PRIVATMEGLEREN

DRØMKOLLVEIEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Drømkollveien 28, 1550 HØLEN

VESTBY kommune

gnr. 107, bnr. 98, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3815 **Eiendomsverdi ref nr:** ZB1311

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: John Andre 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

Vertikaldelt rekkehusleilighet som går over 2 fulle etasjer.
Bygningen er oppført med grunnmur i murverk, veggkonstruksjoner i bindingsverk fra byggeår kledd med stående og liggende bordkledning.
Bygget har saltakkonstruksjon tekket med takstein.

1. Etasje har takhøyde på 239/251 cm å består av:
- Entré/gang
- Bad
- Vaskerom
- 2 soverom
- Kjellerstue
- 2 innvendige boder.

2. Etasje har takhøyde på 240 cm å består av:
- Stue/kjøkken
- Bad
- 2 soverom
- Nordvest-vendt balkong med tilkomst fra stuen.

Oppvarming:
Leiligheten er oppvarmet med varmekabler, varmefolie, peisovn i stuen og med luft-til-luft varmepumpe fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon og vinduer med 3-lags isolerglass.

Tilstand:
Boligen er oppført i 2013. Det er bruksslitasje på enkelte bygningsdeler. Badene er noe ufagmessig utført. Se nærmere omtale i rapporten.

Parkering:
Parkering på gårdsplass. Elbillader er montert.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Snøfangere er montert på begge sider av boligen, samt stigetrinn for feier.

Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående og liggende bordkledning.
Under inspeksjonen av loftet var tilgangen begrenset til toppen av loftstrappen, og det fantes ikke gangbart gulv i loftet. Dette betyr at ikke hele loftet har blitt vurdert.

Vi anbefaler å gjøre ytterligere undersøkelser av loftet under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Deler av bygningsdelen vurderes med TG IU (ikke undersøkt).
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Fuktmålinger ble utført i de delene av loftet som var tilgjengelige fra toppen av loftstrappen, uten at det ble registrert høye verdier. Det ble heller ikke observert skader på takkonstruksjonen i de områdene som var synlige fra denne posisjonen.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 2013 og ett vindu i første etasje er fra 2019.
Boligen har malt hovedytterdør med elektrisk dørlås, og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Begge dørene er fra byggeår.
Balkong oppført i treverk orientert mot nord-vest. Bjelkelaget som er utført i treverk er plassert direkte på grunn.
Det er lagt terrassebord over bjelkelaget. Rekkverk og levegg i treverk.
Stikkontakt og utebelysning er installert.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater. Gulvene er belagt med fliser i entrè/gang, flisene er utstyrt med varmekabler. Laminat i øvrige rom. Laminat i 1. etasje er utført med varmefolie.
Veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt.
Laminatgulvet er fra 2020. Vegger og tak er nylig malt. Overflatene har normal bruksslitasje, og er noe ufagmessuig utført på nytt soverom i 1. etasje.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er ved stikkprøver målt mindre høydeforskjeller i etasjeskille/gulv mot grunn. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

I 1. etasje ble det målt: 10 mm fra vaskerom mot soverom, og 10 mm i soverom som tidligere var garasje.
I 2. etasje ble det målt 6 mm fra peis mot kjøkken, og cirka 3 mm fra soverom mot balkong.

Dette er mindre høydeforskjeller som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen.

Boligen har isolert stålpipe. Peisovn er montert i stuen.
Gulvet er av betong og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i begge vegger som går under terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 og 12.
Boligen har malt tretrapp. Trappen er forskriftsmessig utført og har normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er litt svelling på baderomsdører.
Ved befaring ble det observert flere sprekker i bygningens overflater, som kan tyde på bevegelse i konstruksjonen. Disse observasjonene kan indikere setningsskader eller bevegelse i bjelkelaget. Det er viktig å merke seg at det ikke er mulig å fastslå den eksakte årsaken til disse skadene uten ytterligere undersøkelser. Slike undersøkelser; (nivå 2 undersøkelser) kan inkludere destruktive metoder, som å åpne opp gulvet, for å kartlegge tilstanden på bjelkelaget eller boligens fundamentering.
Det er ikke målt vesentlige høydeforskjeller i den aktuelle etasjen,

Beskrivelse av eiendommen

men vi opplyser om risikoen dette medfører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Rommet har tilnærmet flatt gulv. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, badekar og servant med innredning. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Det er ikke fremvist dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Det er balansert ventilasjon. Rommet får tilluft fra spalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod inn bak våtsonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Rommet har flislagte gulv. Veggflatene er utført med strietapet, samt malt tak. Det er installert spotlights i taket og varmekabler i gulvet. Det er avtrekk til balansert ventilasjon. Det er 8 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er plassert under varmtvannstank og er ikke besiktiget. Rommet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder opplegg for vaskemaskin og skyllekar i aluminium. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod inn mot vaskerom i våtsonen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er cirka 15 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje og dobbel servant med innredning. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran. Det er byttet dusjvegger og bladnebatteri i 2020.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen går mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en underlimt stålvask med ettgreps-blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loftet.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra byggeår.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er produsert i 2011 og er plassert i rom med vanntett gulv med sluk.
Tanken er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2013. Synlige deler av knotteplast er utført med topplist. Kun synlige deler av knotteplasten er besiktiget og vurdert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Kun synlige deler av grunnmuren er besiktiget og vurdert, da store deler av grunnmuren ligger under bakken og er foret ut på innsiden av boligen.
Tomten er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og terrasse.
Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

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

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år. Eller oversende dokumentasjon som bekrefter at boligen er utført med radonsperre.

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

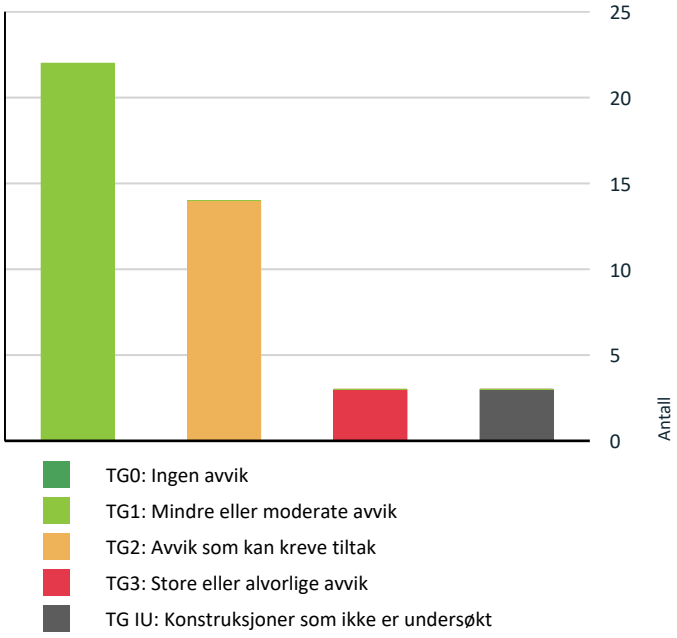
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er gjort endringer på planløsningen: Garasjen er gjort om til boligrom; ferdigattest foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

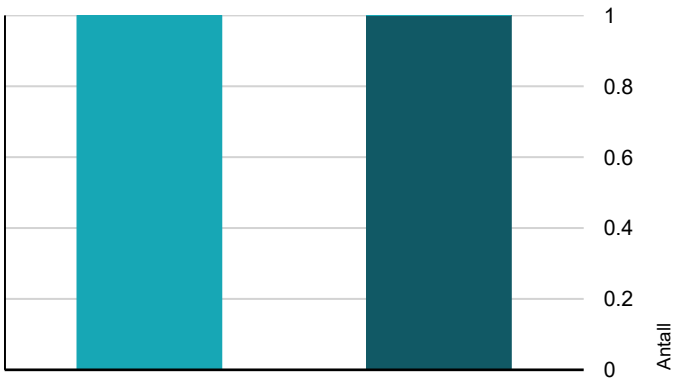
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje. 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje. 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje. 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - som er mulig å besiktige	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje. 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje. 1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > Etasje. 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi. Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.01.2014.

Anvendelse
Bolig.

Standard
Boligen har moderne standard.

Vedlikehold
Det er slitasje på enkelte bygningsdeler. Boligen er godt vedlikeholdt innvendig.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Garasjen er gjort om til boligrom i september 2019. Tidligere garasje er nå kjellerstue og soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres rens og vedlikehold av taktekkingen for å fjerne mose og utbedre slitasje. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på taket.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Snøfangere er montert på begge sider av boligen, samt stigetrinn for feier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er observert noe plastslipp på beslaget til pipen. Vindskibord mangler beslag.

Konsekvens/tiltak
• En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.

Plastslipp på pipebeslag bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre skade på konstruksjonen. Det bør monteres beslag på vindskibord for å beskytte treverket mot fukt og råte. Manglende eller løse beslag kan føre til økt risiko for vannskader og redusert levetid på bygningsdelene. At vinduskibord er utført uten beslag er ufagmessig, noe som gjør at man burde være oppmerksom på at øvrige beslagløsninger kan være ufagmessig utført. Vi anbefaler å gå over alt av beslag for å sikre at øvrige deler av bygningsdelen er fagmessig utført da dette er en vitkig bygningsdel i forhold til vanninntrenging.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

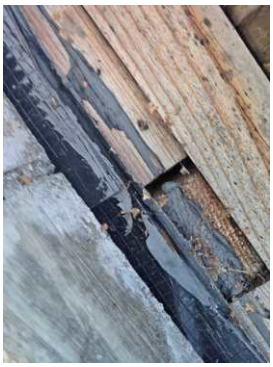
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen er utført med musesperre, men det er glipper i sperren. Deler av kledningen går nesten helt ned i terreng, og kledningen er utført uten lufting. Vindskibordene er værslitte grunnet manglende beslag. Det er en liten skade på kledningen ved hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen og sørges for at kledningen har tilstrekkelig avstand til terreng for å unngå fuktopptak og råteskader. Glipper i musesperren bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Vindskibordene bør utbedres og beslag monteres for å beskytte mot videre værslitasje og redusere risiko for fuktskader.





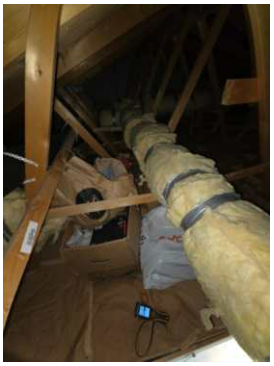
TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Under inspeksjonen av loftet var tilgangen begrenset til toppen av loftstrappen, og det fantes ikke gangbart gulv i loftet. Dette betyr at ikke hele loftet har blitt vurdert.

Vi anbefaler å gjøre ytterligere undersøkelser av loftet under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Deler av bygningsdelen vurderes med TG IU (ikke undersøkt).



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - som er mulig å besiktige

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Fuktmålinger ble utført i de delene av loftet som var tilgjengelige fra toppen av loftstrappen, uten at det ble registrert høye verdier. Det ble heller ikke observert skader på takkonstruksjonen i de områdene som var synlige fra denne posisjonen.

Vurdering av avvik:

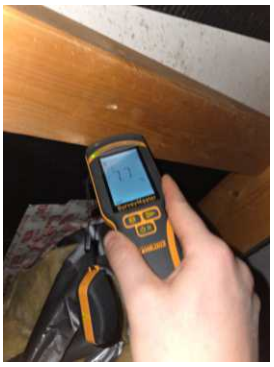
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset lufting av loftet. Det er noe høy luftfuktighet på loftet. Det er avtrekk ut fra yttervegg, men ingen synlig løsning for tilluft.

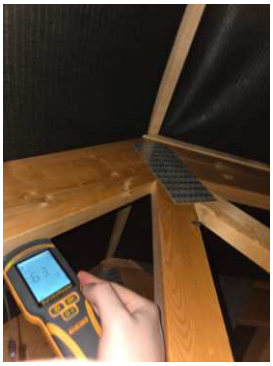
Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig tørking av takkonstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, mugg og råte. Begrenset ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet, noe som over tid kan skade konstruksjonen og redusere levetiden på taket.



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 2013 og ett vindu i første etasje er fra 2019.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med elektrisk dørlås, og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Begge dørene er fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i treverk orientert mot nord-vest. Bjelkelaget som er utført i treverk er plassert direkte på grunn.
Det er lagt terrassebord over bjelkelaget. Rekkverk og levegg i treverk. Stikkontakt og utebelysning er installert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er betydelig værslitasje på terrassebordene samt på leveggen. Terrassen er oppført i treverk, og bjelkelaget er plassert direkte på bakken, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Terrassebord og levegg bør overflatebehandles eller skiftes ut ved behov for å hindre videre forringelse. Det anbefales å undersøke bjelkelaget nærmere for eventuelle fuktskader, da plassering direkte på bakken øker risikoen for råte og redusert levetid på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater. Gulvene er belagt med fliser i entrè/gang, flisene er utstyrt med varmekabler. Laminat i øvrige rom. Laminat i 1. etasje er utført med varmefolie. Veggflatene er slette, malte. Taket er også slett, malt. Laminatgulvet er fra 2020. Vegger og tak er nylig malt. Overflatene har normal bruksslitasje, og er noe ufagmessuig utført på nytt soverom i 1. etasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor betraktes som antakelser. Det er ved stikkprøver målt mindre høydeforskjeller i etasjeskille/gulv mot grunn. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.

I 1. etasje ble det målt: 10 mm fra vaskerom mot soverom, og 10 mm i soverom som tidligere var garasje.
I 2. etasje ble det målt 6 mm fra peis mot kjøkken, og cirka 3 mm fra soverom mot balkong.

Dette er mindre høydeforskjeller som ikke er til sjenanse for normal bruk av boligen.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe. Peisovn er montert i stuen.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og fliser. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i begge vegger som går under terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 og 12.

Vurdering av avvik:

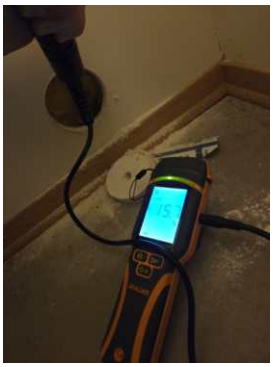
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

I veggen som går mot syd ble det målt cirka 16% og mot veggen som går mot nord-vest cirka 12%.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktnivået i konstruksjonen jevnlig for å følge utviklingen over tid, og eventuelt iverksette tiltak for å redusere fuktigheten. Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen. Rom under terreng med utforede vegger er en risikokonstruksjon basert på generell skadehistorikk på denne typen løsninger. Sopp og muggvekst starter på cirka 20 vektprosent.

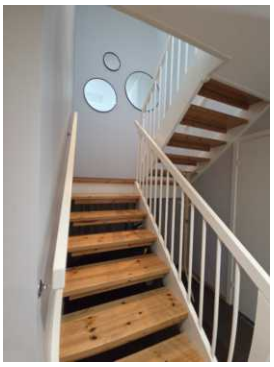




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Trappen er forskriftsmessig utført og har normal bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er litt svelling på baderomsdører.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ved befaring ble det observert flere sprekker i bygningens overflater, som kan tyde på bevegelse i konstruksjonen. Disse observasjonene kan indikere setningsskader eller bevegelse i bjelkelaget. Det er viktig å merke seg at det ikke er mulig å fastslå den eksakte årsaken til disse skadene uten ytterligere undersøkelser. Slike undersøkelser; (nivå 2 undersøkelser) kan inkludere destruktive metoder, som å åpne opp gulvet, for å kartlegge tilstanden på bjelkelaget eller boligens fundamentering. Det er ikke målt vesentlige høydeforskjeller i den aktuelle etasjen, men vi opplyser om risikoen dette medfører.

VÅTROM

ETASJE. 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Rommet har tilnærmet flatt gulv. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, badekar og servant med innredning. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Det er ikke fremvist dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.



ETASJE. 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dørlisten er utført i treverk og er plassert direkte ned på flisene. Det er påvist svelling på dørlist.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

ETASJE. 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i flisfuger under badekar, og flisen tilknyttet fugene er løs (bom i flis). Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall mot sluk. Det er noe kant-forskjell på flisene.
Bygningsdelen vurderes med tilstandsgrad 3 grunnet flatt gulv (ikke fall mot sluk).

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i flisfuger og løse fliser bør festes eller skiftes ut. Fallforholdene på gulvet må utbedres slik at det etableres tilstrekkelig fall mot sluk, for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt at løse fliser kan føre til ytterligere skader på gulvet.



ETASJE. 1 > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rommet har et usikkert tettesjikt:
- Slukmansjetten er lagt over klemringen (denne burde ligge under klemringen). Dersom sluket overfylles, vil vann renne inn under mansjetten noe som vil resultere i løse fliser. En av flisene som ligger nærmest sluket har allerede løsnet.
- Rommet har utette overganger i gulv, her kan vann renne inn og skade tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør utbedres feilmontert slukmansjett og utette overganger i gulvet for å sikre tett våtromskonstruksjon. Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, samt løse fliser og ytterligere skade på gulvet.
Kostnadsestimatet gjelder å utbedre avvikene under punktet "overflater gulv" og "sluk, membran og tettesjikt." Dersom man velger å bruke samme sanitærutstyr, røropplegg og el-opplegg kan kostnaden bli lavere enn estimert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









ETASJE. 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE. 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

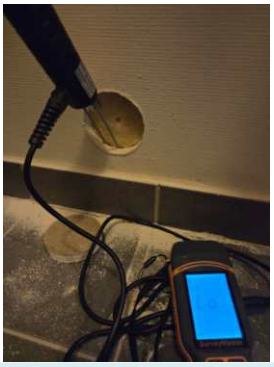
Det er balansert ventilasjon. Rommet får tilluft fra spalte under døren.

ETASJE. 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod inn bak våtsonen.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE. 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet har flislagte gulv. Veggflatene er utført med strietapet, samt malt tak. Det er installert spotlights i taket og varmekabler i gulvet. Det er avtrekk til balansert ventilasjon. Det er 8 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er plassert under varmtvannstank og er ikke besiktiget. Rommet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder opplegg for vaskemaskin og skyllekar i aluminium. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran.



ETASJE. 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Det er en del slitasje på veggene.

ETASJE. 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til cirka 8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

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.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE. 1 > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller vedlikehold. Rommet har rørgjennomføringer i gulv som ikke er tettet med membran-oppkant.

Konsekvens/tiltak

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Tilgang til sluk må etableres for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tette sluk og skjulte lekkasjer som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder å flytte varmtvannstank, og etablere membran-oppkant rundt rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE. 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

ETASJE. 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE. 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod inn mot vaskerom i våtsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



ETASJE. 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Det er avtrekk til balansert ventilasjon, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er cirka 15 mm fall fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket er utført i plast. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje og dobbel servant med innredning. Forutsatt at utbygger har fulgt gjeldende lover og forskrifter, skal det foreligge kontrollmeldinger og dokumentasjon på tredjeparts kontroll av arbeidet i deres arkiv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen av sluk og membran. Det er byttet dusjvegger og bladnebatteri i 2020.

Tilstandsrapport



ETASJE. 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist en sprukken veggflis i dusjnisjen, samt dørlist og vindu i treverk med svelleskader. Det er hull i veggflis fra tidligere sanitærutstyr som er tettet med silikon/flislim.

Konsekvens/tiltak

• Fliser må skiftes.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprukket veggflis bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader. Dørlist i treverk med svelleskade bør skiftes ut med fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for videre skade og forringelse av materialet.

ETASJE. 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til cirka 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist sprekker i flisfuger rundt sluk (i våtsonen). Det er også for lite fall mot sluket, og høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• 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.

Fuger med riss og sprekker bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader over tid. Fallforhold og høydeforskjell mot sluk bør utbedres for å sikre tilstrekkelig drenering av vann og redusere risikoen for vannansamling og lekkasjer, som kan medføre skade på omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE. 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sluket er noe ufagmessig utført: slukmansjetten ligger over klemringen.

Konsekvens/tiltak

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Slukmansjetten bør legges korrekt under klemringen for å sikre tett overgang og unngå fuktskader i konstruksjonen. Ufagmessig utførelse rundt sluk medfører økt risiko for vannlekkasje og påfølgende skader på omkringliggende bygningsdeler. Det er viktig å rengjøre sluket jevnlig slik at det ikke tilstoppes. Dersom sluket overfylles vil vannet renne inn under slukmansjetten, flisene rundt sluket kan løsne og vannet kan skade tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE. 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servanten er krakelert.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

ETASJE. 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Rommet får tilluft fra spalte i døren.

Tilstandsrapport

ETASJE. 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen går mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

ETASJE. 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en underlimt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er montert. Innredningen er fagmessig montert og har normal bruksslitasje.



ETASJE. 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap.
Rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på loftet.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen er fra byggeår.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tanken er produsert i 2011 og er plassert i rom med vanntett gulv med sluk.
Tanken er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt.



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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.

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.
   2013

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?
   Ukjent

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. Det er påvitst åpenbare avvik på anlegget: Varmtvannstank er tilkoblet det elektriske anlegget med stikkontakt.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2013. Synlige deler av knotteplast er utført med topplist. Kun synlige deler av knotteplasten er besiktiget og vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er målt opptil 16 vektprosent fukt i bunnsvillen i rom under terreng. Dette indikerer at utvendig fuktsikring/drenering har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av drenering og fuktsikring for å avdekke årsaken til forhøyede fuktverdier i bunnsvill. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan vedvarende fukt føre til skader på trekonstruksjoner.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Kun synlige deler av grunnmuren er besiktiget og vurdert, da store deler av grunnmuren ligger under bakken og er foret ut på innsiden av boligen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende. Opparbeidet med plen og terrasse. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Skrånende tomt som faller mot bygget på en side.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ettersom terrenget faller mot bygget på en side, blir muren mer utsatt for fukt. Dette punktet kan sees i sammenheng med "rom under terreng".

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vanninntak og hovedstoppekran er plassert på vaskerom.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år. Eller oversende dokumentasjon som bekrefter at boligen er utført med radonsperre.

- Det er ikke forskriftsmessig rekkverkshøyde på balkongen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

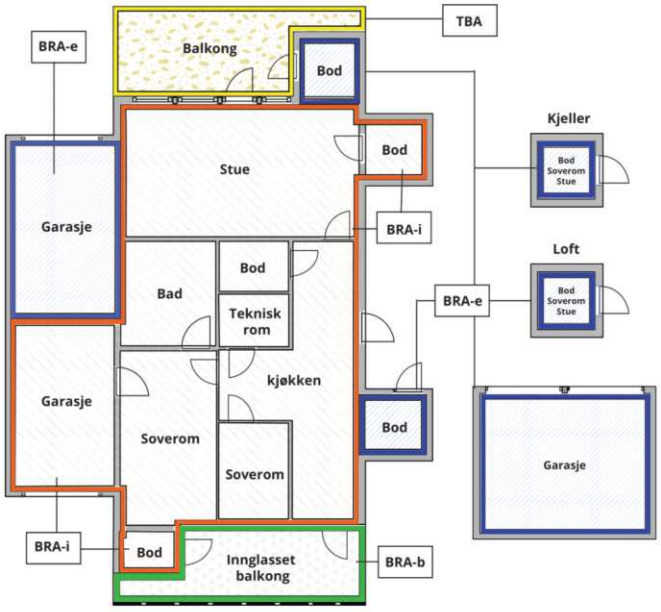
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje. 1	68			68	
Etasje. 2	72			72	38
SUM	**140**				**38**
SUM BRA	**140**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje. 1	Entrè/gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod, bod 2		
Etasje. 2	Soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		

Kommentar

Boligen innvendig er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger er mottatt og gjennomgått.
Det er gjort endringer på planløsningen: Garasjen er gjort om til boligrom; ferdigattest foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ingen ferdigattest over ombygningen av garasje til boligrom, byggesaken er søkt på og det er gitt byggetillatelse, men godkjenningen er ufullstendig uten ferdigattest. Eier opplyser om at de er gitt en byggetillatelse før de startet på ombyggingen, dette er dokumentert i form av en byggetillatelse fra kommunen.
"Søknad om tillatelse til bruksendring garasje, med BRA = 134,4m², godkjennes med plassering som vist på situasjonskart og tegninger, datert 23.08.2019, mottatt her 27.09.2019."

Videre fremkommer det i byggetillatelsen: Ferdigstillelse Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10. Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:
- Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Ida Christine Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3216 VESTBY	107	98		1	511.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Drømkollveien 28

Hjemmelshaver

Fredriksen Ida Christine, Westad Ronnie Olai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har nærhet til idrettsbane, nyere barnehage, samt barneskole som ble gjenåpnet i 2016. Nærbutikk som er åpen de fleste dager året gjennom. Hølen kan by på flere aktiviteter for barn, blant annet turngruppe for de minste og teatergruppe. Ellers er det et bredt utvalg av idretts- og fritidsaktiviteter i både Vestby og Son.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Kirkeveien/Vestbybrua i Vestby. Ta avkjøringen 16 fra E6. Ta Osloveien til Drømkollveien 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		Det er ikke opplyst om noen vesentlige avvik i selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	
2	21.04.2026	- Rettet opp i rapporten i forhold til utbedringer eier har gjort.
3	21.04.2026	- Gjort endringer på punktet "andre innvendige forhold etter innspill fra eier".

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. 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. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.
Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.
Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Vestby

Oppdragsnr.
323260031

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ida Christine Fredriksen	Ronnie Olai Westad

Gateadresse
Drømkollveien 28

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78270832

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: 323260031

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært 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: Nei

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

Beskrivelse: Easee ladeboks

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utførte tømrerarbeid i forbindelse med ombygging av integrert garasje til sov/stue.

Arbeid utført av: Tømrer Atle Hangeland

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

Beskrivelse: Ombygging av integrert garasje til sov/stue.

Document reference: 323260031

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent "Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel" samt "Fasadeendring".

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sendt ut nabovarsel for opprettelse av padelbane ved Brandstad fotballbane.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 323260031

Tilleggskommentar

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: 323260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Christine Fredriksen	713a32284ffbb294ddfe7b7adc9a633eaa2a4157	12.04.2026 18:15:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronnie Olai Westad	bc8f90e98e1008f66389e3246d31ec64b091f7d1	12.04.2026 18:16:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 323260031

- 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

Drømkollveien 28

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 155 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	10 min 6.2 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	10 min 7.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	11 min 7.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 17.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbruddveien Linje 540	8 min 0.8 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	11 min 7.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Garder barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 6.9 km
Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 6.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sletta	8 min
Coop Extra Vestby	8 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
Boots apotek Vestby	9 min
Vestby Vinmonopol	10 min

SPORT

Brandstad stadion	6 min
Hølen skole	11 min
Kondishuset	8 min
Family Sports Club Vestby	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

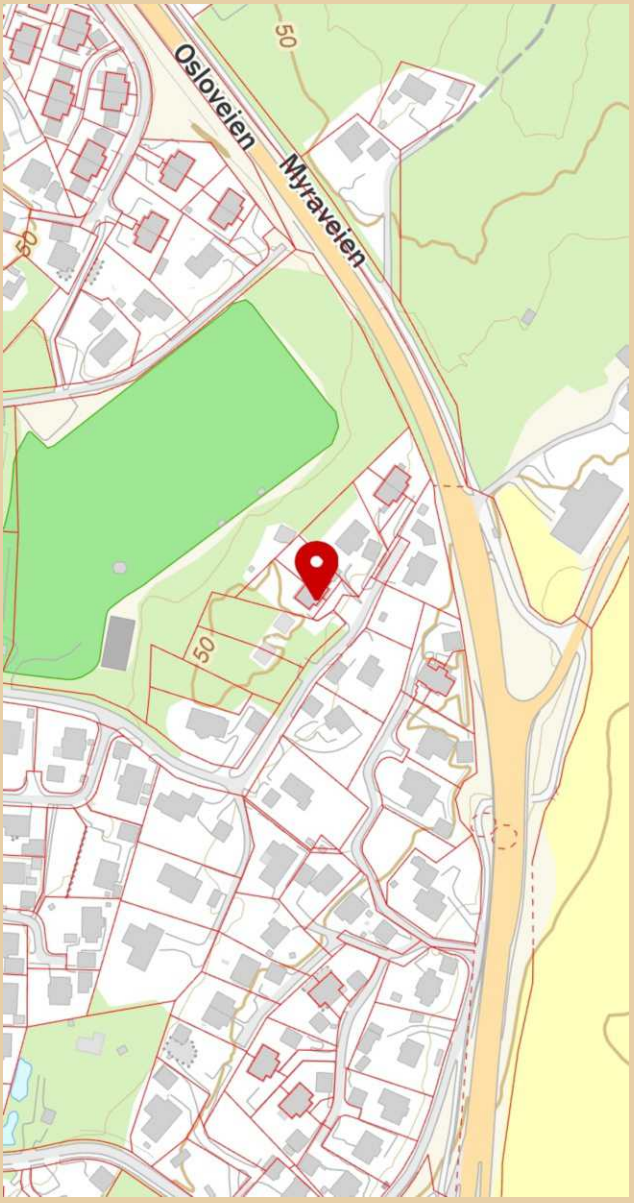
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

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

Drømkollveien 28

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 155 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	10 min 6.2 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	10 min 7.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	11 min 7.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 17.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbruddveien Linje 540	8 min 0.8 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	11 min 7.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

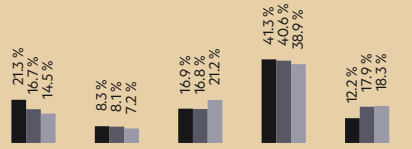
BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Garder barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 6.9 km
Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 6.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sletta	8 min
Coop Extra Vestby	8 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

Brandstad stadion	6 min
Hølen skole	11 min
Kondishuset	8 min
Family Sports Club Vestby	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

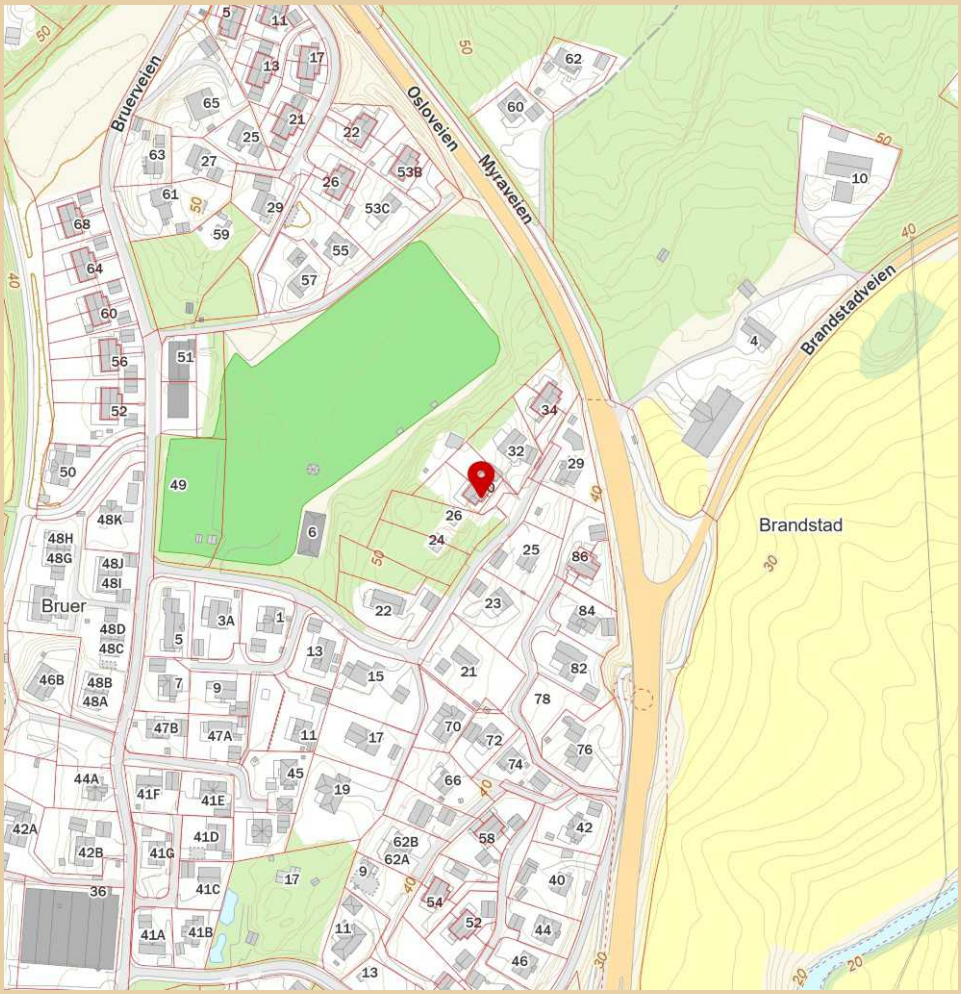
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

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

Drømkollveien 28

Nabolaget Hølen - vurdert av 37 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Hølen skole (1-7 kl.) 155 elever, 10 klasser	11 min 1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 335 elever, 14 klasser	10 min 6.2 km
Vestby ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 17 klasser	10 min 7.7 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	11 min 7.8 km
Ås videregående skole 1100 elever, 62 klasser	19 min 17.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Steinbruddveien Linje 540	8 min 0.8 km
Vestby stasjon Linje RE20, R21, R23x	11 min 7.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

BARNEHAGER

Hølen Fus barnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Garder barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 6.9 km
Deør barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 6.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sletta	8 min
Coop Extra Vestby	8 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
Boots apotek Vestby	9 min
Vestby Vinmonopol	10 min

SPORT

Brandstad stadion	6 min
Hølen skole	11 min
Kondishuset	8 min
Family Sports Club Vestby	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

—

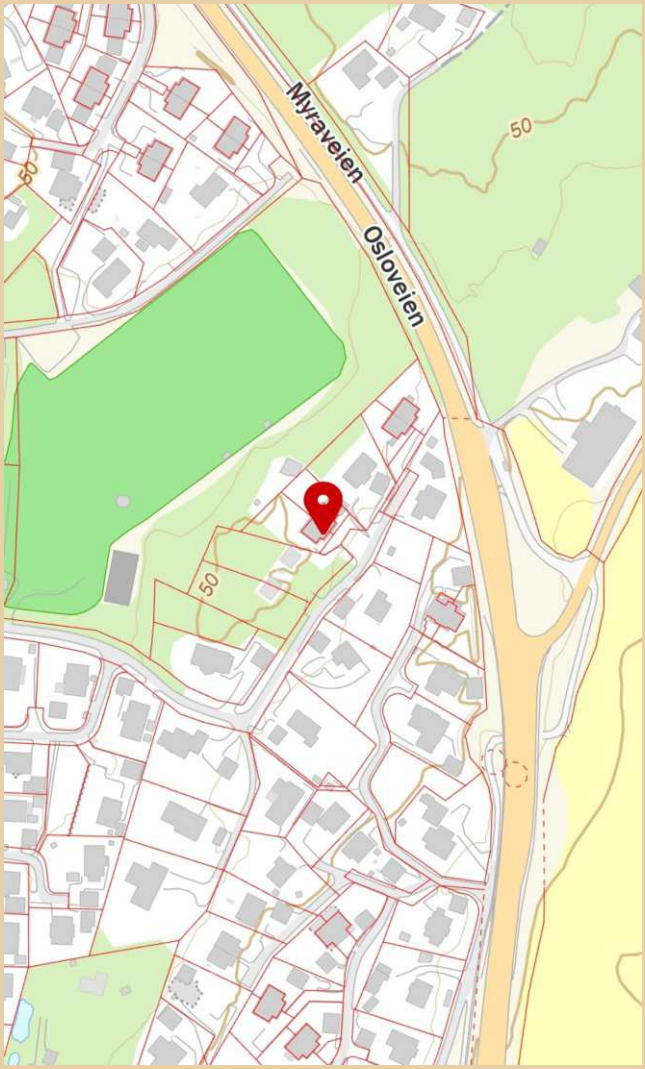
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

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	
Drømkollveien 28, 1550 HØLEN	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284543**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300340368**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **98**
Seksjonsnummer **1**	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 **2013**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
124,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
133,20 kWh/m²	**17 915 kWh**



Drømkollveien 28, 1550 HØLEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Drømkollveien 28, 1550 HØLEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vestby kommune

Plan, bygg og geodata

Ida Christine Fredriksen
Drømkollveien 28
1550 HØLEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	26/01451-3	Tanja Müller Furuseth	21.04.2026

FERDIGATTEST - 107/98/0/1 - DRØMKOLLVEIEN 28 - BRUKSENDRING - GARASJE

Vestby kommune som bygningsmyndighet godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av garasje, mottatt 14.04.2026.

OPPLYSNINGER OM SØKNADEN

Det er bekreftet i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Det er også bekreftet at det ikke er gjort søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

KOMMUNENS VURDERING

Vi gir ferdigattest på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 30.09.2019, ref. 19/02777-3.

Tiltaket eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets/anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at kommunen avslutter saken.

Konklusjon

Søknad om ferdigattest godkjennes.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Regelverk

- Vedtaket om ferdigattest er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Bygningsnummer:	300340368

Tiltakets art:	Bruksendring

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
enhetsleder Plan, bygg og geodata

Tanja Müller Furuseth
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:
Ida Christine Fredriksen

Kopi til:
Plan, bygg og geodata, Even Farstad Christoffersen

Vestby kommune

Ferdigattest

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Utvalg	**Dato**
Plan- og miljøutvalget	14.01.2014

Arkivkode	Saksnummer	Saksbehandler	Klageadgang
GNR 107/98	12/2010-19	Ragne Storsul	Ja

Sak DS PLM 38/14
GNR 107 BNR 98 - DRØMKOLLVEIEN 28 OG 30 - FERDIGATTEST TOMANNSBOLIG

Eiendom/adresse	***Gnr / bnr / Festenr. / Seksjonsnr.***
Drømkollveien 28, 1550 HØLEN	***GNR 107/98**/*****

Spesifikasjon: Tiltakets / byggets art: Tomannsbolig

Ferdigattest utstedes på bakgrunn av:

- Innsendt søknad om ferdigattest fra AS Byggpartner1, datert 20.12.2013, mottatt 13.01.2014.
- gjennomføringsplan datert 04.10.2013, mottatt 13.01.2013.

Vedtak fattet av	**Vedtak dato**	**Vedtak nr.**
Plan- og miljøutvalget	29.11.2012	DS PLM 688/12
Plan- og miljøutvalget	15.08.2013	DS PLM 491/13
Plan- og miljøutvalget	02.09.2013	DS PLM 517/13

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse.

Merknader
Drømkollveien 30 har varmepumpe luft til luft og ikke pipe og ildsted.

Med hilsen

Hans Christian Fæste
Bygningssjef

Ragne Storsul
juridisk rådgiver

Kopi sendt til:
Tiltakshaver:
Kamperhaug prosjekt 2 AS, Rokkeveien 41, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Andre
Kommunalteknikk, her
Geodataavdelingen, her
Movar IKS, avd Husholdningsrenovasjon, Kjellerødveien 30, 1580 RYGGE

Vestby kommune
Bygg

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	19/02777-3	Erik Pettersen	30.09.2019

Tillatelse til tiltak - Gnr 107 Bnr 98 Snr 1 - Drømkollveien 28 - Bruksendring - Garasje

Det vises til søknad mottatt 27.08.2019.

Tiltakets adresse: Drømkollveien 28
Gnr./bnr./fnr./snr.: 107/98/0/1
Ansvarlig søker:

Tiltakshaver: Ida Christine Fredriksen, Drømkollveien 28, 1550 HØLEN

Vedtak:

Søknad om tillatelse til bruksendring garasje, med BRA = 134,4m², godkjennes med plassering som vist på situasjonskart og tegninger, datert 23.08.2019, mottatt her 27.09.2019.

Det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Vilkår for tillatelsen:

1. Alle krav i kommuneplanbestemmelsene, reguleringsplan/reguleringsbestemmelser og lov med forskrifter skal oppfylles.
2. Tillatelsen ril bruksendring fra tilleggsdel(garasje) til hoveddel gjelder kun for de rom som tilfredsstiller alle tekniske krav i TEK 17, herunder lysforhold, rømningsvei mm. Rommene må oppfylle dagslyskravet for at det skal kunne brukes som boligrom.

Tiltaket tillates nå igangsatt. Tillatelsen er gyldig innen tre år fra vedtaksdato.

GODKJENTE OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Tiltak			
Utnyttelsesgrad:		Bygningstype: 121	Næringsgr.: x
BYA:		BRA: 134,4m² Nytt gjesterom/kjellerstue i garasje på 20,4m²	BRA 1.etg *H01*: 64,8m² BRA 2.etg *H02*: 69,6m²
Bruksenheter (hoveddel + ev. sekundærleilighet)			
Bolignummer: HO101, H0102		BRA:	
Rom: 5	Bad: 2	WC: 2	Kjøk: 1
Bolignummer:		BRA:	
Vann: *Offentlig*		Avløp: *Privat*	
Pipe antall: 1			

BESKRIVELSE OG VURDERING

Søknaden
Søknaden ble mottatt 27.08.2019.

Det søkes om å gjøre om en integrert garasje til en kjellerstue/gjesterom. Størrelsen på garasjen er 20,4m². Garasjeporten vil bli byttet ut med to doble vinduer. Det vil bli 2 nye parkeringsplasser utenfor boligen siden de nå mister garasjeplassen sin.

Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Hølen, område Bb2 og avsatt til frittliggende småhusbebyggelse.

Naturmangfold
Tiltaket er vurdert i forhold til naturmangfoldloven § 8-12. Det er ikke funnet forhold som er i strid med disse bestemmelsene 25.09.2019.

Bygningssjefens vurdering
Søknaden er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, estetiske og øvrige forutsetninger.

Det er ved behandlingen av søknaden ikke funnet forhold som strider mot plan- og bygningsloven med underliggende regelverk eller mot kommunal regulering.

Det presiseres at tillatelsen ikke innebærer en kvalitetssikring av at alle tekniske krav og standarder faktisk er oppfylt. Det leggers herifra til grunn at disse blir fulgt, det er søker selv som har ansvaret for dette.

Det foreligger ingen nabomerknader.

Bygningssjefens konklusjon er at søknaden godkjennes.

Tiltaket vil etter endelig vedtak bli ført inn i matrikkelen for den enkelte eiendom.

Tillatelsens gyldighet
Tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato jf. pbl. § 21-9. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn to år. For at tiltaket skal anses som satt i gang, må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt.

Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt. Den nye søknaden vil da vurderes etter gjeldende regelverk.

Ferdigstillelse
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest jf. pbl. § 21-10.
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker utarbeide og innsende følgende dokumentasjon:

- Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Bygningssjefen avgjør hvorvidt det skal foretas tilsyn i forbindelse med ferdigstillelse.

Øvrige betingelser:
1. Behandlingsgebyr skal betales. Regning ettersendes

Gebyr
Giroblankett for behandlingsgebyr kr 12.300**,-** sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

- Kap. 3-6 Bruksendring annen eiendom Kr. 12.300,-

En utvidelse av bruksarealet ved nybygg, tilbygg og påbygg i boliger tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser tilknytningsavgift til kommunen. Avgiften skal betales senest to måneder etter at igangsettingstillatelse er gitt, i henhold til kommunens vedtatte forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer.

Klagerett
Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Einar Georg Nilsen
bygningssjef

Erik Pettersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
Tegning før bruksendring
Tegning etter bruksendring
Situasjonskart

Mottakere:
Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY
Kommunalteknikk, Line Strømsvåg, Postboks 144, 1541 VESTBY
Geodata, Vida Kvilhaugsvik, Postboks 144, 1541 VESTBY
Ida Christine Fredriksen, Drømkollveien 28, 1550 HØLEN

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN
Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT
Klagen skal sendes til:
Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

KLAGEFRIST
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

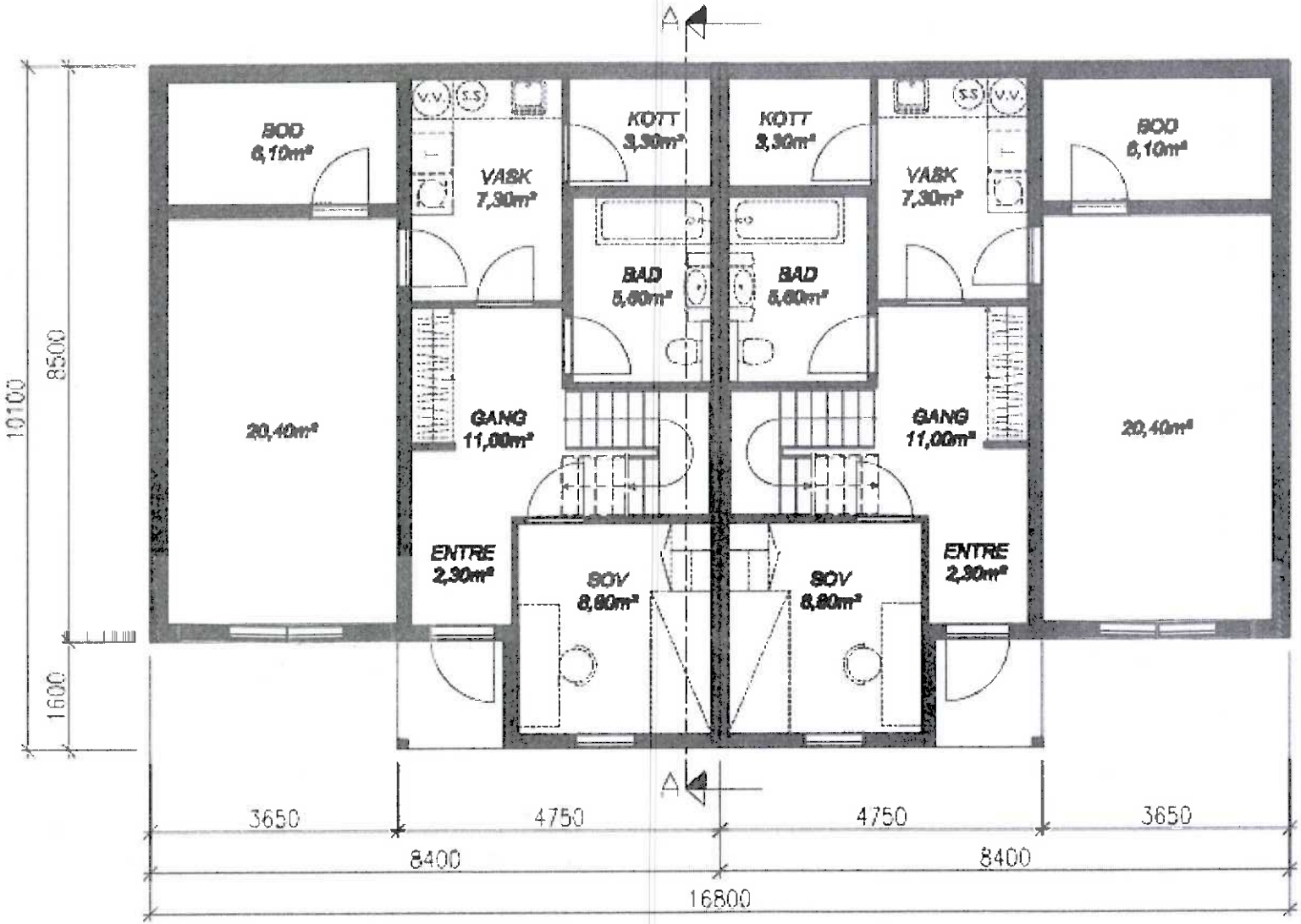
- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

Etter:

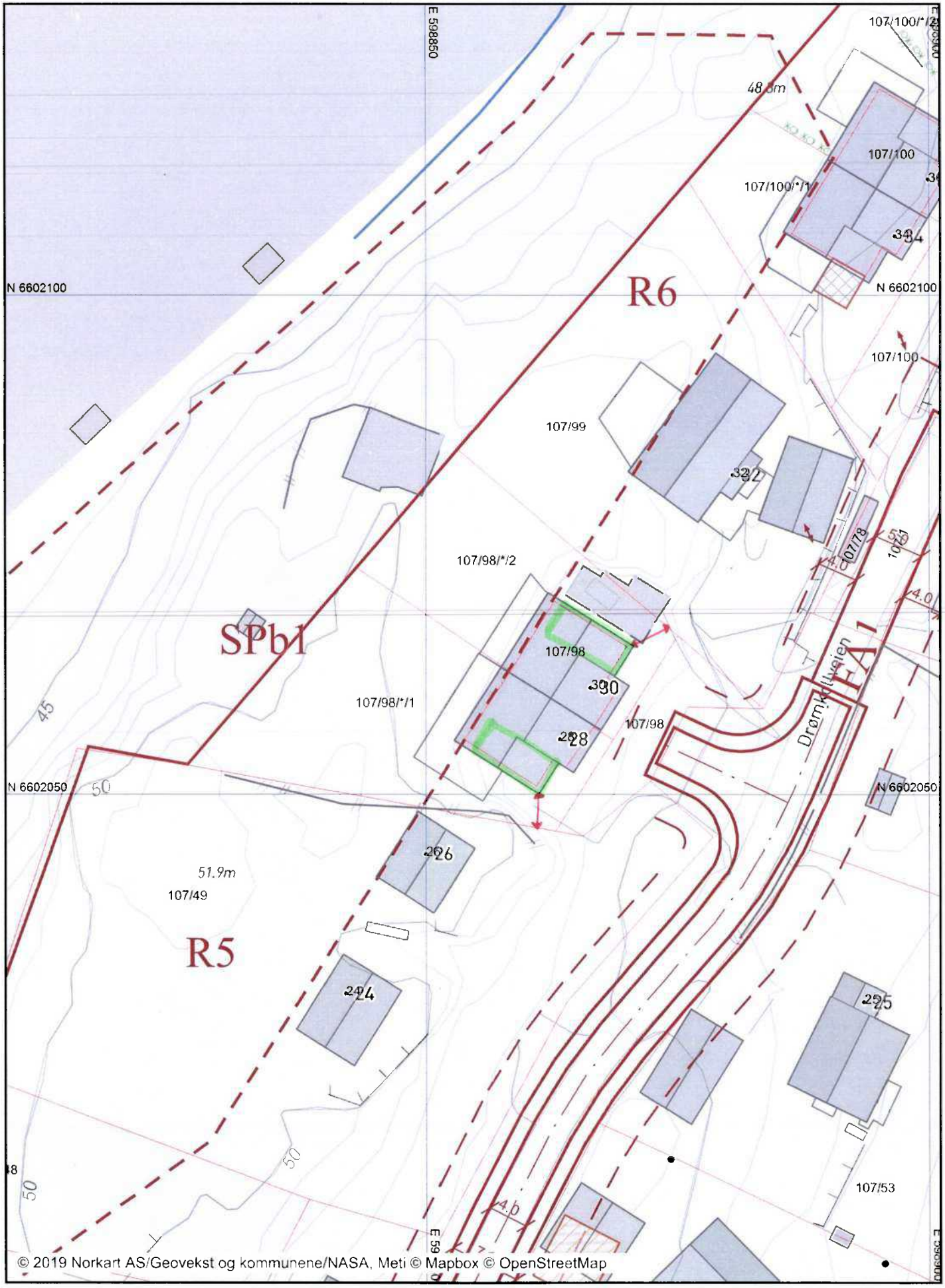


PLAN 1.ETG

Situasjonskart Gnr 107 Bnr 98

Dato: 18.06.2019 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

N



VEDLEGG:
E-1

Gnr. 107 Bnr. 98 VESTBY

Vedlegg 1. side 2 av 3



PLAN 1.ETG

TOMTEAREAL:	1116,00 m²
BYA Hus:	168,00 m²
BYA P-plass:	36,00 m²
BYA Totalt:	194,00 m²
BRA 1.etg:	80,60 m²
BRA 2.etg:	144,40 m²
BRA Garasje:	57,60 m²
BRA Totalt:	282,60 m²

UTNYTTELSE:
(BYA/TOMT)*100=UTNYTTELSE %
(194,00/1116,00)*100 = 17,38%

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGEMELDING

BYGGHERRE
KAMPERHAUG utvikling

PROSJEKT
DRØMKOLLVEIEN

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	107	98	

TEGNING OMFATTER
TOMANNSBOLIG
Kamperhaug Utvikling
Hus 1 - Drømkollveien 28/30
PLAN - 1.etg

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	06.03.12	NRV	NRV

PROSJEKT NR.	GRUPPE NR.	REV.
3002	A 001	

Tegnnr: A001

- 7 JUN 2013

VEDLEGG:
E-2

Gnr. 107 Bnr. 98 VESTBY

Vedlegg 1. side 3 av 3



PLAN 2.ETG

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGEMELDING

7 JUN 2013

BYGGHERRE

KAMPERHAUG utvikling

PROSJEKT

DRØMKOLLVEIEN

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	107	98	

TEGNING OMFATTER

TOMANNSBOLIG

Kamperhaug Utvikling

Hus 1 - Drømkollveien 28 / 30

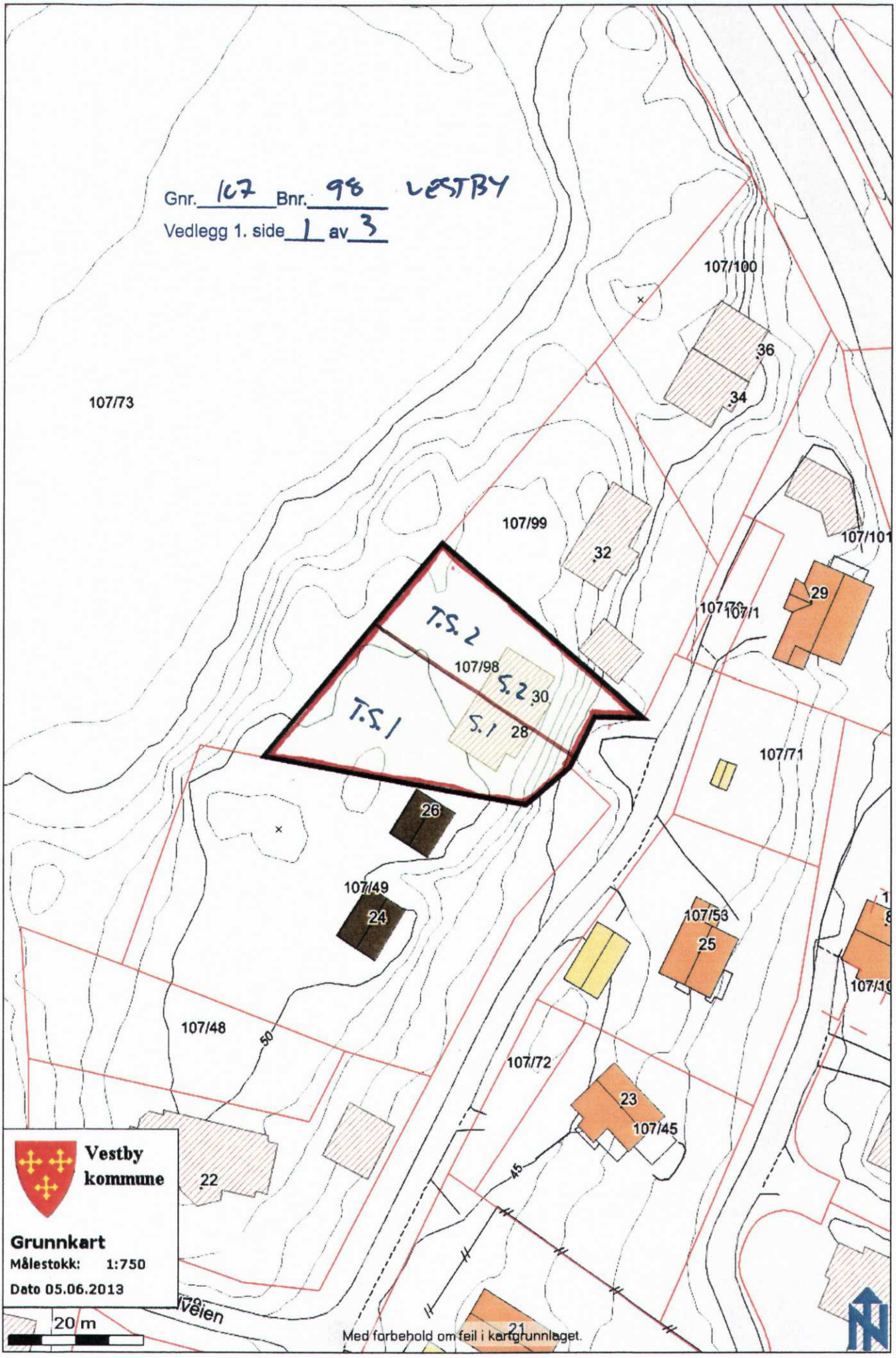
PLAN - 2.etg

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	06.03.12	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegnnr.	3002	A	002	

A002

- 7 JUN 2013


Gnr. 107 Bnr. 98 VESTBY
Vedlegg 1. side 1 av 3
107/100
36
34
107/73
107/99
32
107/101
29
107/76
107/1
T.S. 2
107/98
S.2
30
T.S. 1
S.1
28
107/71
26
107/49
24
107/53
25
107/48
50
107/72
23
107/45
45
22
21
Vestby kommune
Grunnkart
Målestokk: 1:750
Dato 05.06.2013
20 m
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601485960
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
943485437	VESTBY KOMMUNE	Postboks 144, 1541 VESTBY

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
898130282	KAMPERHAUG PROSJEKT 2 AS		Rokkeveien 41, 1743 KLAVESTADHAUGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0211	107	98

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0211	107	98	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
0211	107	98	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 701829 Tinglyst: 22.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/701829/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:10

Side 1 av 10

Returneres etter tinglysning til
OBOS Eiendomsforvaltning AS
PB. 107
1401 Ski

Begjæring om

x **oppdeling i eierseksjonen**

☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
211	VESTBY KOMMUNE	107	98		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
898 130 282	KAMPERHAUG PROSJEKT 2 AS	1/1

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	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				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:				2				= sum nevner:				2							

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)
5/4/05.06.13	LARSE FOSBY

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) X seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

h) X 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) X 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
SKi 05.06.13		

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
107	98			Vestby

Dato	Stempel og underskrift
5.7.13.	VESTBY KOMMUNE GEODATA SJEF

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

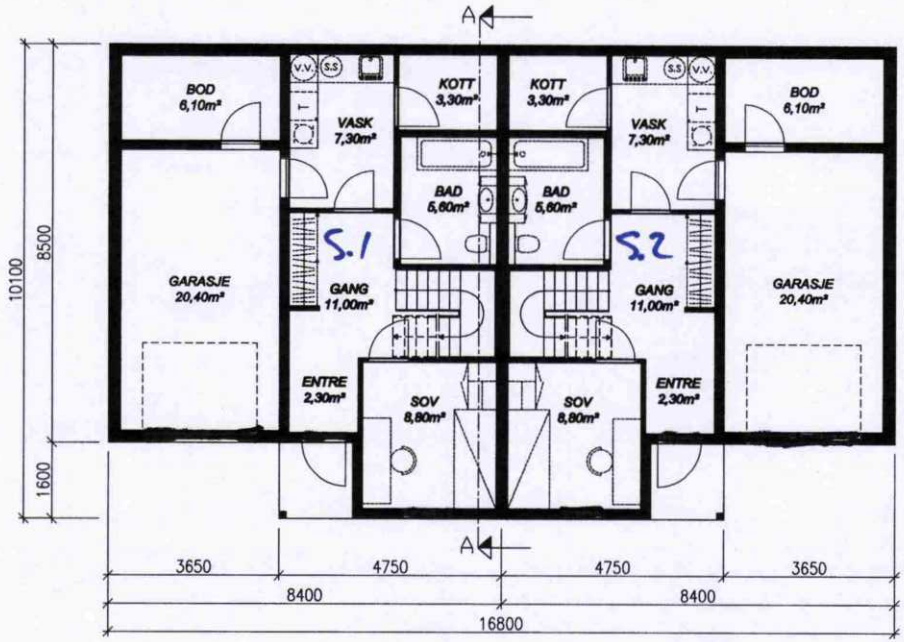
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
05.06.13	LASSE FOSBY

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/701829/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-21 15:10

VEDLEGG: E-1

Gnr. 107 Bnr. 98 LESTBY

Vedlegg 1. side 2 av 3



PLAN 1.ETG

TOMTEAREAL:	1116,00 m²
BYA Hus:	158,00 m²
BYA P-plass:	36,00 m²
BYA Totalt:	194,00 m²
BRA 1.etg:	80,60 m²
BRA 2.etg:	144,40 m²
BRA Garasje:	57,60 m²
BRA Totalt:	282,60 m²

UTNYTTELSE:
(BYA/TOMT)*100=UTNYTTELSE %
(194,00/1116,00)*100 = 17,38%

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGEMELDING

BYGGHERRE
KAMPERHAUG utvikling

PROSJEKT
DRØMKOLLVEIEN

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	107	98	

TEGNING OMFATTER
TOMANNSBOLIG
Kamperhaug Utvikling
Hus 1 - Drømkollveien 28/30
PLAN - 1.etg

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	06.03.12	NRV	NRV

PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
3002	A	001	

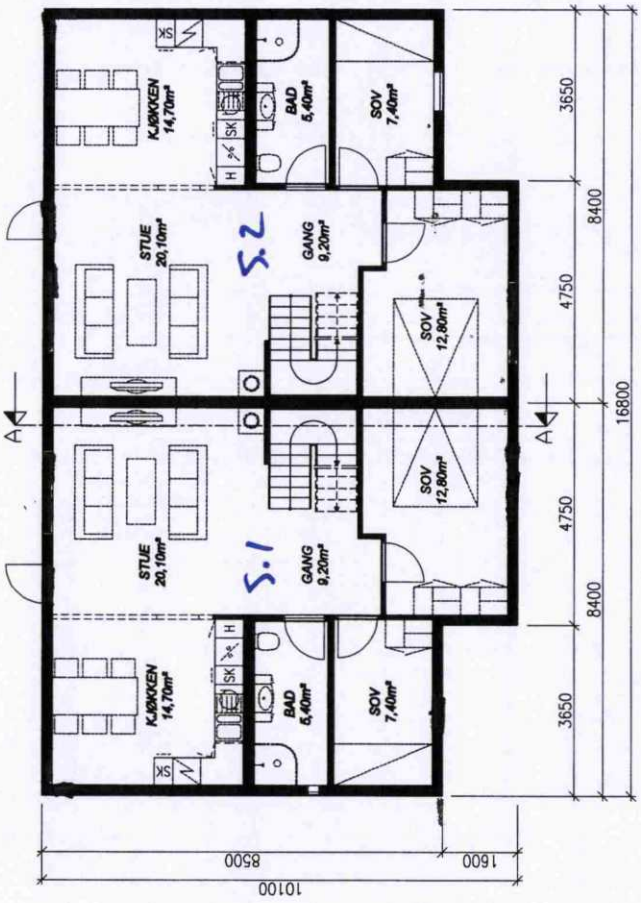
Tegnnr: A001

Side 5 av 10

VEDLEGG: E-2

Gnr. 107 Bnr. 98 Vestby

Vedlegg 1. side 3 av 3



PLAN 2.ETG

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

BYGGEMELDING

BYGGHERRE

KAMPERHAUG utvikling

PROSJEKT DRØMKOLLVEIEN

FELT | GARDS NR. 107 | BRUKS NR. 98 | FESTE NR.

TEGNING OMFATTER

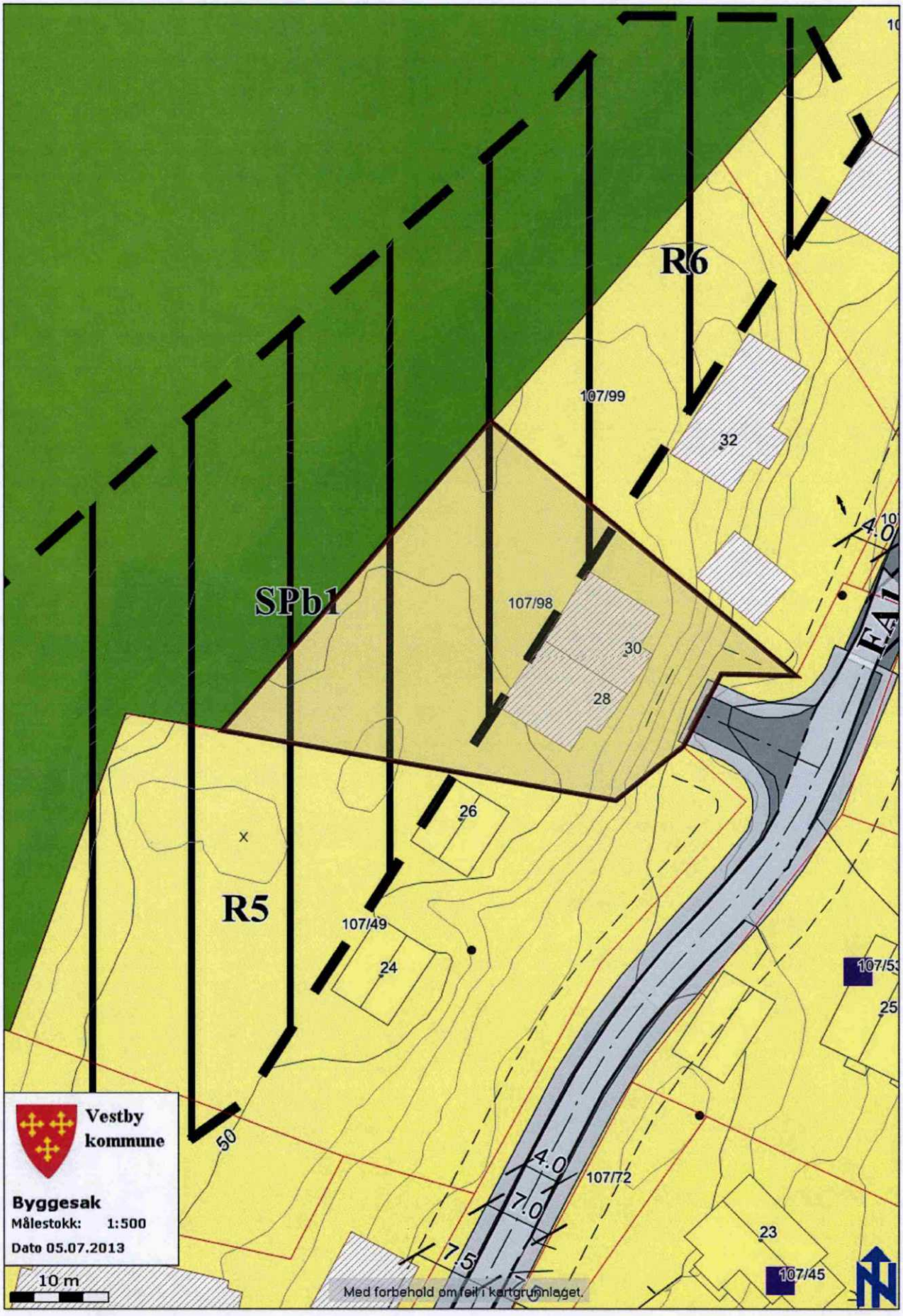
TOMANNSBOLIG
Kamperhaug Utvikling
Hus 1 - Drømkollveien 28 / 30
PLAN - 2.etg

MÅL 1:100 | DATO 06.03.12 | TEGNET AV NRV | KONTROLL NRV

PROSJEKT NR. 3002 | GRUPPE A | NR. 002 | REV.

Tegn.nr. A002

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1

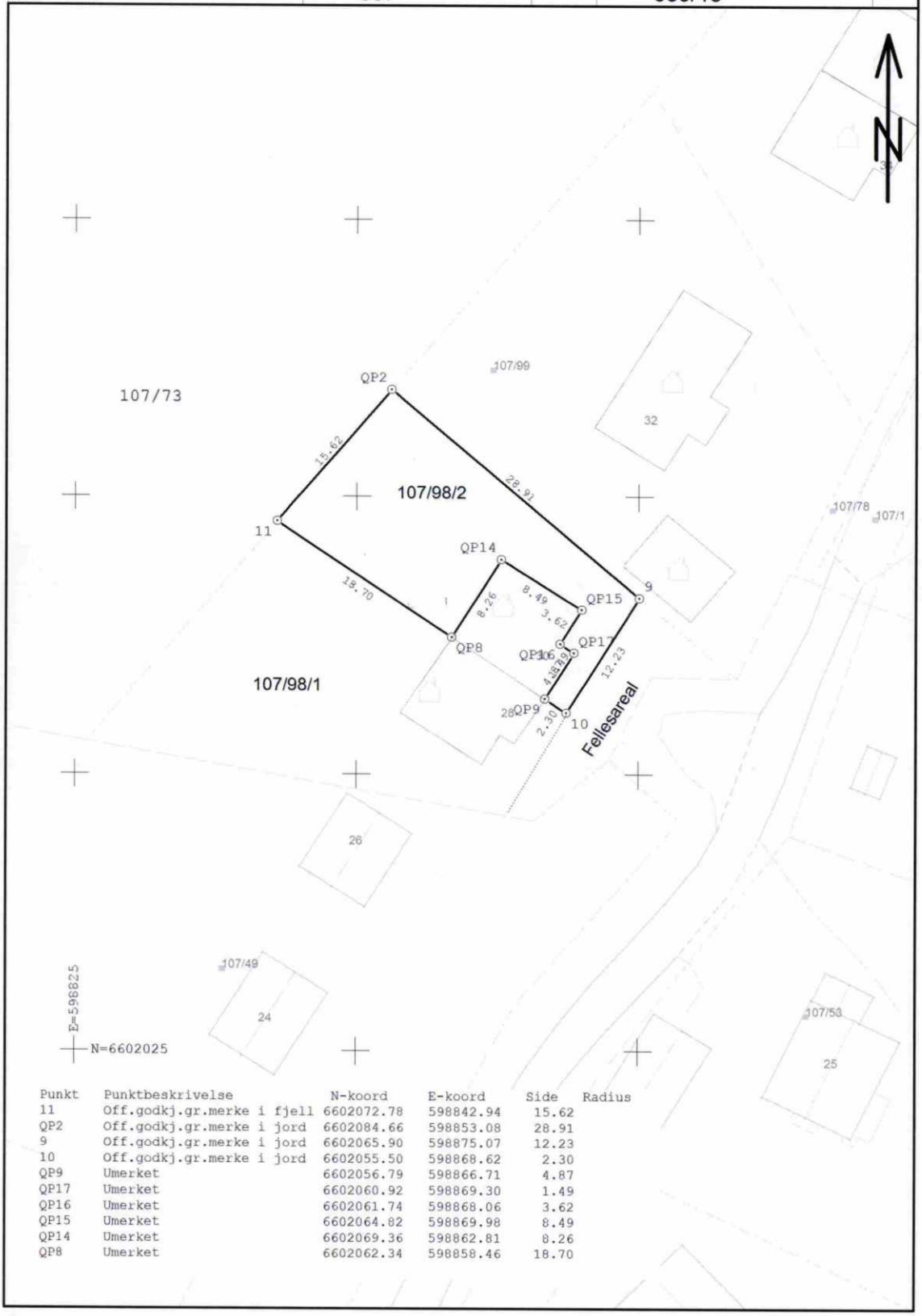


KARTUTSNITT FOR SEKSJONERT UTEAREAL

Gnr	Bnr	Snr	Saksnr
107	98	2	13/879

Kartblad	X	EUREF89 sone 32	Jnr
32-05-515-125-33-10			36/13

Målestokk	Areal	Målebrev nummer
1: 500	337	039/13



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
11	Off.godkj.gr.merke i fjell	6602072.78	598842.94	15.62	
QP2	Off.godkj.gr.merke i jord	6602084.66	598853.08	28.91	
9	Off.godkj.gr.merke i jord	6602065.90	598875.07	12.23	
10	Off.godkj.gr.merke i jord	6602055.50	598868.62	2.30	
QP9	Umerket	6602056.79	598866.71	4.87	
QP17	Umerket	6602060.92	598869.30	1.49	
QP16	Umerket	6602061.74	598868.06	3.62	
QP15	Umerket	6602064.82	598869.98	8.49	
QP14	Umerket	6602069.36	598862.81	8.26	
QP8	Umerket	6602062.34	598858.46	18.70	

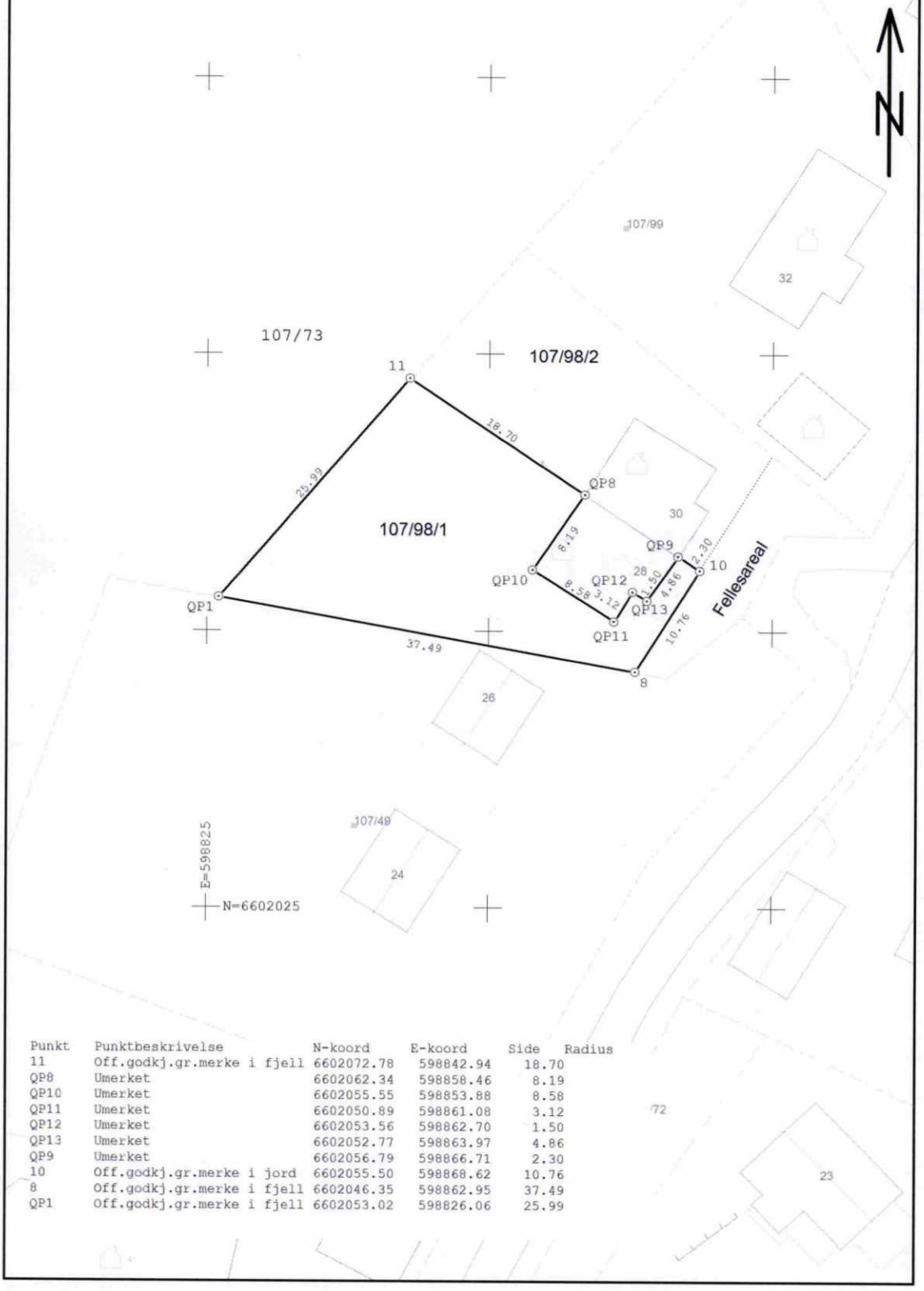
GIS/LINE Målebrev

KARTUTSNITT FOR SEKSJONERT UTEAREAL

Gnr	Bnr	Snr	Saksnr
107	98	1	13/879

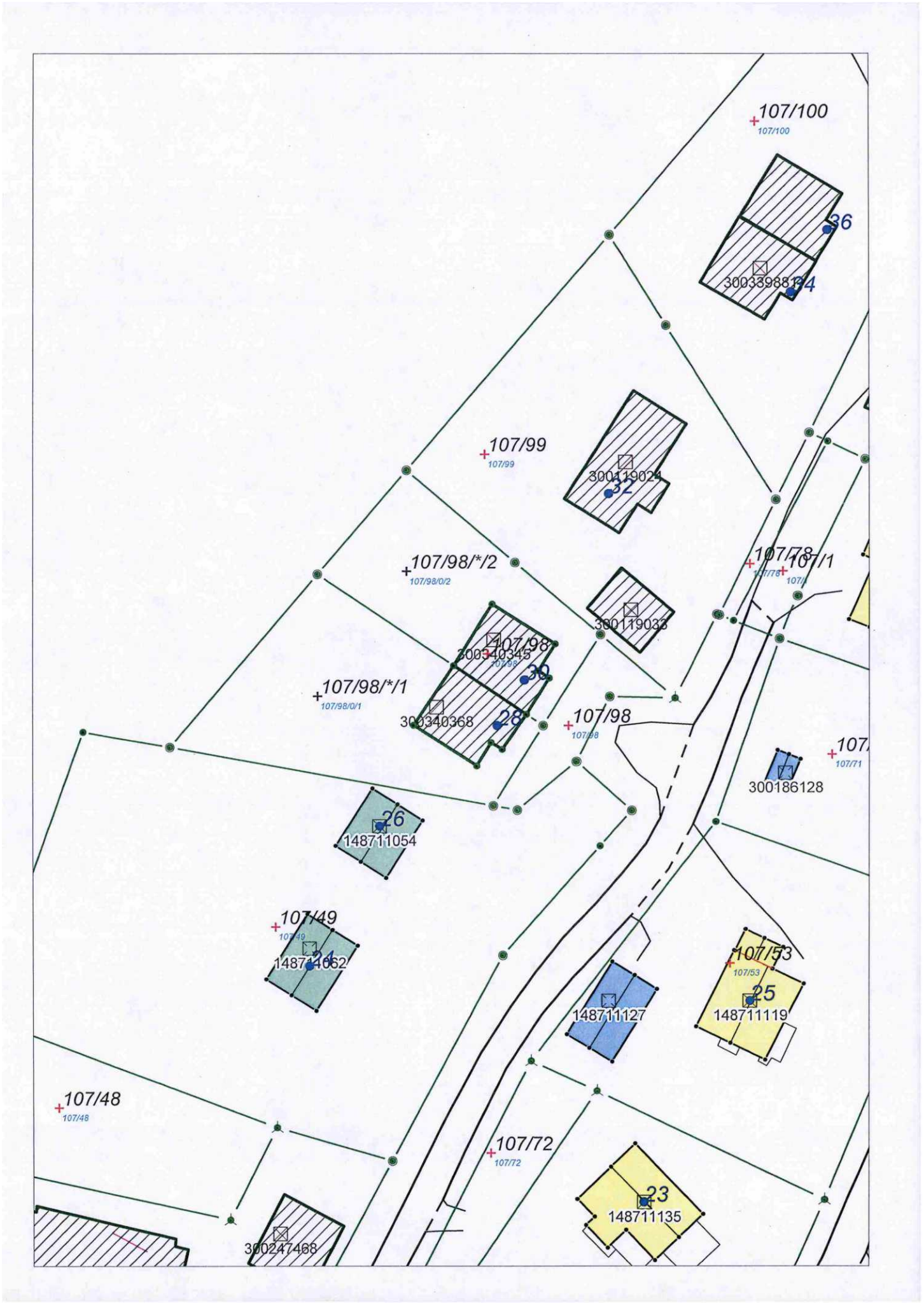
Kartblad	X	EUREF89 sone 32	Jnr
32-05-515-125-33-10			36/13

Målestokk	Areal	Målebrev nummer
1: 500	511	038/13



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koord	E-koord	Side	Radius
11	Off.godkj.gr.merke i fjell	6602072.78	598842.94	18.70	
QP8	Umerket	6602062.34	598858.46	8.19	
QP10	Umerket	6602055.55	598853.88	8.58	
QP11	Umerket	6602050.89	598861.08	3.12	
QP12	Umerket	6602053.56	598862.70	1.50	
QP13	Umerket	6602052.77	598863.97	4.86	
QP9	Umerket	6602056.79	598866.71	2.30	
10	Off.godkj.gr.merke i jord	6602055.50	598868.62	10.76	
8	Off.godkj.gr.merke i fjell	6602046.35	598862.95	37.49	
QP1	Off.godkj.gr.merke i fjell	6602053.02	598826.06	25.99	

GIS/LINE Målebrev


107/100
107/100
36
300339881
34
107/99
107/99
300119024
32
107/98/*/2
107/98/0/2
107/78
107/1
300119033
107/98
300340345
30
107/98/*/1
107/98/0/1
300340368
28
107/98
107/71
300186128
26
148711054
107/49
107/49
148744062
24
107/53
107/53
25
148711127
148711119
107/48
107/48
107/72
107/72
23
148711135
300247468

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Kamperhaug Prosjekt 2 AS	
Adresse:	
Rokkeveien 41	
Postnummer:	Poststed:
1743	Klavestadhaugen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
898 130 282	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1049063 Tinglyst: 10.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kamperhaug Prosjekt 2 AS Rokkeveien 41 1743 Klavestadhaugen	898 130 282

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0211	Vestby kommune	107	98		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0211	Vestby kommune	107	79		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
7/12-2012	LASSE FOSBY

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hjemmelshaver av eiendommen gnr. 107, bnr. 98 i Vestby kommune (eier Kamperhaug Prosjekt 2 AS), gir eier av gnr. 107, bnr. 79 i Vestby kommune (eier Vestby kommune) bruksrett til ca. 6 kvm av eiendommen gnr. 107, bnr. 98 til bruk som veigrunn/ snuhammer.
Arealet er tegnet inn på vedlagte kart (vedlegg 1).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Sarpsborg 7/12-2012

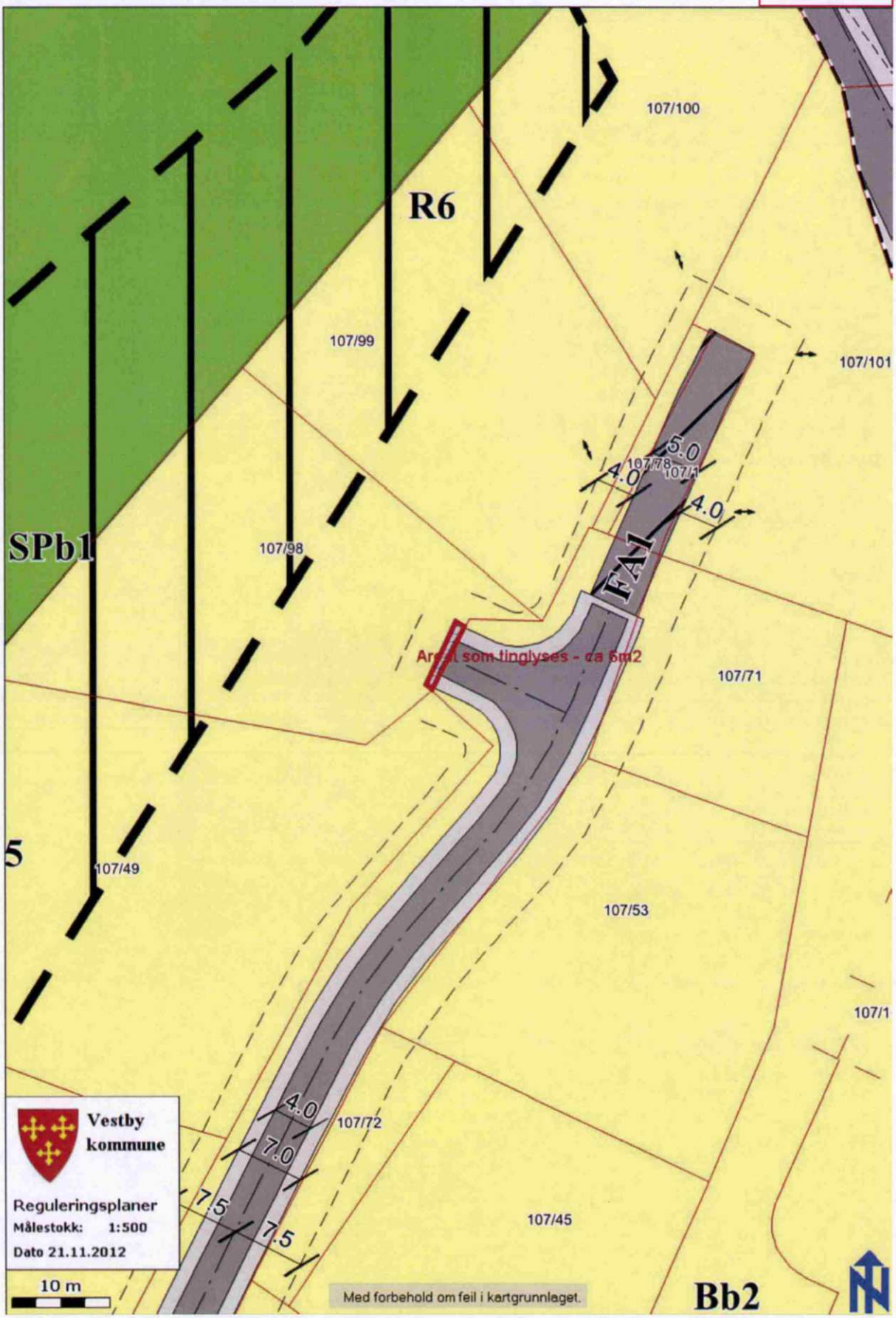
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
LASSE FOSBY

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1

VEDLEGG 1



ambita

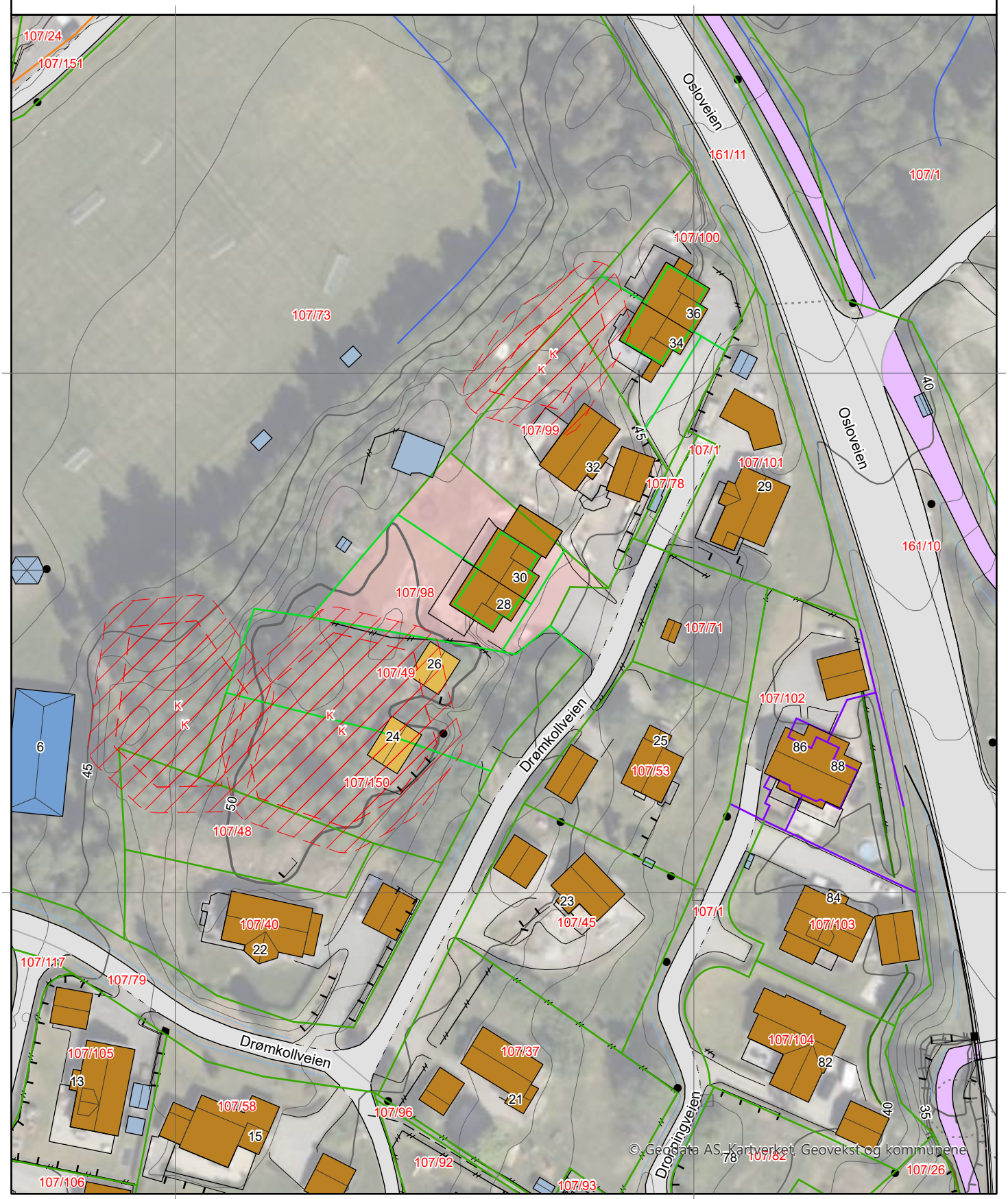
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/107/98/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.3.2026



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

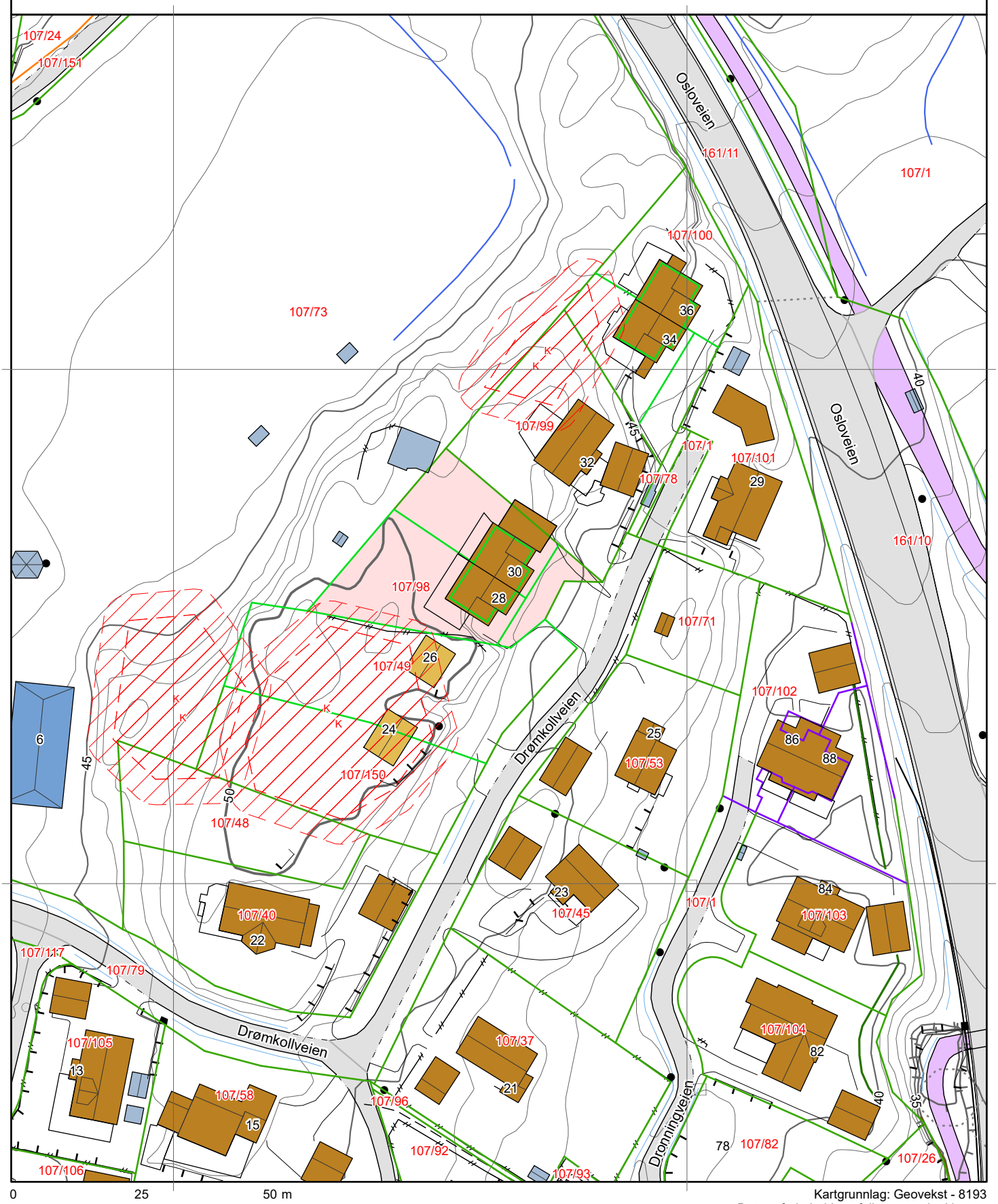
Kommune: 3216 Vestby
Eiendom: 3216/107/98/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 30.3.2026



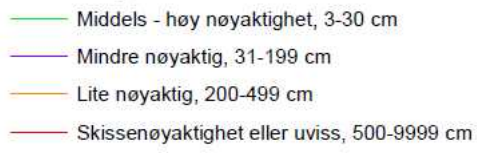
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

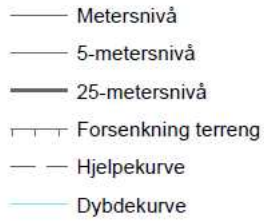


Eiendomsgrenser





Høydekurver







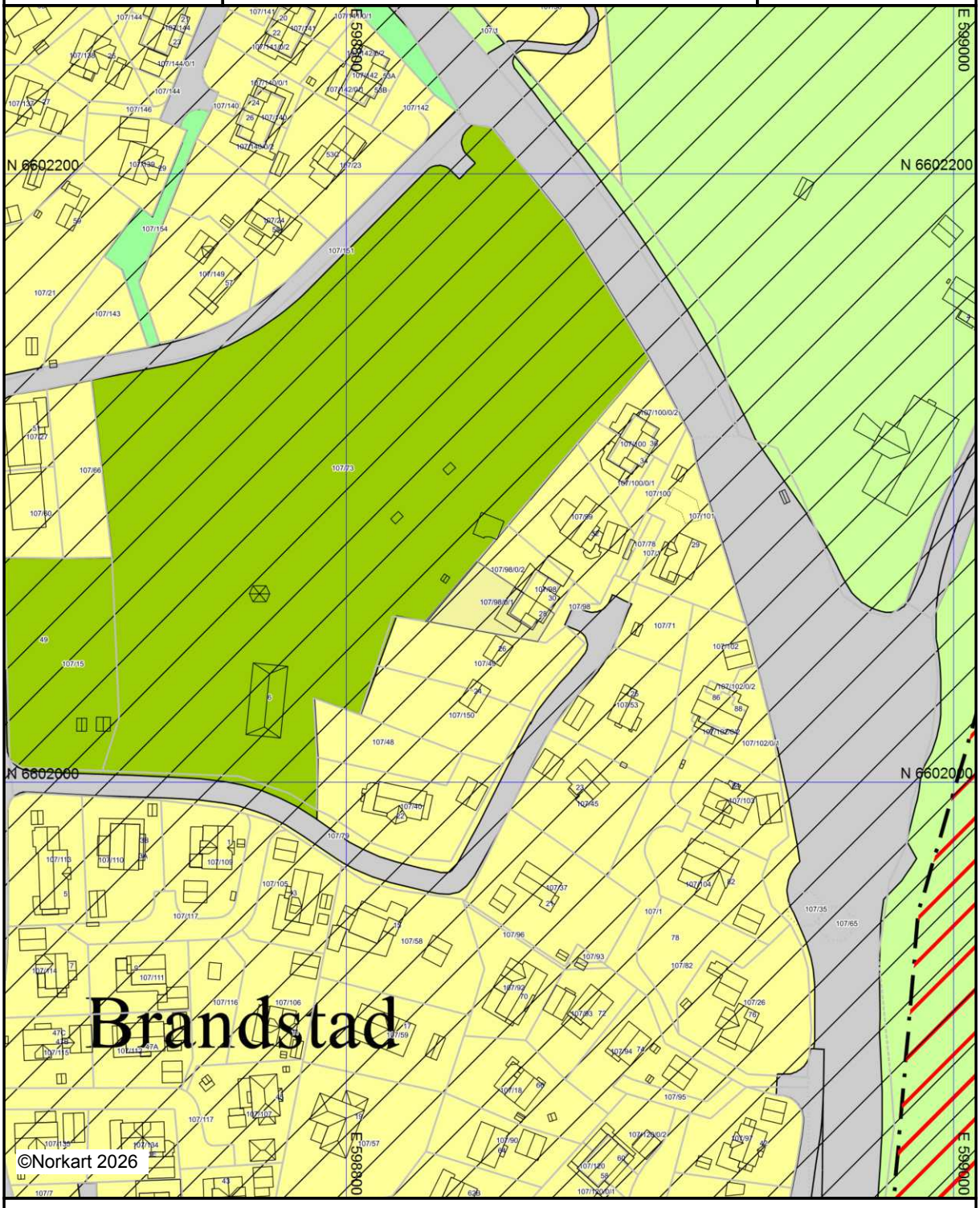
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 107/98/0/1
Adresse: Drømkollveien 28
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


Faresone grense


Faresone - Ras- og skredfare

Angitthensyngrense


Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


Boligbebyggelse - eksisterende

Idrettsanlegg - eksisterende

Veg - eksisterende

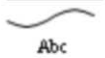
Turdrag - eksisterende

Park - eksisterende

LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Grense for arealformål

Abc Kommune(del)plan - påskrift

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 98, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	3216	Vestby
Adresse:				
Veiadresse:	Drømkollveien 28, gatenr 2160	**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:	22.08.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	511,3 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	268,4 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	3216/107/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3216/107/98/0/1	0,0
			Mottaker	3216/107/98/0/2	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3216/107/98	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3216/107/98/0/1	0,0
			Mottaker	3216/107/98/0/2	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.04.2014	Berørt	3216/107/49	0,0
	Matrikkelført:	07.05.2014	Berørt	3216/107/73	0,0
			Berørt	3216/107/79	0,0
			Berørt	3216/107/98	0,0
			Berørt	3216/107/98/0/1	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.08.2013	Avgiver	3216/107/98	-847,9
	Matrikkelført:	21.08.2013	Berørt	3216/107/49	0,0
			Berørt	3216/107/73	0,0
			Berørt	3216/107/99	0,0
			Mottaker	3216/107/98/0/1	511,3
			Mottaker	3216/107/98/0/2	336,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Drømkollveien 28	Bolig	134,4	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	79,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	134,4	Igangset.till.:	29.11.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.01.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	134,4	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300340368			Antall etasjer:	2

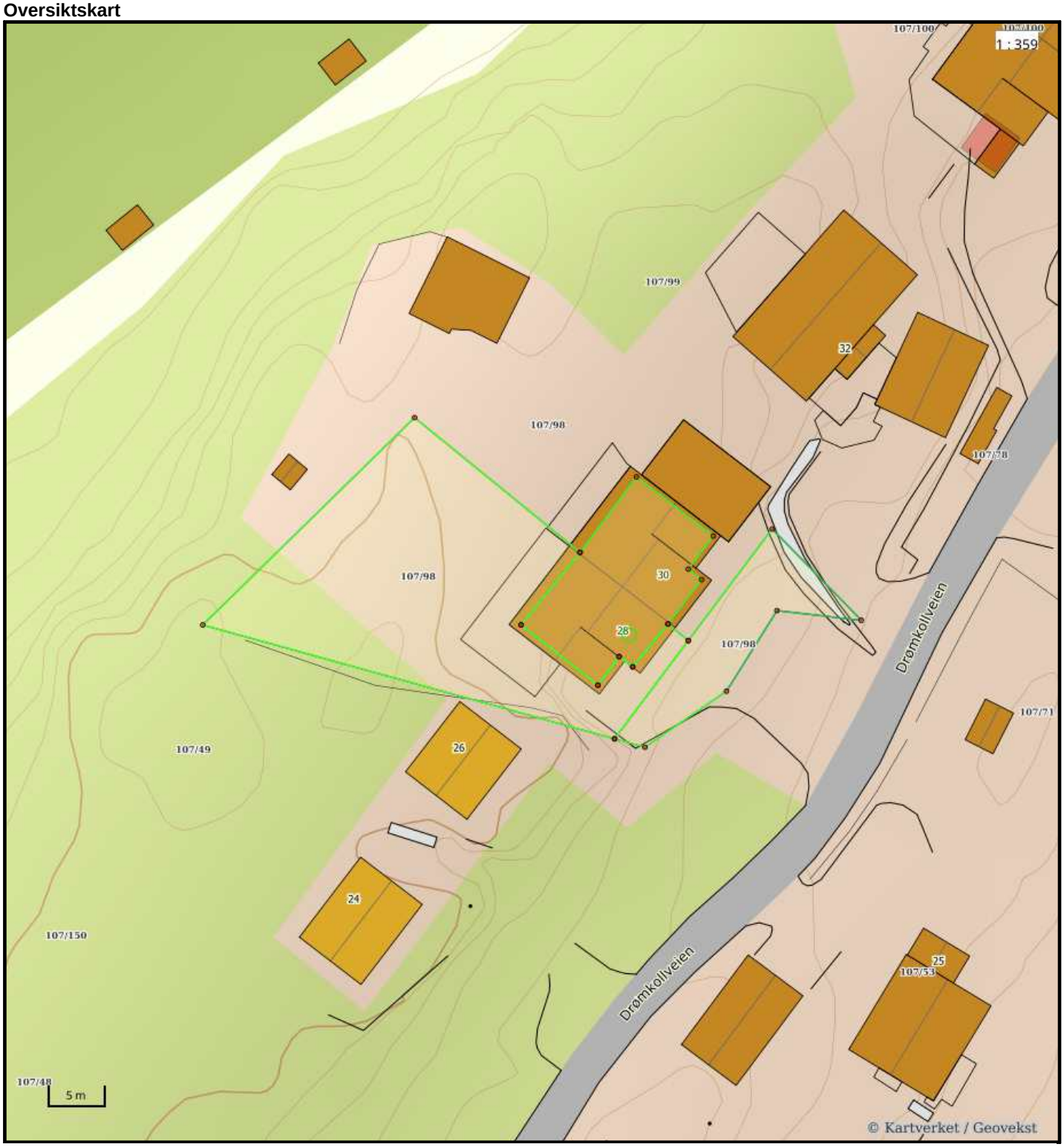
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		64,8		64,8				
H02			69,6		69,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



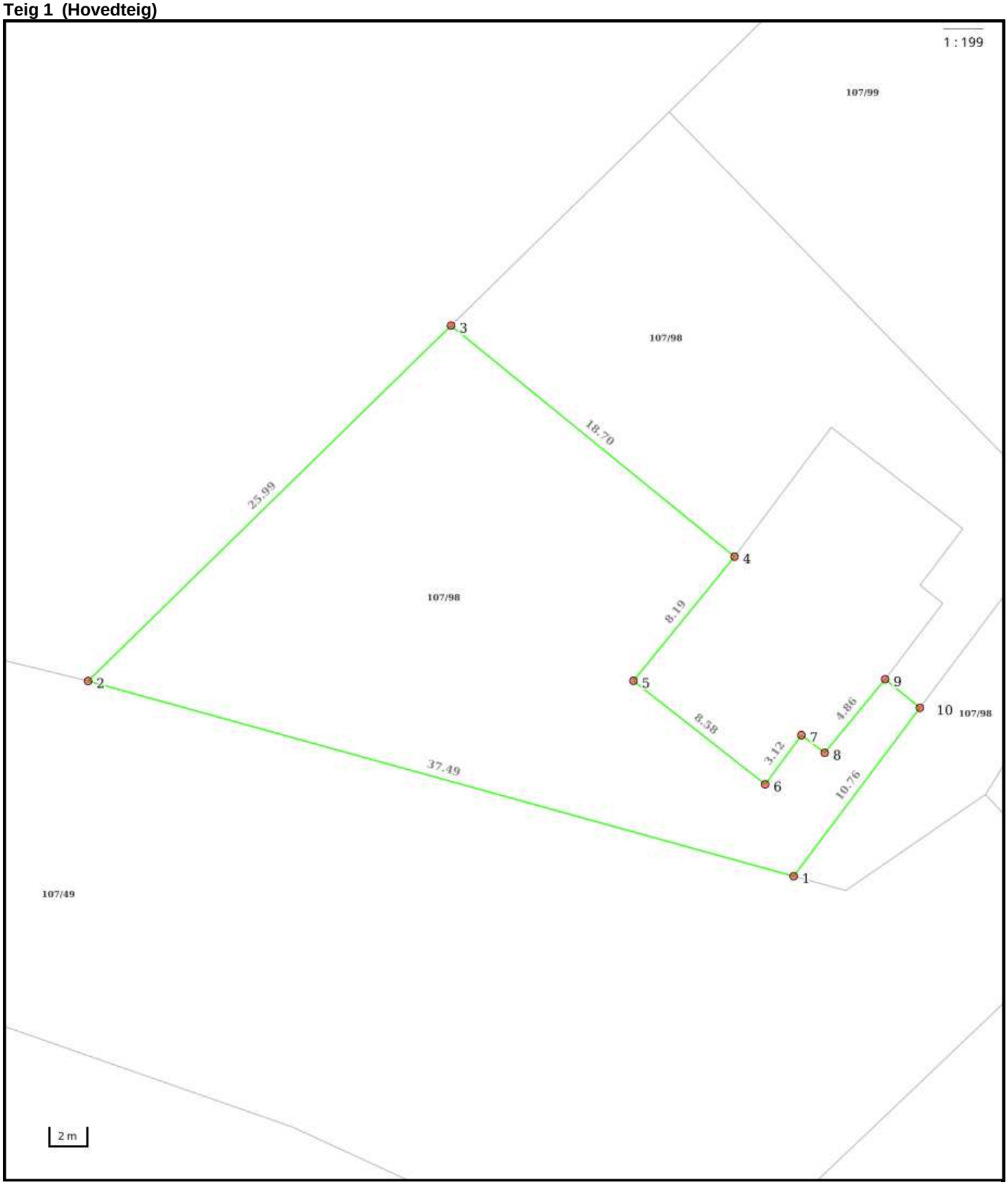
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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

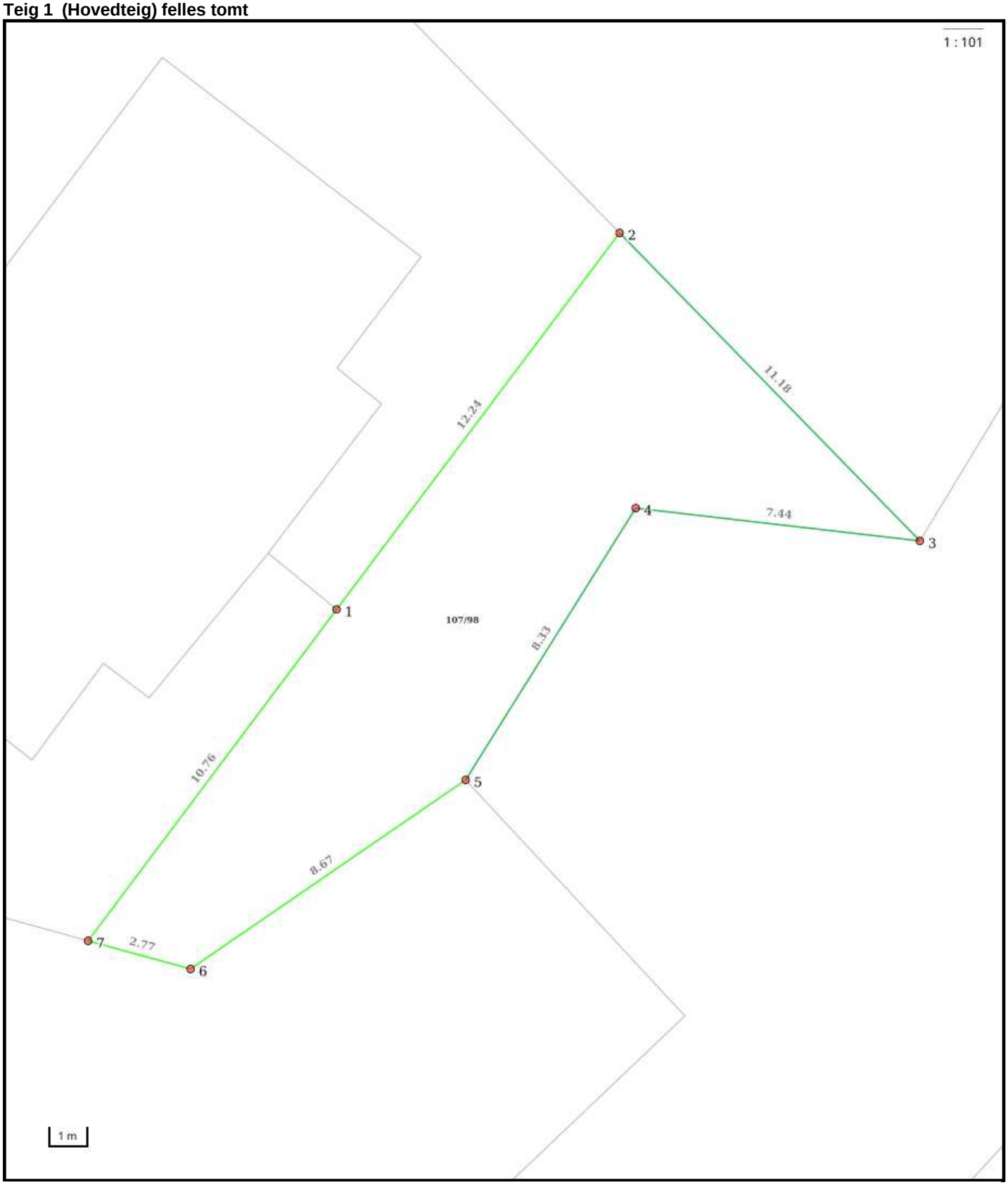
Areal: 511,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 602 046,35	598 862,95	37,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 602 053,02	598 826,06	25,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 602 072,78	598 842,94	18,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 602 062,34	598 858,46	8,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 602 055,55	598 853,88	8,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 602 050,89	598 861,08	3,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 602 053,56	598 862,70	1,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 602 052,77	598 863,97	4,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 602 056,79	598 866,71	2,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 602 055,50	598 868,62	10,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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

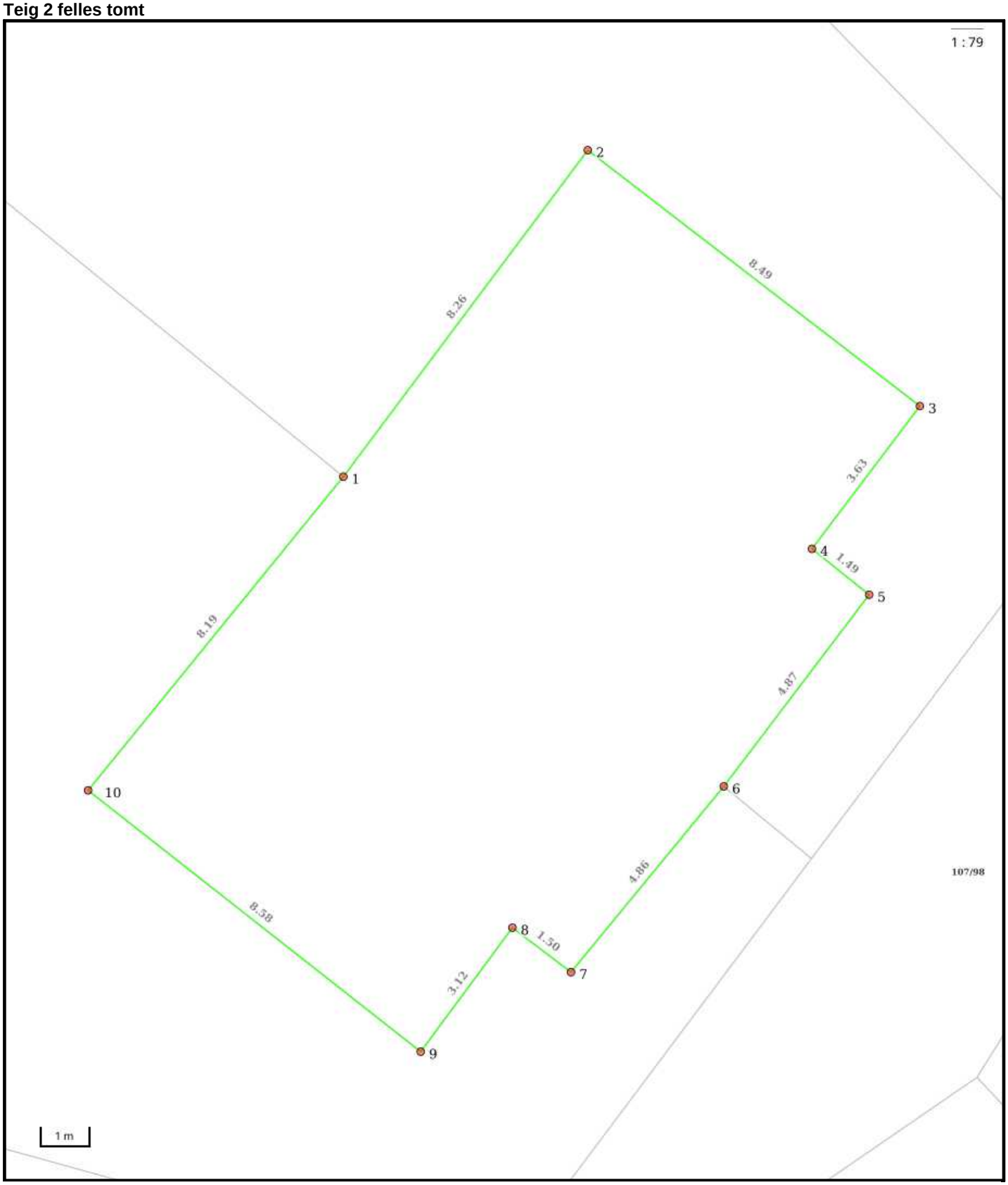
Areal: 114,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 602 055,50	598 868,62	12,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 602 065,90	598 875,07	11,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 602 058,64	598 883,57	7,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Fjell	Nei	Bolt
4	6 602 058,82	598 876,13	8,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 602 051,39	598 872,36	8,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
6	6 602 045,86	598 865,68	2,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 602 046,35	598 862,95	10,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([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: 154,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 602 062,34	598 858,46	8,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 602 069,36	598 862,81	8,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 602 064,82	598 869,98	3,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 602 061,74	598 868,06	1,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 602 060,92	598 869,30	4,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 602 056,79	598 866,71	4,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 602 052,77	598 863,97	1,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 602 053,56	598 862,70	3,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 602 050,89	598 861,08	8,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 602 055,55	598 853,88	8,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		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: 30.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3216	**Gårdsnr.**	107	**Bruksnr.**	98	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Drømkollveien 28, 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** 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 116 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_8
	Delareal 1 106 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Idrettsanlegg,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** 5 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 1 106 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Bb2
	Delareal 1 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 3 m^2 **Formål** Idrettsanlegg **Feltnavn** F1
	Delareal 672 m^2 **Formål** Bevaring av anlegg

Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 107/98/0/1
Adresse: Drømkollveien 28
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Idrettsanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

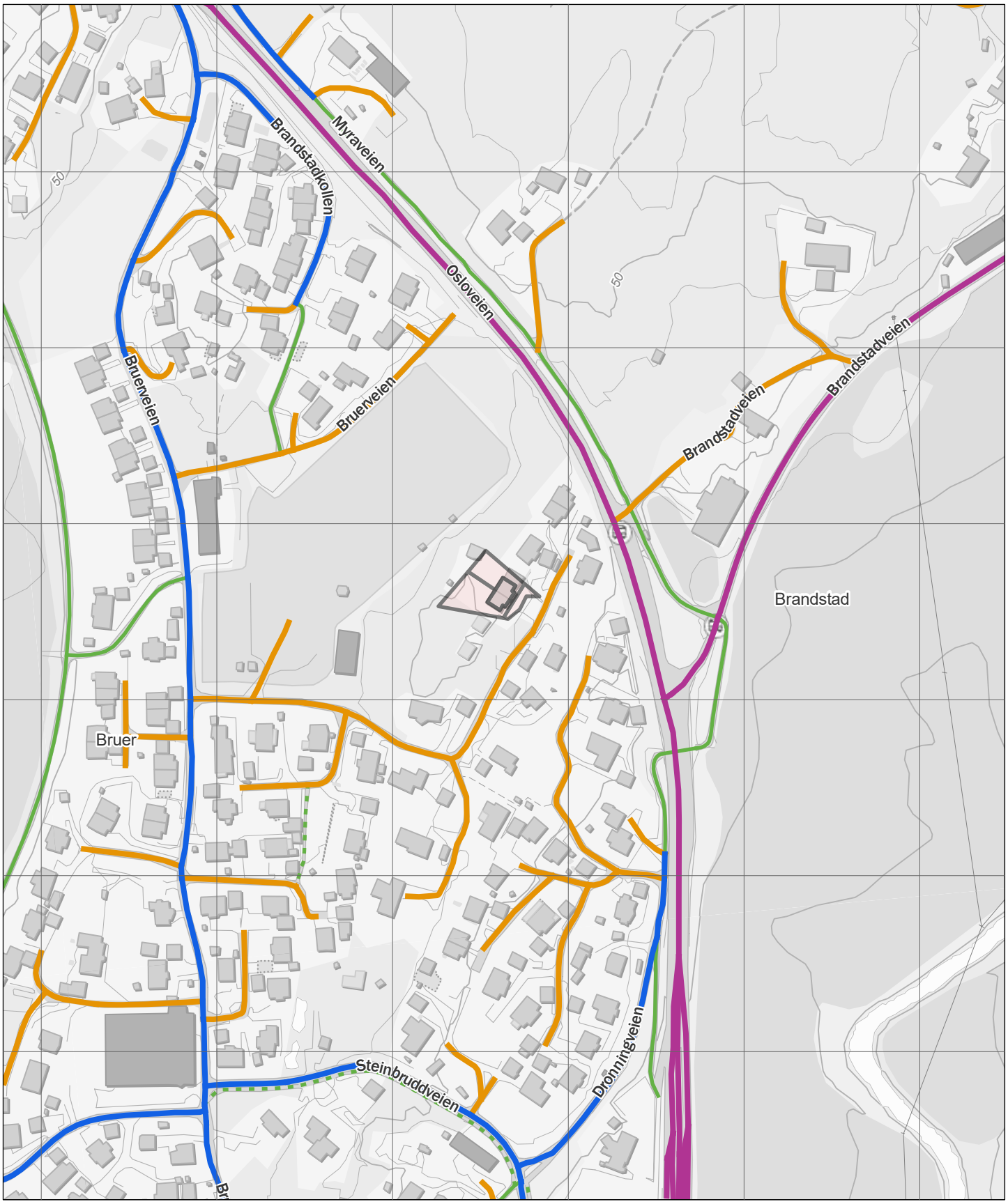
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kjørefelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vestby
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 107/98/0/1
Adresse: Drømkollveien 28, 1550 HØLEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/03/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

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:
Drømkollveien 28, 1550 Hølen
Gnr. 107, Bnr. 98, Snr. 1, Vestby kommune.

Oppdragsnummer:
323260031

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.
