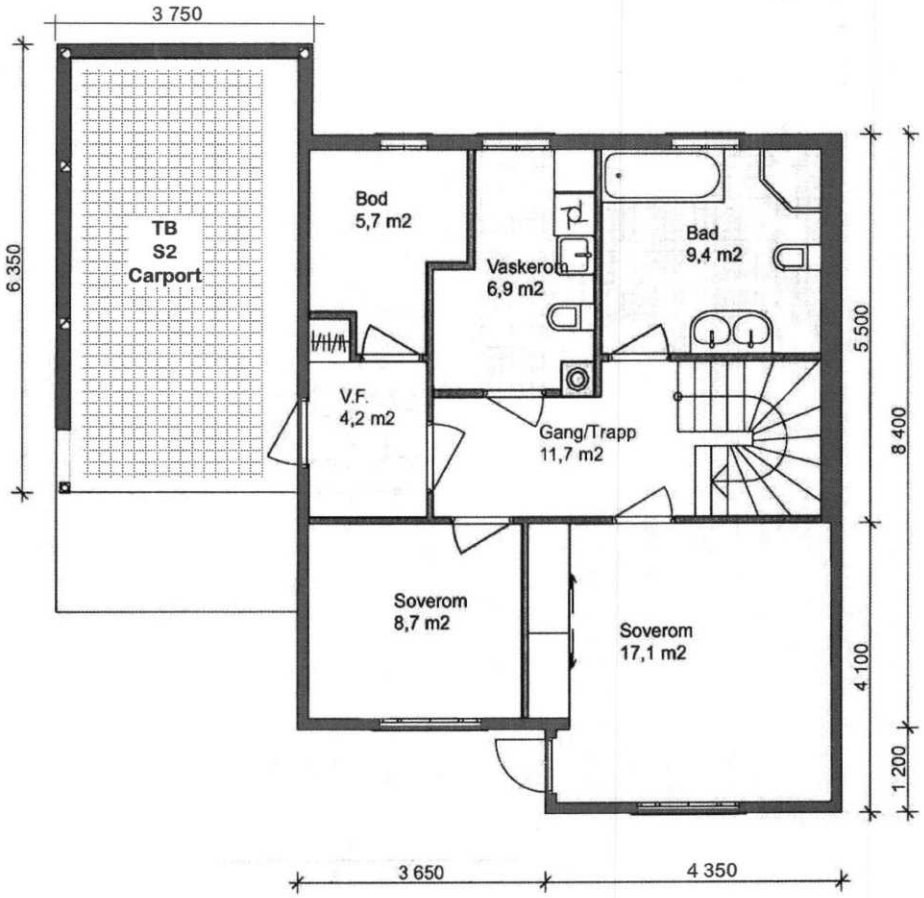
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 2 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

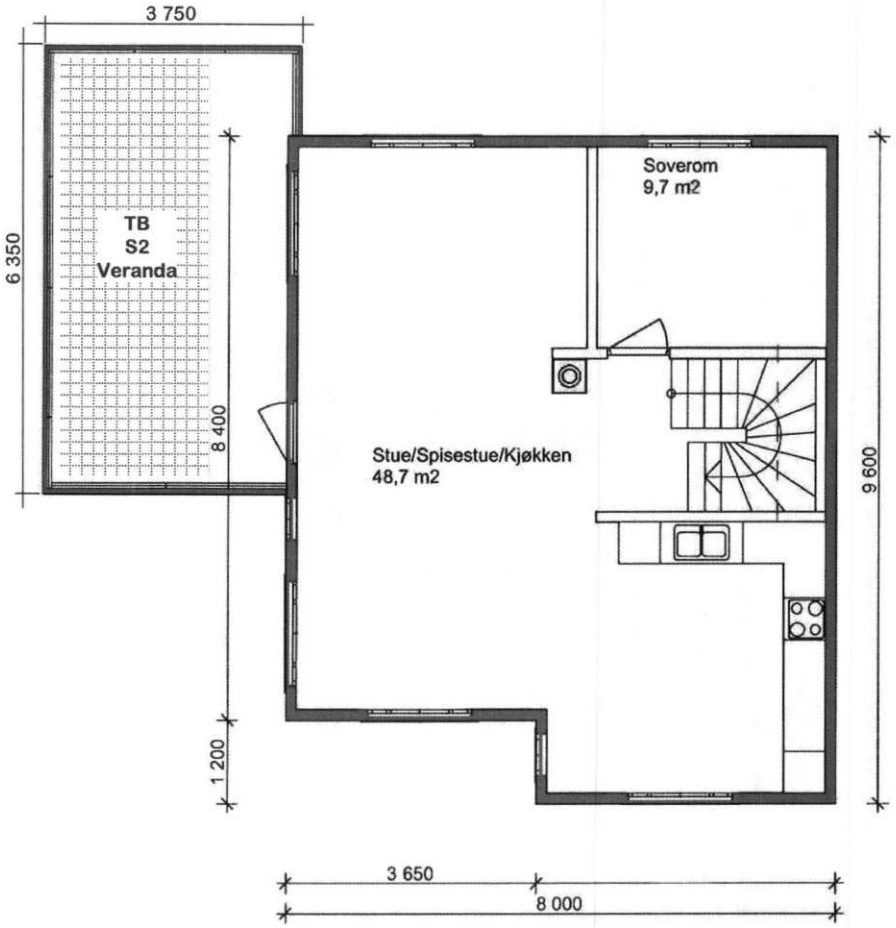
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 2 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

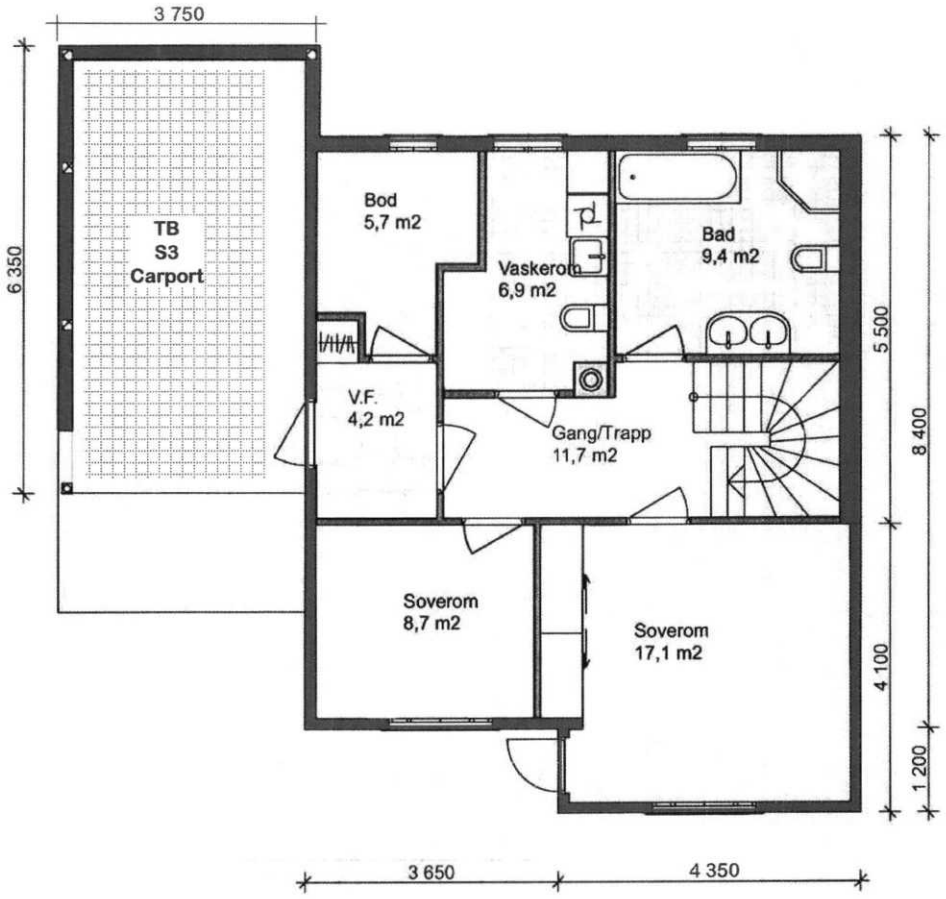
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 3 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

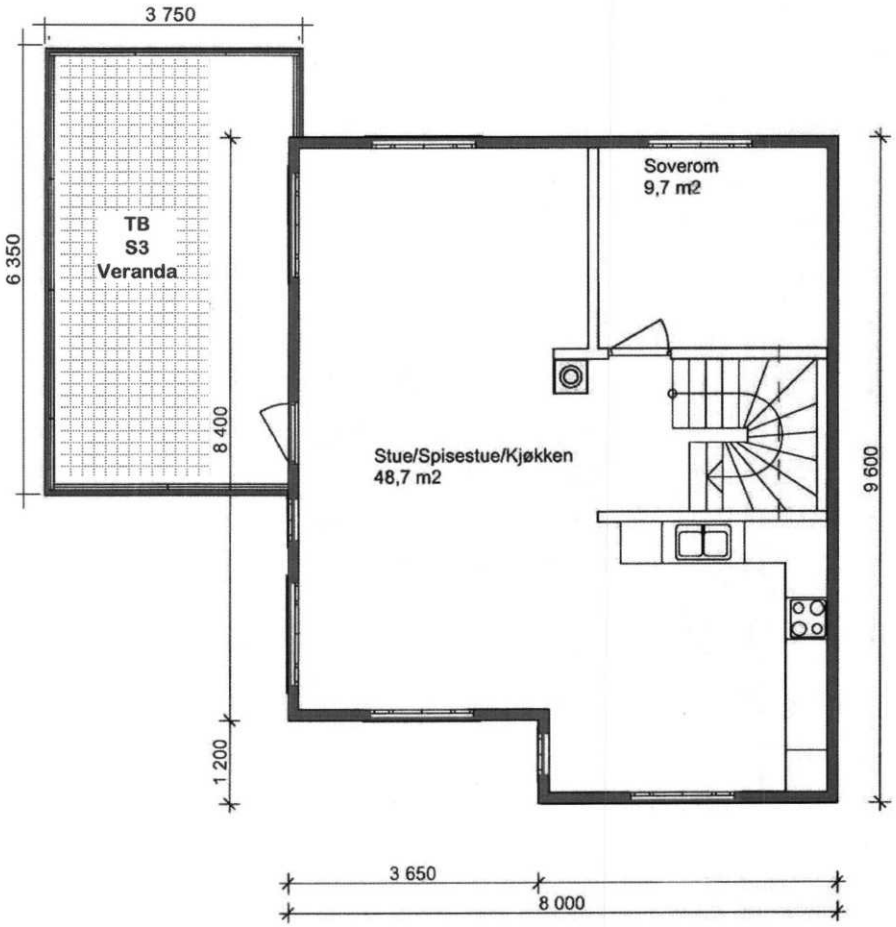
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 3 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

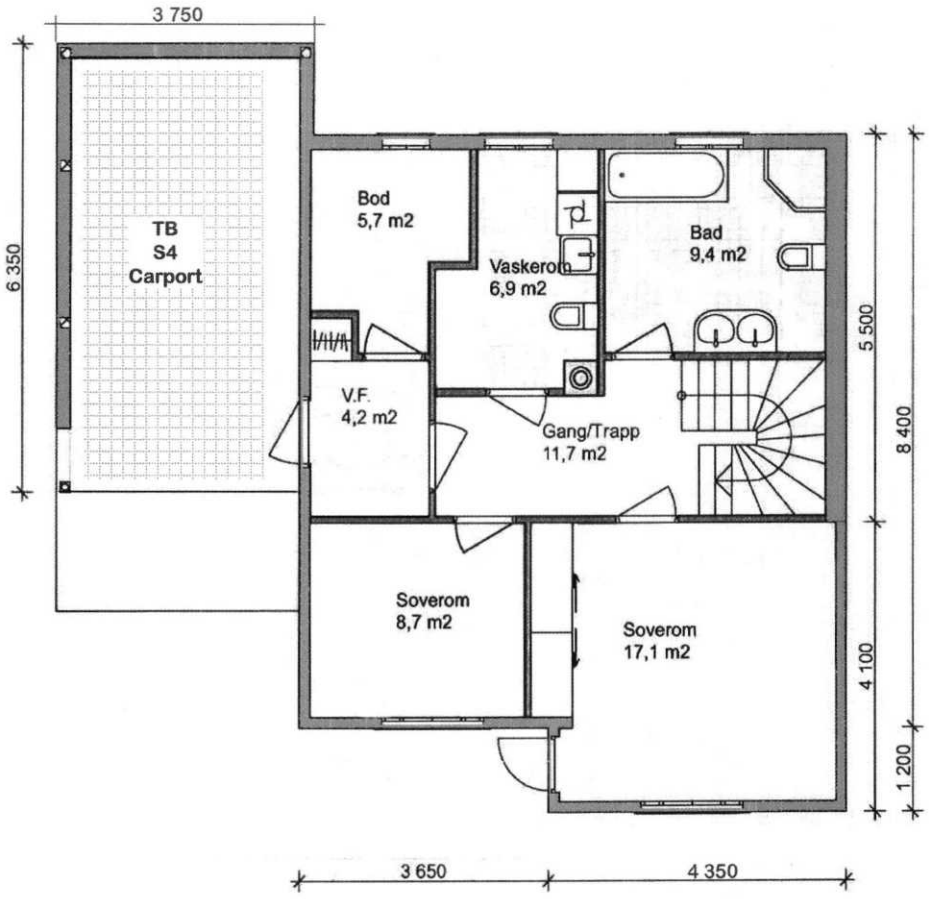
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 4 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

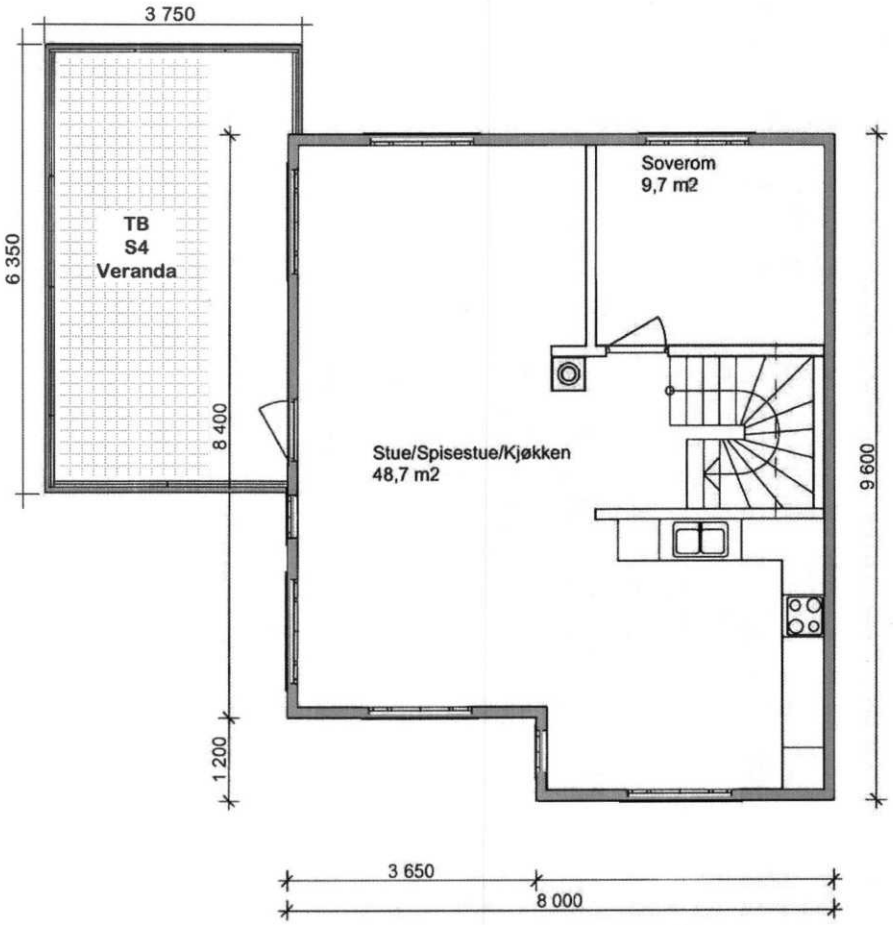
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 4 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

Returneres etter tinglysning til
Vestheim Eiendom AS
Postboks 53
1541 VESTBY

Begjæring om

☒ **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0122	VESTBY	144	85		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984 465 319	Vestheim Eiendom AS	1/1

Doknr: 877168 Tinglyst: 29.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)
1	B	145	BG	13	—	—	—	25	—	—	—	37	—	—	—	49	—	—	—
2	B	145	BG	14		—	—	26	—	—	—	38	—	—	—	50	—	—	—
3	B	145	BG	15	—	—	—	27	—	—	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	145	BG	16	—	—	—	28	—	—	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5				17	—	—	—	29	—	—	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6				18	—	—	—	30	—	—	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7				19	—	—	—	31	—	—	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	—	—	—	20	—	—	—	32	—	—	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	—	—	—	21	—	—	—	33	—	—	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	—	—	—	22	—	—	—	34	—	—	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	—	—	—	23	—	—	—	35	—	—	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	—	—	—	24	—	—	—	36	—	—	—	48	—	—	—	60	—	—	—

Sum tellere:	580	= sum nevner:	580	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
1/7-08	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utlleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Vestby 07.08		

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
144	85			

Dato	Stempel og underskrift
19.08.2008	VESTBY KOMMUNE GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjøringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
1/7-08	

Side 1/9

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

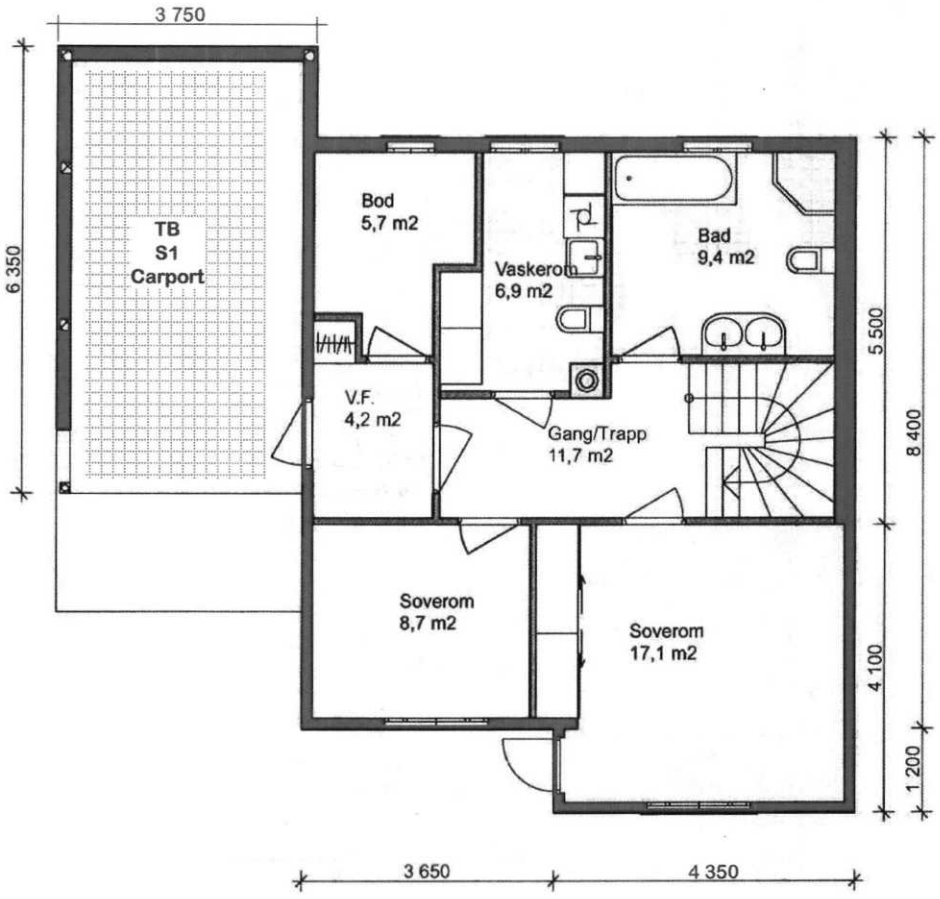


PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 1 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

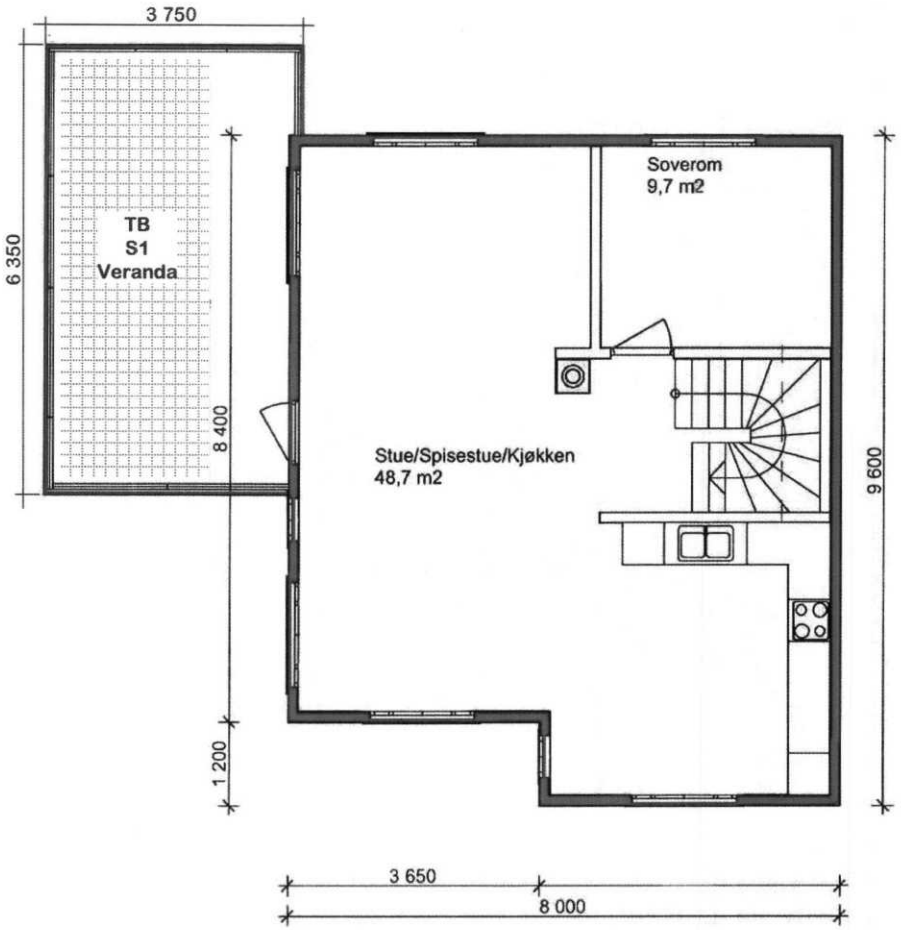
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 1 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

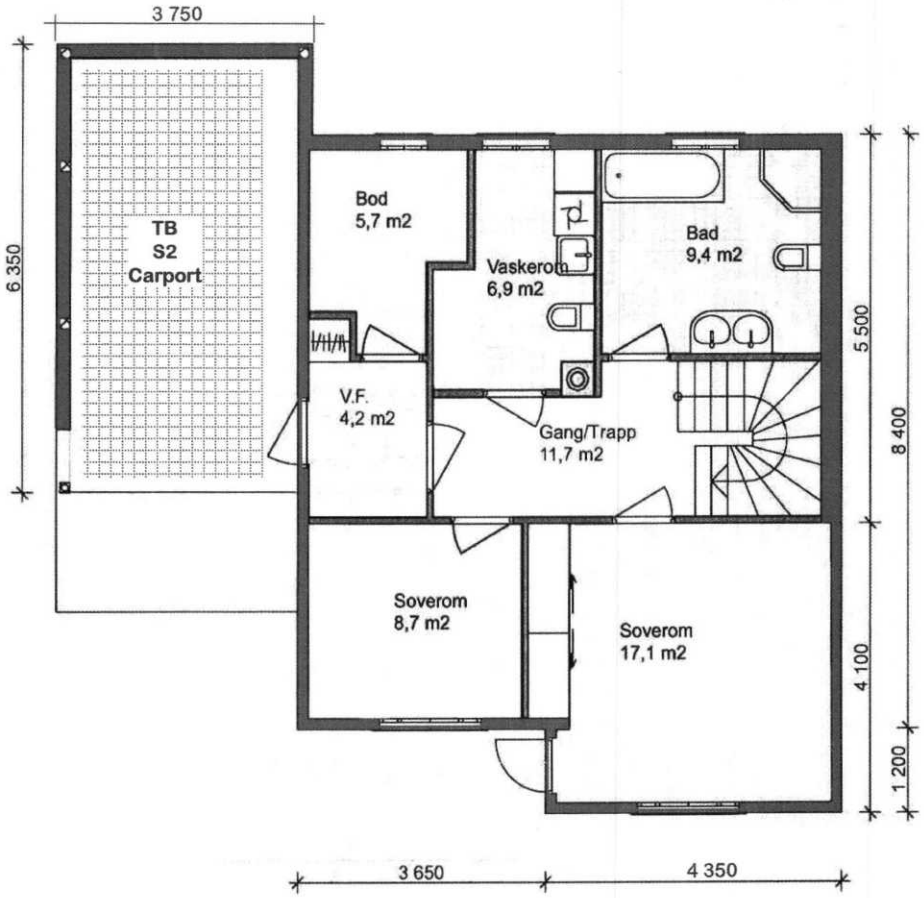
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 2 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

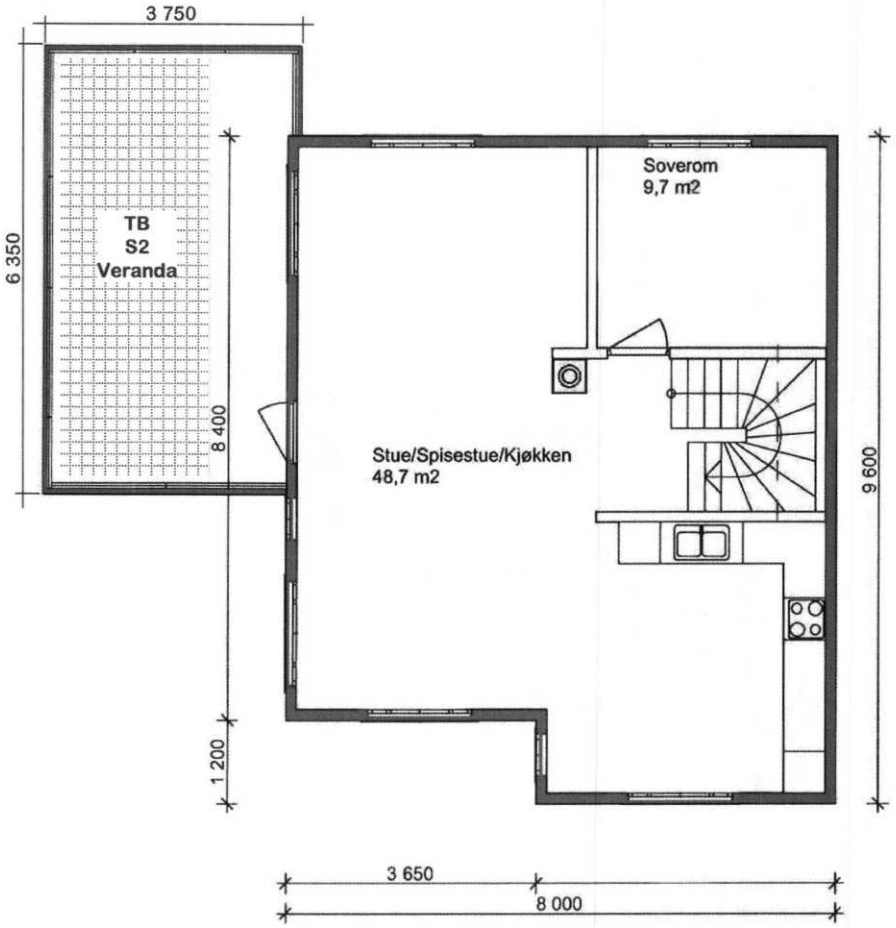
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 2 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

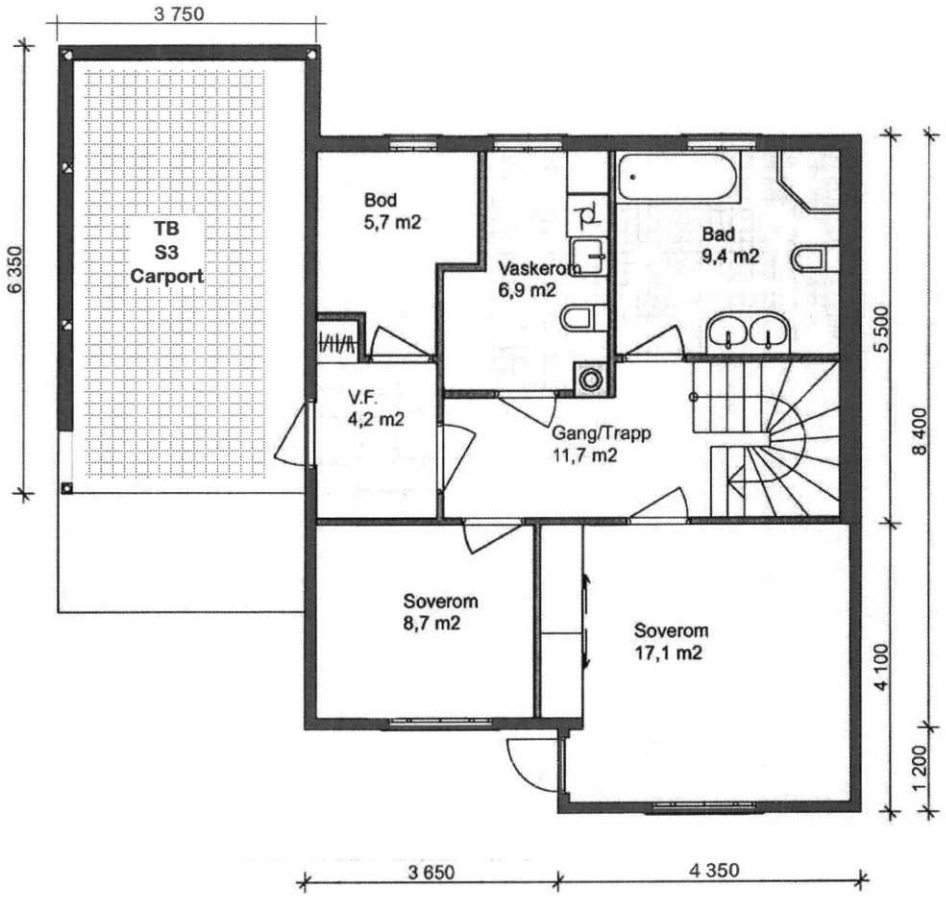
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 3 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

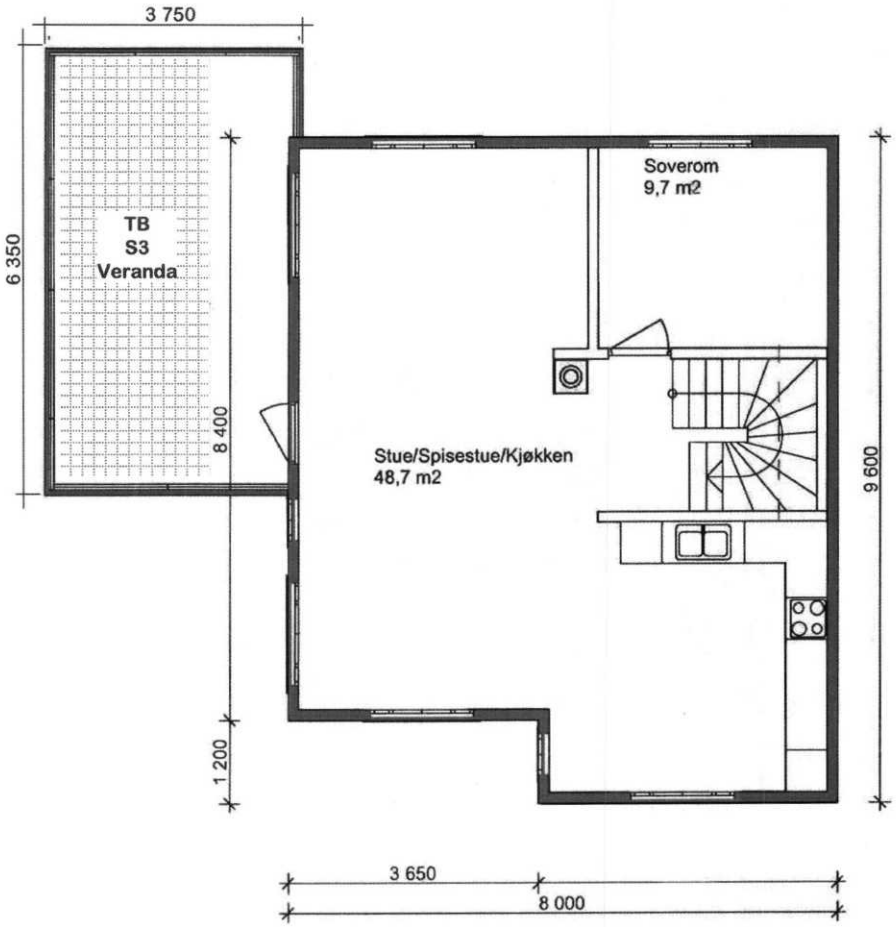
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 3 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

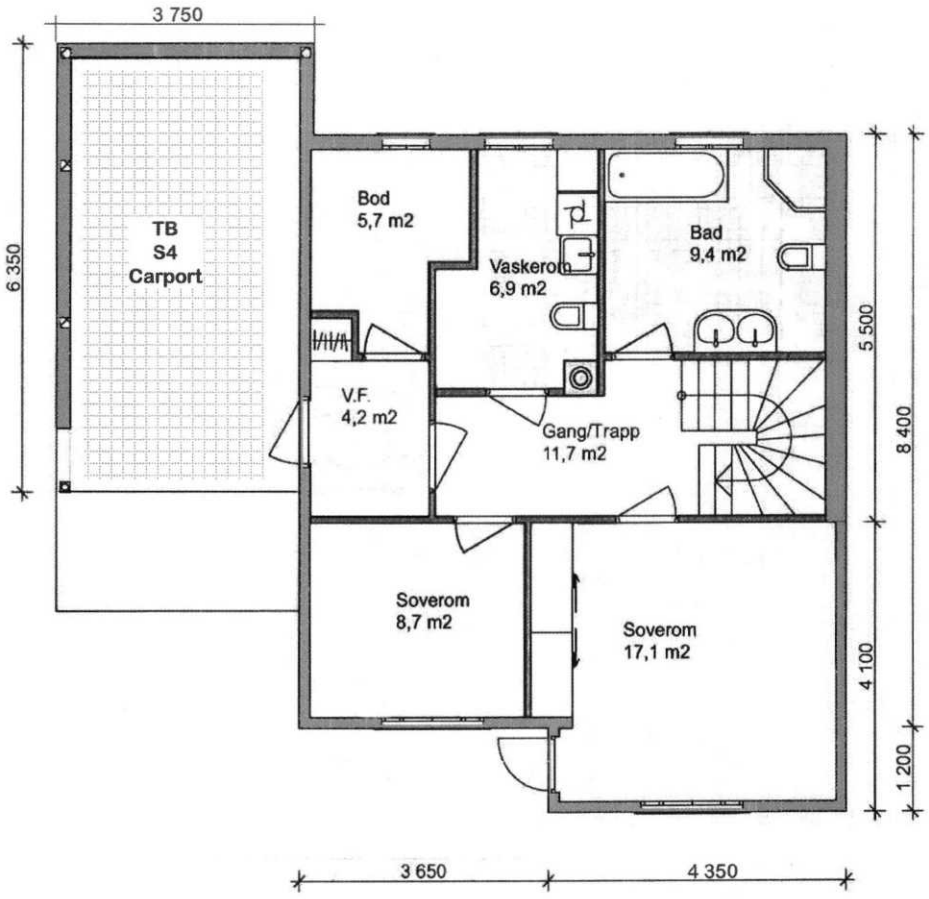
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 4 - 1. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

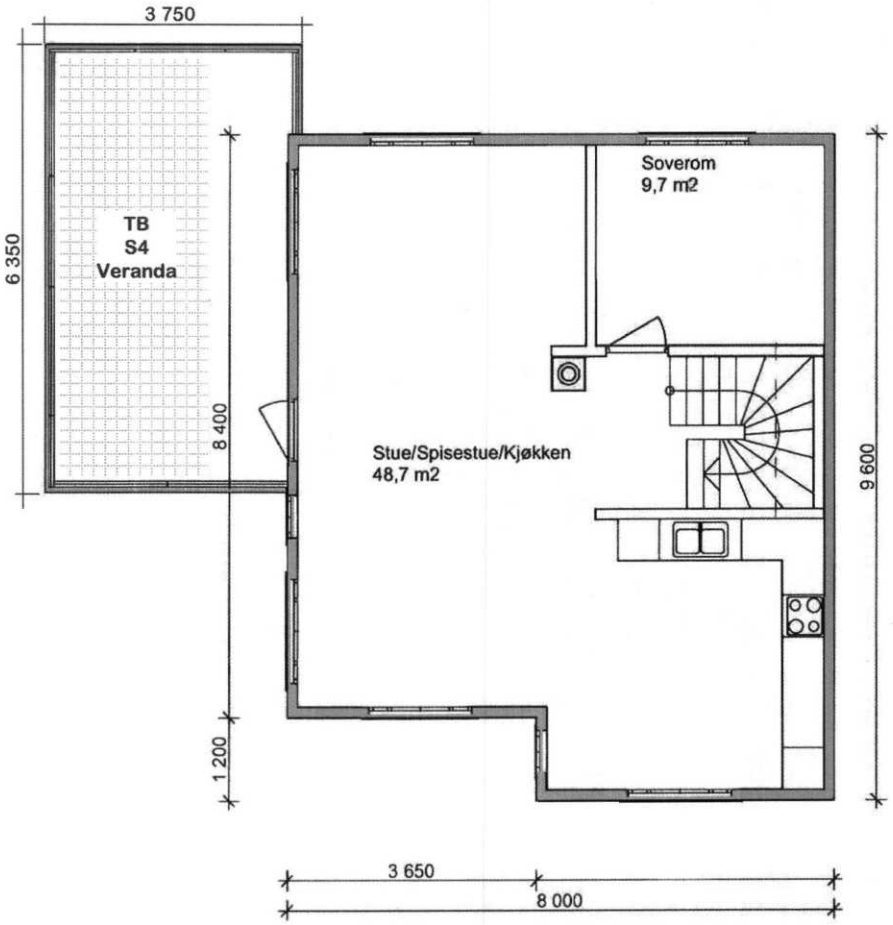
De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

PLANTEGNING

Gnr. 144 / Bnr. 85 – Vestby kommune

Dronningveien, 1550 Hølen

Seksjon 4 - 2. etasje



Stavern Taksering AS
Org.nr. 951 945 811 MVA
William Sverdrupsgt. 5, 3290 Stavern
E-post: stavern@taksering-as.no
Hjemmeside: www.taksering-as.no

Tlf.: 33 19 98 59
Mob.: 92 80 85 58
Faks: 33 19 85 01

Målestokk: 1/100

Dato:

Signatur:

De oppgitte arealer gjelder kun for fastsettelse av eierbrøken.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dronningveien 18, 1550 Hølen
Gnr. 144, Bnr. 85, Snr. 3, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260002

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
