



Velkommen til

Steinsetveien 36
3359 Eggedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Steinsetveien 36
3359 Eggedal

Koselig hytte med enkel standard beliggende i et naturskjønne og rolige omgivelser på vei opp til Sandvasseter

En hyggelig hytte med enklere standard beliggende i rolige omgivelser.

Hytta ligger ved Steinset gård i Eggedal. Kort avstand til Eggedal sentrum med butikker og servicetilbud, eller til Haglebu alpinsenter, er ca. 10 km. Godt oppkjørt løypenett og turstier fra Sandvassdammen ca. 5 km og avstand til nærmeste løype er 1, 3 km. Syd-vestvendt beliggenhet ca. 640 m.o.h. med gode solforhold.

Fritidseiendommen inneholder: Vindfang, stue, kjøkkenkrok og 2 soverom. I tillegg til et tilbygg med bod og utedo.

Hytta har en parkeringsplass der det går en ca. 70 meter sti opp til hytta. Det er ikke innlagt vann og avløp.

Dette er en fritidseiendom for deg som ønsker å leve det enkle å primitive hyttelivet i rolige og naturskjønne omgivelser.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	590 000
Omkostninger*	kr	16 136
Totalpris inkl. omk.	kr	606 136
BRA/BRA-I		40/35 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 99.70 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1974
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rune Bergheim
Eiendomsmegler

970 44 869
rune.bergheim@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**590 000**
Omkostninger*	kr	**16 136**
Totalpris inkl. omk.	kr	**606 136**

***Omkostninger**
Kr 14 750,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)
Kr 545,- Tinglysing av skjøte
Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 296,- Grunnboksutskrift
Kr 16 136,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 15 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 31 836,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 18 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 34 636,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 621 836,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Selger opplyser å ha hatt kostnader til forsikring på ca. kr. 2 700 pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Veinett brøytes og vedlikeholdes mot en årlig kostnad.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 4 370 pr. år for 2023.
Fritidseiendommen har ikke innlagt vann, kun enkel sommervann løsning ved utvendig kran og bygningen har ikke innlagt avløp, det må påregnes kostnader for vedlikehold av dette.

Feieavgift og tilsyn: kr. 1 950,-.

Renovasjon: kr 2 420,- for hytterenovasjon.
Kommunal eiendomsskatt: kr 624 pr. år for 2023
Sigdal kommune fakturerer eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon angående eiendomsskatt ta kontakt med kommunen.

Registerbetegnelse
Gnr. 163, bnr. 1, fnr. 5 i Sigdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 35 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 40 m2

1. etasje
BRA-i: 35 m2. Vindfang, stue, kjøkkenkrok og 2 soverom.
BRA-e: 5 m2. Bod og biotoalett/utedo.
TBA: 17 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Fritidseiendom

Parkering
Parkering forekommer på avsatt plass, der det går en sti på ca. 70 meter for å komme til hytta.

Tomt
Tomteareal er 99.70 m² på festet tomt.
Festetid: Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper på samme vilkår, inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. For nærmere omtale av vilkårene for innløsning vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt datert: 20.03.1974

Årlig festeavgift: kr 3 928
Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 5/10. år. Neste regulering er i 2025.

Festeavgiften er ikke regulert etter 1.1.2002 og skal i følge kontrakten/bortfester reguleres neste gang i 2025 i samsvar med endring i markedsverdi, likevel slik at festeavgiften ikke kan settes høyere enn kr 9 000 pr. dekar tomt med tillegg for økning i pengeverdien fra 1.1.2002 (pt. ca. kr 15 000). Senere økninger skal deretter foretas i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp.
Innløsningsvilkår festekontrakt: Innløsningsrett er en forkjøpsrett for fester til på ett eller annet tidspunkt å kjøpe den festede tomten. Bortfester kan ikke kreve at fester innløser en tomt til fritidshus.

Hovedregelen er at fester kan kreve å få innløse tomt til bolig eller hytte når det er gått 30 år av festetiden om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er utløpt, jf. tomtefesteloven § 32, dersom bortfester ikke kan påberope seg unntak om innløsning for festetomt som tilhører bygde- eller statsallmenning, jf. tomtefesteloven §34. Etter at det er gått 30 år av festetiden, kan feste også kreve innløsning av fritidseiendom hver gang det er gått 10 år.

Festeren må fremsette kravet om innløsning skriftlig senest ett år før innløsningstiden er inne. Reglene gjelder for alle festeavtaler for bolig eller fritidshus også for avtaler inngått før tomtefestelovens ikrafttredelse i 2002 og de gjelder også for livstidsfeste. Innløsningssummen skal som hovedregel være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet.

Tomtebeskrivelse
Punktfestet tomt på ca. 100 m². Eiendommen er ikke oppmålt og det anslåtte arealet på tomten fremkommer kun av festekontrakten og kan ikke offentlig bekreftes. Arealet kan dermed avvike ved en eventuell senere oppmåling. Arealavvik aksepteres av kjøper.

Feste er i følge kontrakt et punktfeste uten spesifiserte tomtegrenser. Terrenget omkring hytta er lett opparbeidet naturtomt med naturlig vegetasjon av grasbakke, lyng og mose. Feste ligger i et skogsområde, og stien fra parkering er noe enkel/gjengrodd.

Byggeår
Ca. 1974 i følge tilstandsrapporten.

Innhold
Fritidseiendommen inneholder: Vindfang, stue, kjøkkenkrok og 2 soverom.
I tillegg til et tilbygg med bod og utedo.

Standard
Innvendige overflater
Innvendig gulv er belagt med lakkert gulvplank. Delevegger, innvendig yttervegger og himlinger er kledd med panel. Standard listverk.

Kjøkken
I kjøkken er det montert en enkel innredning i heltre med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Tekniske installasjoner
Bygningen har ikke innlagt avløpsløsning. I bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo. Ved tilbygget utedo/bod er det anlagt en plastledning for sommervann fra en naturlig kilde eller bekk.

Innbo og løsøre
Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som

medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på vei opp til populære Sandvasseter, midt mellom Eggedal sentrum og Haglebu. Hytta ligger fint til med umiddelbar nærhet til variert turterreng sommer som vinter.

Det er ca. 15 minutter til Eggedal sentrum med forretninger og vinmonopol

Området gir deg milevis av preparerte skiløyper i flere retninger og fantastiske turmuligheter til fots. I nærområdet går det preparerte skiløyper som kobler deg på det store løypenettet Tempelseter - Norefjell. Alt er tilrettelagt for milevis med flotte skiturer innover i fjellet, som for eksempel toppturer til Høgevarde (1459 moh.), Gråfjell (1466 moh.) og Ranten (1419 moh.). Området er også supert på sommerstid, med milevis av fine turstier og toppturer. Det er også kort vei til flere fine bade - og fiskemuligheter i området.

Fra hytta er det også enkelt tilgang til hyggelige restauranter og spisesteder, på Tempelkroa og på Borgarstua i Eggedal sentrum. Fra hytta er det ca. 30 minutters kjøring til Quality Spa og Resort Norefjell, med restauranter og aktiviteter som klatring, rappellering og Bøeseter alpinbakker. Kun 25 minutters kjøring til Djupsjøen med flotte bademuligheter.

Det er gode muligheter for fisking, bading og fjellvandring på sommerstid.

Det er også masse sommeraktiviteter og steder å besøke slik som Eggedal Borgerstue, Trollbua, Tempelseter Trollstue, Rafting, Eggedal Mølle, tur til den kjente Madonnastatuen eller til Th. Kittelsen eller Christian Skredsvik kunstnerhjem.

Videre er det ca. 15 minutter til Haglebu Feriesenter med lokal dagligvarebutikk, som også har utleie av kanoer og små båter, samt salg av fiskekort.

Fra hytta er det nærhet til både skitrekk på Tempelseter samt Haglebu alpinanlegg og Norefjell Alpinsenter. Tempelseter Skisenter har en T-krokheis på ca. 500 m. Bakken er veldig fin både for nybegynnere og barn. Større bakker finner du på Haglebu og Norefjell. Norefjell alpinsenter kan by på over 25 km preparerte alpinløyper fordelt på 29 nedfarter, i ulike vanskelighetsgrader. Norefjell kan skilte med Nord-Europas største høydeforskjell på 1010 meter. Terrengpark og barneområde med egen heis. Skiutleie og skiskole i anlegget, samt tilgang på skistall og smørebod. Alpinbakken strekker seg fra foten av Norefjell til Ravnås (1 188 moh.) og til Bøeseter-bakkene ved Quality Spa og Resort. Haglebu skisenter er et familievennlig skisenter med tre heiser og sju bakker i varende vanskelighetsgrad. Haglebu har også en park med ulike rails og elementer, samt offpist muligheter. De har også et bredt utvalg av ski og snowboardutstyr til leie.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Tomteforhold
Det er trolig byggegrunn av løsmasser/moren og stein. Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp ført til terreng. Bygningen er fundamentert på pilarer av Leca/lettklinker fra byggeåret, og betongblokker fra 2012. Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke. Øst for hytta er det fjell i dagen som skråner ned mot bygningen.

Utvendig
Taket er tekket med panelt taktro og asfaltshingel. Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål. Yttervegger er oppført i bindingsverk . Utvendig er veggene kledd med tømmermannspanel. Trolig er konstruksjon isolert med mineralull. Saltak i bærende plassbygde

takstolkonstruksjoner av tre. Konstruksjon er isolert med mineralull. Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre. Sprosser i utvendig glass. Ved inngang og mot utedo er det anlagt en treplatting på ca. 17 kvm. med spaltegulv.

Innvendig
Innvendig gulv er belagt med lakkert gulvplank. Delevegger, innvendig yttervegger og himlinger er kledd med panel. Standard listverk. Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft etter hyttestandard på byggeåret. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteins pipe og åpen peis i murt teglstein. Standard heltre innerdører i furu/finér med ramtre/fylling profil.

Tekniske installasjoner
Bygningen har ikke innlagt avløpsløsning. I bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo. Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler. Ved tilbygget utedo/bod er det anlagt en plastledning for sommervann fra en naturlig kilde eller bekk. Standard eldre fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelt åpent fordelingsnett. Det er ikke registrert forskriftsmessig brannvarsling og slukkerutstyr i boligen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 (Store eller alvorlige avvik):
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell/planavvik på ca. 65 mm. i stue-kjøkken. Det er opplyst at bygningen har vært rettet opp noe i 2012. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. En oppretting av avviket vil kreve justering og mulig utskifting av eldste pilarer. Estimat omfatter kun arbeid med oppretting på eksisterende pilarer. Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Pipe og ildsted. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Pipevanger er ikke synlige. Pipen har ikke synlige pipevanger på alle 4 sider, og avstand fra røykkanal til brennbart materiale er under gjeldende krav. Det er anmerket ved siste tilsynsrunde. Det bør påregnes en oppgradering av pipeløpet og fyringsløsning, siden åpen peis ikke er egnet som oppvarmingskilde. Alternativ løsning må vurderes nærmere, og kostnader er kun estimert.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000
- Branntekniske forhold. Det må monteres slukkeutstyr og brannvarsling etter forskriftskravet før boligen tas i bruk.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
- Nedløp og beslag. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takvann er ført ned på terreng ved grunnmur/fundament. Dette gir punktvis økt fuktbelastning og risiko for skader over tid. Generelt er det i dag krav til takstige for feier på alle tak, men lovverket håndteres noe forskjellig i landet.
- Veggkonstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Konstruksjoner fra denne byggeperioden har ikke luftet kledning eller isolasjon etter dagens standard. Det er registrert værslitasje og noe sprekker på utsatte områder av veggene. Deler av veggene på tilbygget bod har panel ned mot terreng. Dette har ført til fuktopptak i panel. På grunnlag av muselort på loft, er det grunn til å tro at lusing/musetetting har avvik/glipper.

- Takkonstruksjon/loft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Yttertaket har nedbøying. Konstruksjoner fra denne tiden har ikke dampsperre funksjon, lufting og isolasjon etter dagens standard. På denne typen konstruksjoner med asfaltshingel tekke, kan det det i perioder oppstå ising og risiko for vanninntrengning ved snøsmelting. Det er registrert noe nedbøyning på takflater som følge av snølast. Fra luke i gavl er det registret muselort på kryploft. Omkring pipe har trevirke og panel synlig fuktskjolder som følge av kapillær fuktvandring i murverk. Det var ikke målbar fukt i panel på befaringsdagen.
- Vinduer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene er fra byggeåret, og har ikke beslagsløsning ved vannbrett. Det er naturlig noe sprekker, fuktmerker og værslitasje på utvendig karmer.
- Dører. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørblad og karm er fra byggeåret, og har bruksprej/slitasje på utsatte områder.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Terrassegulvet er noe værslitt og ligger på tilfarere nær terreng.
- Innvendige overflater. Det er registrert moderat slitasje og bruksmerker på utsatte overflater av blant annet gulv. Det vil normalt være hull og merker etter montert løsøre enkelte steder når bygningen er umøblert.
- Radon. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Overflater og innredning kjøkkenkrok. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Avtrekk kjøkkenkrok. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Ventilasjon. Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.
- Andre VVS-installasjoner. Vannkilden og vannkvalitet er ikke kjent eller undersøkt nærmere.
- Elektrisk anlegg. Siden anlegget trolig ikke er kontrollert på mange år, anbefales det en gjennomgang/kontroll fra autorisert foretak. Anlegget er av eldre årgang, og vil etter dagens normale bruksbehov være underdimensjonert. Det bør derfor påregnes oppgradering av anlegget.
- Drenering. Det er ikke tegn på at terrenget er drenert i vesentlig grad. Ut fra synlig terreng/grunn under og omkring hytta, tyder det på at vann dreneres naturlig bort. - Grunnmur og fundamenter. Enkelte pilarer har retningsavvik og er noe forvitret ned mot terreng. Tilsig av myrholdig fukt inn mot pilarer av Leca/lettklinker har ført til noe forvitring. På grunnlag av målt planavvik ved innvendig gulv, har enkelte pilarer setninger. Fundamenteringen med Lecapilarer er vurdert som enkel i forhold til dagens standard, og denne typen blokker har begrenset bæreevne.
- Terrengforhold. Fjellgrunn som skråner inn mot tilbygget del gir fuktbelastning mot panelt vegg og fundament. Det er risiko for at trevirke har lokale fuktskader.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Moderniseringsarbeider
Følgende oppgraderinger er gjennomført av tidligere eier/egeninnsats:
- Tilbygg til hytte (bod/utedo) og utvidelse av platting i 1996.
- Skifte takbelegg, grunnpilarer og oppretting av hytte i 2012.
- Tilkobling til sommervann med utvendig kran i 2006.

Følgende oppgraderinger er gjennomført av fagfolk:
- Skifte av strømmåler i 2017.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger en byggetillatelse for oppføring av hytta datert den 31.08.1973.

Det foreligger godkjente byggetegninger men disse stemmer ikke overens med dagens planløsning:
- På originale tegninger er tilbygget for bod og utedo ikke inntegnet, dette er ikke et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er fortsatt meldepliktig. Selger har ikke meldt tiltaket til kommunen. Selger kommer ikke til å melde tiltaket nå i ettertid og kjøper overtar all risiko og kostnad som måtte være forbundet med dette.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Oppvarming med peis og strøm/elektrisitet via panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Vårt firma har innhentet opplysninger fra brannvesen/feiervesen. Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 31.07.2023.

Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik ved anlegget:
Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg. Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere skorsteinsvange enn minst 10 cm.

Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessigstand eller skiftes ut da brannslukker er utgått på dato.

Det foreligger påbud om utbedringer. Selger har ikke utbedret feil og mangler iht. tilsynsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper er ansvarlig for utbedring av feil og mangler i rapporten. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 5000 kWh. opplyst av selger. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert august 2019.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha

periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd RØD G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Selger har parabol i dag.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Eiendommen ligger i et område med "middels til lav" aktsomhet for radon på eiendommen, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Konsesjonsplikt
Nei

Boplikt
Nei

Driveplikt
Nei

Odelsrett
Nei

Regulering
Kommuneplan/kommunedelplan:
Eiendommen er avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende i kommuneplan Sigdal ikrafttrådt den 22.03.2018.

Regulering under arbeid:
Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Boligen ligger i et uregulert område, men omfattes av kommunedelplanens arealdel hvor formålet er fritidsbebyggelse. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Hensynssoner
- Eiendommen ligger i et område med "middels til lav" aktsomhet for radon ihht. områdeanalysen datert den 22.04.2024

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat felles vei for område. Veinett brøytes og vedlikeholdes mot en årlig kostnad. Fra parkering er det ca. 70 meter sti opp til hytta.

Vann og avløp:
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp. Kun enkel sommervann løsning ved utvendig kran, bygningen har ikke innlagt avløp. bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo. Det må påregnes kostnader for vedlikehold av dette.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 199 589 for 2022.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse
Overføring av festeretten er betinget av bortfester samtykke. Bortfester kan ikke nekte overføring uten saklig grunn.

Kjøper og selger er innforstått med at det ikke kan avholdes overtagelse før fristen for bortfester er utløpt eller det er mottatt samtykke til overføring av festeretten.

Eier
Christian Fredrik Wessel-Holst

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens

matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3332/163/1/5:
03.04.1974 - Dokumentnr: 2599 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder feste

03.04.1974 - Dokumentnr: 2599 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 400
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

06.05.2024 - Dokumentnr: 1408316 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge AS
Org.nr: 982 832 632
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 91866 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0621 Gnr:163 Bnr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 411672 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3045 Gnr:163 Bnr:1
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Overdragelse av festeretten forutsetter at samtykke fra grunneier foreligger før overtakelse og tinglysing av skjøte.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:
Provisjon 6 % (forutsatt salgssum 750 000): kr. 45 000,-
Markedspakke: kr. 17 900,-
Tilrettelegging: kr. 16 950,-
Garantipremie: kr. 3 100,-
Oppgjørshonorar: kr. 8 900,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr. 276,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr. 500,-
Sletting av pant: kr. 500,-
Visning per stk.: kr. 3 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr. 8 025,-
Fakturahonorar: kr 1 250,-
Totalt: kr. 105 900,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20.000,- samt øvrige

vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 750 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Go Takst AS; den 30.05.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja (1 av 2): Tilbygg til hytte(bod/utedo), utvidelse av platting/terrasse. Faglært arbeid utført av Odd Berg. Arbeidet ble ferdigstilt i 1996.
Ja (2 av 2): Skifte av takbelegg, skifte av grunnpilarer, oppretting av hytte. Faglært arbeid utført av Reidar Bjerkmann. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Skifte av strømmåler. Faglært arbeid utført av Midtnett. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: Skifte av strømmåler. Faglært arbeid utført av Midtnett. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Tilkobling til sommervann, utvendig kran. Faglært arbeid utført av Odd Berg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2006.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Tilbygg til hytte(bod/utedo). Utvidelse av platting/terrasse. Faglært arbeid utført av Odd Berg. Arbeidet ble ferdigstilt i 1996.

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?
Ja: Helling på gulv, derav utskifting av grunnpilarer og oppretting av hytte.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

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

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

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
Rune Bergheim
Eiendomsmegler
Telefon: 970 44 869
E-post: rune.bergheim@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 982832632

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





























Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avik kan forekomme.

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

STEINSETVEIEN 36

HØYDE OVER HAVET

648 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	**2 t 31 min**
Steinseterveien Linje 105	**3 min** 2 km
Ligardsfossen Linje 105	**4 min** 2.4 km

AVSTAND TIL BYER

Hønefoss	**1 t 35 min**
Kongsberg	**1 t 36 min**
Drammen	**1 t 47 min**
Oslo	**2 t 22 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Trollbua Eggedal	**13 min**
Eggedal Supercharger	**15 min**

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.3 km

Alpin

- Haglebu skisenter
- Kjøretid: 15 min
- Skitrekk i anlegget: 3

AKTIVITETER

Hebbes Racing	**24 min**
Norefjell Spa og Resort	**39 min**

SPORT

Eggedal skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	**16 min** 11.6 km
Brøtobakken balløkke Ballspill	**35 min** 28.2 km

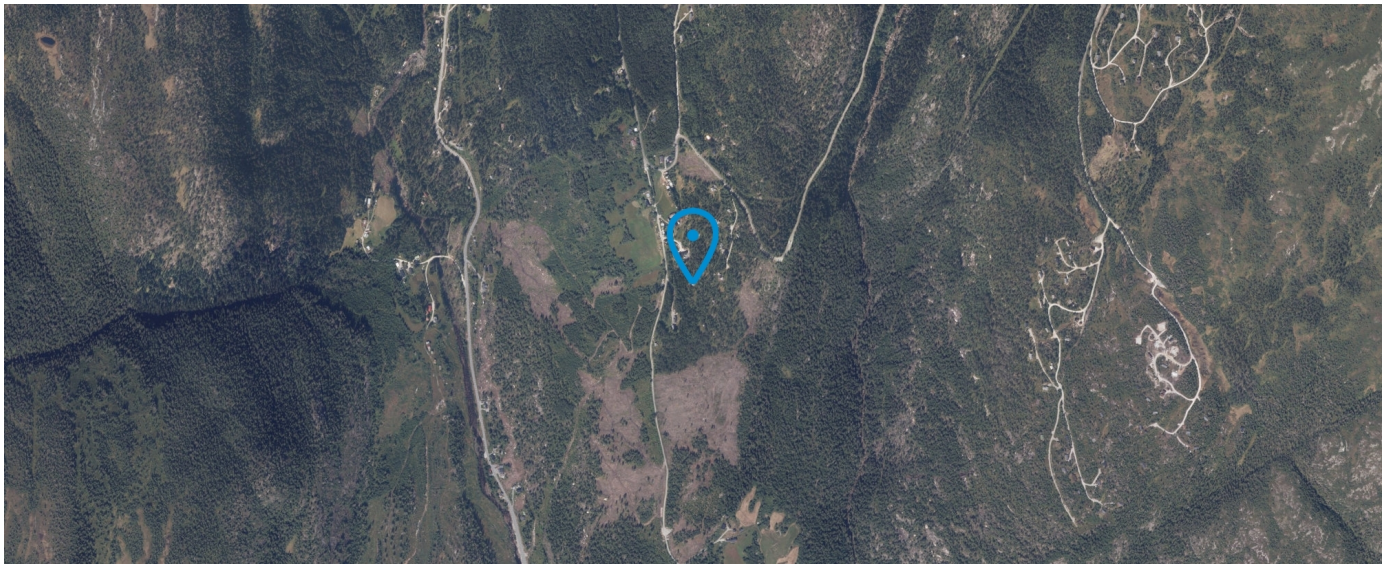
DAGLIGVARE

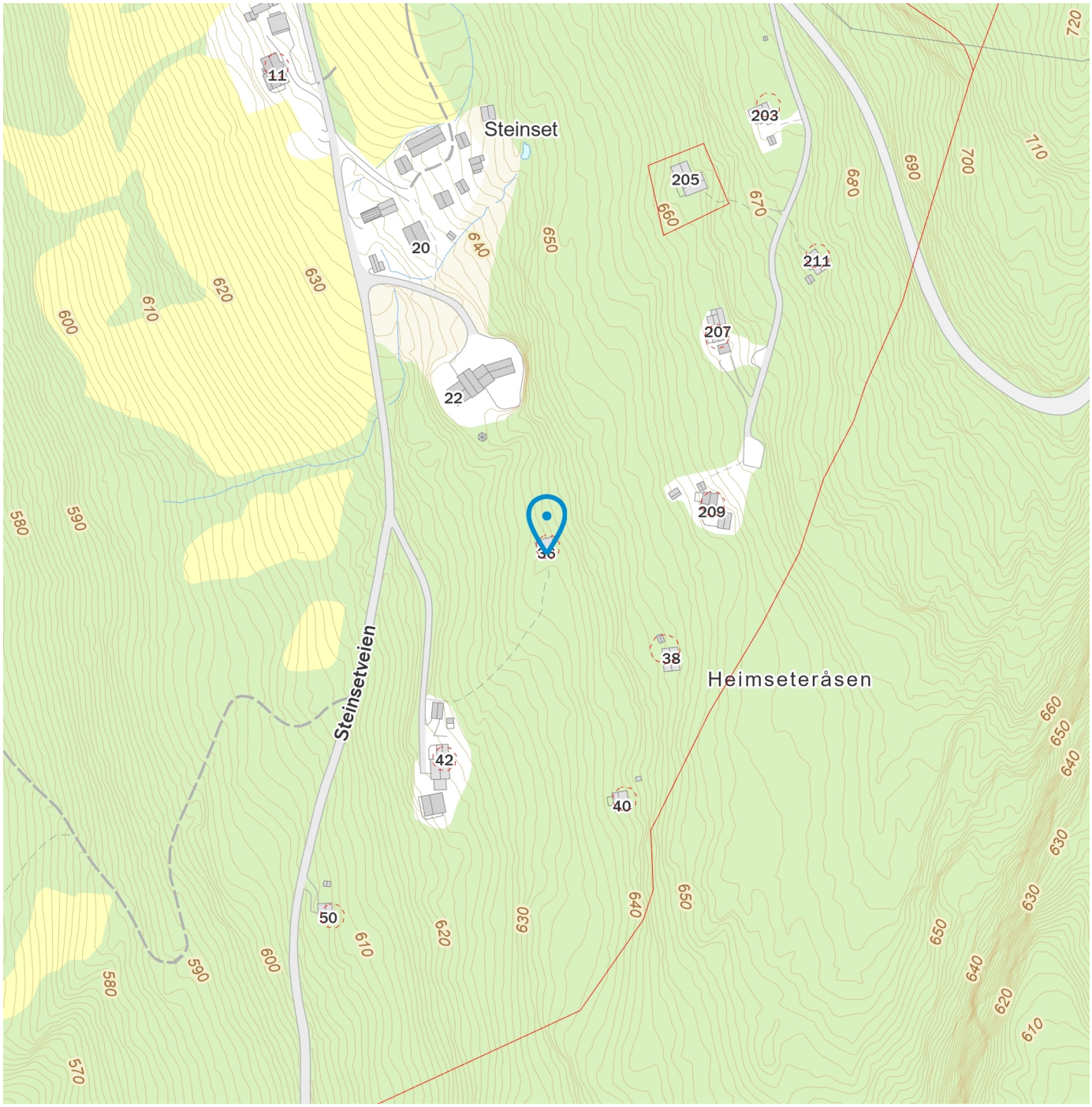
Spar Eggedal Post i butikk, PostNord	**13 min** 10.7 km
Coop Prix Nedre Eggedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**27 min** 24.8 km

VARER/TJENESTER

Eggedal Vinmonopol	**13 min**

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Modum AS Avd. Modum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Modum AS Avd. Modum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
SIGDAL kommune
gnr. 163, bnr. 1, fnr. 5

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 11.07.2024 **Oppdragsnr.:** 12230-1279 **Referansenummer:** BO1329

Autorisert foretak: GO Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gjermund Tandberg Semmen **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

GO Takst AS

Rapportansvarlig



Gjermund Tandberg Semmen
Uavhengig Takstingeniør
gjermund@gotakst.no
970 90 797

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

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 (Hjem-iVerdi).

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

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med panelt taktro og asfaltshingel.
Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.
Yttervegger er oppført i bindingsverk . Utvendig er veggene kledd med tømmermannspanel. Trolig er konstruksjon isolert med mineralull.
Saltak i bærende plassbygde takstol-konstruksjoner av tre.
Konstruksjon er isolert med mineralull.
Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre. Sprosser i utvendig glass.
Ved inngang og mot utedo er det anlagt en treplatting på ca. 17 kvm. med spaltegulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig gulv er belagt med lakkert gulvplank. Delevegger, innvendig yttervegger og himlinger er kledd med panel. Standard listverk.
Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft etter hyttestandard på byggeåret.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis i murt teglstein.
Standard heltre innerdører i furu/finér med ramtre/fylling profil.

KJØKKEN Gå til side

I kjøkken er det montert en enkel innredning i heltre med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygningen har ikke innlagt avløpsløsning. I bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo.
Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.
Ved tilbygget utedo/bod er det anlagt en plastledning for sommervann fra en naturlig kilde eller bekk.
Standard eldre fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelt åpent fordelingsnett.
Det er ikke registrert forskriftsmessig brannvarsling og slukkerutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er trolig byggegrunn av løsmasser/moren og stein.
Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp ført til terreng.
Bygningen er fundamentert på pilarer av Leca/lettklinker fra byggeåret, og betongblokker fra 2012.
Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke. Øst for hytta er det fjell i dagen som skråner ned mot bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m²
Totalpris	850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

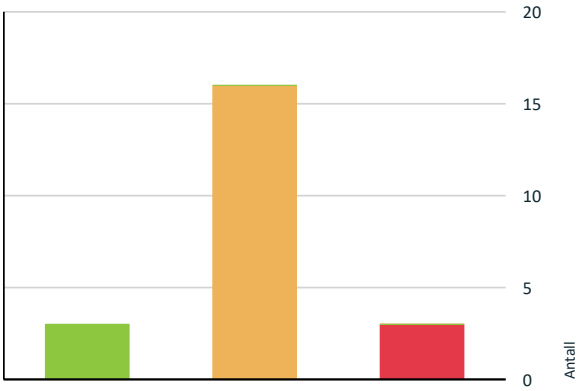
Det foreligger originale tegninger fra byggeåret, men ingen tegninger fra tilbygget utedo og bod.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

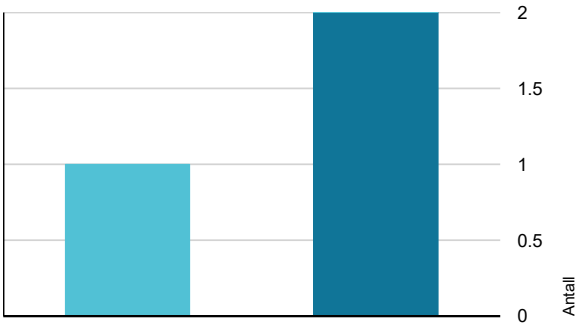
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport over bygningen og takst på eiendommen/feste.
Vurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning og er utført i henhold til gjeldende instruks.
Vurderingen av eiendommens markedsverdi bygger på den kjennskap takstmannen har til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.
Juridiske forhold er ikke vurdert. Eventuelle feil opplysninger i rapporten etter gjennomlesning fra oppdragsgiver, må underrettes takstmann for revisjon før rapporten tas i bruk.
Ved kontroll av fukt/fuktsøk er det benyttet måleinstrument av type Protimeter MMS-3. Instrumentet kan måle en indikasjon på fukt i ytre lag/sjikt av konstruksjoner. Målingene vil kunne gi grunnlag for ytterligere undersøkelser med destruktive inngrep i konstruksjonen. Eventuelle symptomer beskrives i rapporten.
Det bemerkes at bygningsdeler kun er vurdert fra synlige og tilgjengelige områder/overflater i kombinasjon med alder. Estimert kostnad, omfang og konsekvens kan derfor avvike ved mer destruktive inngrep og demontering av bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkkenkrok > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkkenkrok > Avtrekk**	Gå til side

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår på grunnlag av søknad/tegninger.

Anvendelse

Standard
Enkel bygningsmessig hyttestandard fra byggeåret.

Vedlikehold
Generelt er bygningen vurdert som normalt vedlikeholdt etter alder. Se forøvrig vurdering av de enkelte bygningsdeler i rapporten og eventuell eiers egenerklæring. På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Det er registrert muselort på loft.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygget bod med utedo, samt bygget treplatting ved inngang.
2012	Modernisering	Lagt om taktekke og skiftet ut enkelte pilarer.
2006	Modernisering	Etablert ledning med sommervann utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med panelt taktro og asfaltshingel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takvann er ført ned på terreng ved grunnmur/fundament. Dette gir punktvis økt fuktbelastning og risiko for skader over tid. Generelt er det i dag krav til takstige for feier på alle tak, men lovverket håndteres noe forskjellig i landet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør føres sikkert bort fra bygningen i frostfrie avløp. Takrenner og nedløp må rengjøres for lauv og barnåler. Undersøk forholdet ang. takstige nærmere med lokal feiermyndighet/kommune.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk . Utvendig er veggene kledd med tømmermannspanel. Trolig er konstruksjon isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

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

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konstruksjoner fra denne byggeperioden har ikke luftet kledning eller isolasjon etter dagens standard. Det er registrert værslitasje og noe sprekker på utsatte områder av veggene. Deler av veggene på tilbygget bod har panel ned mot terreng. Dette har ført til fuktopptak i panel. På grunnlag av muselort på loft, er det grunn til å tro at lusing/musetetting har avvik/glipper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Normalt er denne typen konstruksjoner funksjonell uten lufting etter dagens standard, men det er viktig å holde tilsyn mot fukt på vegger som utsettes for drivregn. Deler av slitt panel bør påregnes ny i løpet av noen år. Panel med kontakt eller liten avstand til terreng, må påregnes tiltak/utskifting.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i bærende plassbygde takstol-konstruksjoner av tre. Konstruksjon er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Konstruksjoner fra denne tiden har ikke dampsperrefunksjon, lufting og isolasjon etter dagens standard. På denne typen konstruksjoner med asfaltshingel tekke, kan det det i perioder oppstå ising og risiko for vanninntrengning ved snøsmelting. Det er registrert noe nedbøyning på takflater som følge av snølast. Fra luke i gavl er det registret muselort på kryploft. Omkring pipe har trevirke og panel synlig fuktskjolder som følge av kapillær fuktvandring i murverk. Det var ikke målbar fukt i panel på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konstruksjoner fra denne tiden bør avlastes ved større snømengder, og holdes under tilsyn mot isdannelser langs takfot. Tilkomst for mus må undersøkes nærmere langs bygningens nedre del. Tiltak for å redusere eller hindre fuktvandring i murverket/pipe må påregnes. Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre. Sprosser i utvendig glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er fra byggeåret, og har ikke beslagsløsning ved vannbrett. Det er naturlig noe sprekker, fuktmerker og værslitasje på utvendig karmer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å montere en beslagsløsing ved vannbrett over/under vinduene. Dersom vinduene skal bevares en tid, må det påregnes vedlikehold.




TG 2 Dører

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørblad og karm er fra byggeåret, og har bruksprej/slitasje på utsatte områder.

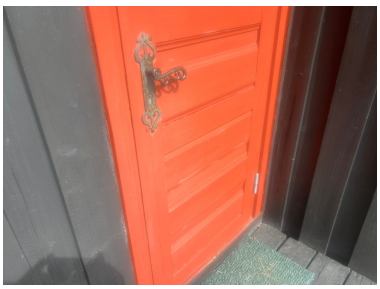
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Behov for justering av hengsler og låskasse kan forkomme. Dersom døra skal bevares en tid, må det påregnes vedlikehold.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngang og mot utedo er det anlagt en treplatting på ca. 17 kvm. med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassegulvet er noe værslitt og ligger på tilfarere nær terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av gulvet. Terrasser uten takoverbygg har generelt begrenset levetid, og behov for årlig vedlikehold og rengjøring. Konstruksjoner på terreng vil kunne ha fuktopptak og råte ved nærmere undersøkelser.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv er belagt med lakkert gulvplank. Delevegger, innvendig yttervegger og himlinger er kledd med panel. Standard listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert moderat slitasje og bruksmerker på utsatte overflater av blant annet gulv. Det vil normalt være hull og merker etter montert løsøre enkelte steder når bygningen er umøblert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering og oppgradering må påregnes, det meste som følge av normal elde og utidsmessighet.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft etter hyttestandard på byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell/planavvik på ca. 65 mm. i stue-kjøkken. Det er opplyst at bygningen har vært rettet opp noe i 2012.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

En oppretting av avviket vil kreve justering og mulig utskifting av eldste pilarer. Estimat omfatter kun arbeid med oppretting på eksisterende pilarer. Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Område er ikke avmerket som risikosone i NGUs kart. Kartlegging vil eventuelt kreve radonmåling. Konstruksjon har god utlufting av grunn under soverom, og er vurdert som lite risikoutsatt for radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i murt teglstein.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

Pipen har ikke synlige pipevanger på alle 4 sider, og avstand fra røykkanal til brennbart materiale er under gjeldende krav. Det er anmerket ved siste tilsynsrunde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes en oppgradering av pipeløpet og fyringsløsning, siden åpen peis ikke er egnet som oppvarmingskilde. Alternativ løsning må vurderes nærmere, og kostnader er kun estimert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Standard heltre innerdører i furu/finér med ramtre/fylling profil.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKENKROK

TG 2 Overflater og innredning

I kjøkken er det montert en enkel innredning i heltre med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen er funksjonell, men bør påregne vedlikehold og oppgradering dersom den skal bevares.





ETASJE > KJØKKENKROK

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Bygningen har ikke innlagt avløpsløsning. I bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier





TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommenes behov for ventilasjon avhenger av bruk, og må vurderes i det enkelte tilfelle.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Ved tilbygget utedo/bod er det anlagt en plastledning for sommervann fra en naturlig kilde eller bekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannkilden og vannkvalitet er ikke kjent eller undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannkvalitet og forekomst må undersøkes nærmere. Det er usikkert om vannet kan brukes som drikkevann.



TG 2 Elektrisk anlegg

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

Standard eldre fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelt åpent fordelingsnett.

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.
   1974

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

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

   Det er kun skiftet strømmåler, som er utført av nettleverandør. Ref. eier.

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?
   Ja Det er ikke opplyst om kontroll av anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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 Siden anlegget trolig ikke er kontrollert på mange år, anbefales det en gjennomgang/kontroll fra autorisert foretak.

Generell kommentar

Anlegget er av eldre årgang, og vil etter dagens normale bruksbehov være underdimensjonert. Det bør derfor påregnes oppgradering av anlegget.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke registrert forskriftsmessig brannvarsling og slukkerutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke montert brannslukningsutstyr i boligen.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Det må monteres slukkeutstyr og brannvarsling etter forskriftskravet før boligen tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er trolig byggegrunn av løsmasser/moren og stein.

TG 2 Drenering

Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp ført til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tegn på at terrenget er drenert i vesentlig grad. Ut fra synlig terreng/grunn under og omkring hytta, tyder det på at vann dreneres naturlig bort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at drenerende tiltak vil bli nødvendig. Tilsig av vann inn mot pilarer og fundament bør unngås.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på pilarer av Leca/lettklinker fra byggeåret, og betongblokker fra 2012.

Vurdering av avvik:

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enkelte pilarer har retningsavvik og er noe forvitret ned mot terreng. Tilsig av myrholdig fukt inn mot pilarer av Leca/lettklinker har ført til noe forvitring. På grunnlag av målt planavvik ved innvendig gulv, har enkelte pilarer setninger. Fundamenteringen med Lecapilarer er vurdert som enkel i forhold til dagens standard, og denne typen blokker har begrenset bæreevne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan på sikt påregnes oppgradering og utbedring av pilarpunkter fra byggeåret. Omfang og antall må undersøkes nærmere. Det anbefales bruk av betongpilarer ved utskifting. Pilarer av Leca er lite egnet for myrholdig fukttilsig på grunn av risiko for forvitring.







TG 2 Terrengforhold

Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke. Øst for hytta er det fjell i dagen som skråner ned mot bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Fjellgrunn som skråner inn mot tilbygget del gir fuktbelastning mot panelt vegg og fundament. Det er risiko for at trevirke har lokale fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lede fukt og overflatevann bort fra fundament og vegg i dette område.



Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/35 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Biotoalett/utedo

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**850 000**
Fradrag for festet tomt	-	100 000
Konklusjon markedsverdi		**750 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 928	24.07.2024	Kr. 3 928	Kr. 100 000

Markedsvurdering

I markedsverdien er det gjort fradrag for kapitalisert verdi av årlig oppjustert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Årlig oppjustert festeavgift på denne eiendommen er kr. 3.928,- Pr. i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift, som er samme grunnlag som ved beregning av innløsningssum av festetomt i Tomtefesteloven §37.
Fradraget for den kapitaliserte verdien av årlig festeavgift utgjør kr. 3.928,- x 25 = 98.200,-

I teknisk verdi er det gjort fradrag for alder og avvik fra dagens gjeldende byggeforskrifter, samt eventuelle vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og registrerte bygningsskader. Teknisk verdi er beregnet med kalkulasjonsverktøy levert fra Pro Verk AS.
I markedsverdien er verdien av tomta slik den fremstår på befaringsdagen medtatt.
Avvik mellom takstobjektets markedsverdi og teknisk verdi skyldes markedstilpasning av feste.

Vedlegg: Tilstandsrapport 12230-1279 4

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seterhaugen 64 ,3359 EGGEDAL 46 m² 1972 3 sov	17-04-2024	1 410 000	**1 280 000**		1 280 000	**27 826**
2	Seterhaugen 123 ,3359 EGGEDAL 40 m² 1979 2 sov	07-05-2024	1 200 000	**1 070 000**		1 070 000	**26 750**
3	Seterhaugen 88 ,3359 EGGEDAL 44 m² 1974 3 sov	01-06-2024	1 150 000	**1 000 000**		1 000 000	**22 727**
4	3332-160/7/10/0 ,3359 EGGEDAL 56 m² 1973 3 sov	23-06-2024	1 190 000	**1 050 000**		1 050 000	**18 750**
5	Bakliveien 6 ,3359 EGGEDAL 39 m² 1967 2 sov	17-07-2023	650 000	**600 000**		600 000	**15 385**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert normalt vedlikehold ekskl. eventuelle oppgraderingsbehov/tiltak.	Kr.		5 000
Årlig festeavgift	Kr.		3 928
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**9 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	679 571
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Kommentar
Tomteverdi er beregnet som for en selveiertomt med normalt størrelse på ca. 1 da.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**950 000**

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

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

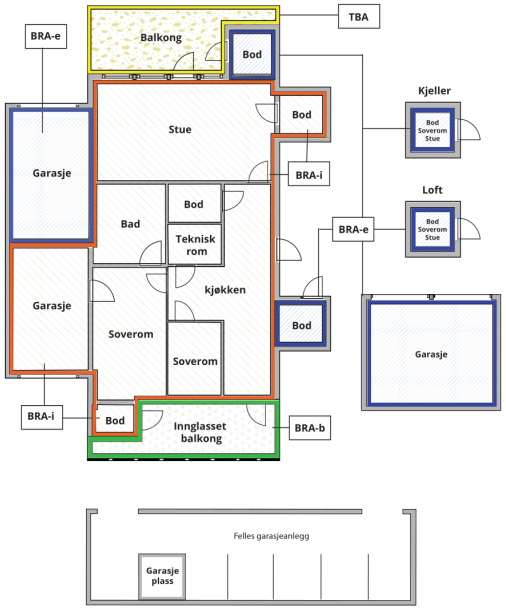
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	35	5		40	17
SUM	**35**	**5**			**17**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue, Kjøkkenkrok, Soverom 1, Soverom 2	Bod, Biotoalett/utedo	

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra byggeåret, men ingen tegninger fra tilbygget utedo og bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	37	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Tilstandsrapport 12230-1279 4

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Gjermund Tandberg Semmen	Takstingeniør
30.5.2025	Gjermund Tandberg Semmen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	163	1	5	0	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita) Punktfeste.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Steinsetveien 36	01.10.1973	24.07.2025	

Hjemmelshaver
Wessel-Holst Christian Fredrik

Kommentar
Opplysningen er hentet fra fremvist svarbrev fra grunneier og festekontrakt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Steinset gård i Eggedal. Avstand til Eggedal sentrum med butikker og servicetilbud, eller til Haglebu alpinsenter, er ca. 10 km. Godt oppkjørt løypenett og turstier fra Sandvassdammen ca. 5 km. vest for eiendommen.
Syd-vestvendt beliggenhet ca. 640 m.o.h. med normalt bra solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat felles vei for område. Veinett brøytes og vedlikeholdes mot en årlig kostnad. Fra parkering er det ca. 70 meter sti opp til hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Enkel løsning for sommervann til utvendig kran.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Utedo.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Ref. kommunalt kart.

Om tomten

Feste er i følge kontrakt et punktfeste uten spesifiserte tomtegrenser. Terrenget omkring hytta er lett opparbeidet naturtomt med naturlig vegetasjon av grasbakke, lyng og mose. Feste ligger i et skogsområde, og stien fra parkering er noe enkel/gjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger det refereres til i rapporten er gitt av eier/eiers sønn i form av egenerklæring/fremviste dokumenter, og/eller i muntlig form under befaring. Takstmannen forutsetter at opplysningene er korrekte og bygger deler av rapporten på dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
125 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremvist/dokumentert. Takstmannen forutsetter at eiendommen er forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.05.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.05.2024		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	03.04.1974		Gjennomgått	4	Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2024		Gjennomgått		Nei
Megler		Festeopplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2024	
2	11.07.2024	
3	11.07.2024	
4	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Steinsetveien 36,
3359 EGGEDAL

- Utfylt av: Christian Fredrik Wessel-Holst
- Utfylt dato: 03.05.2024 kl. 12:42
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1992

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 2): Tillbygg til hytte(bod/utedo), utvidelse av platting/terasse.

Faglært arbeid utført av Odd Berg. Arbeidet ble ferdigstilt i 1996.

Ja (2 av 2): Skifte av takbelegg, skifte av grunnpilarer, oppretting av hytte.

Faglært arbeid utført av Reidar Bjerkmann. Arbeidet ble ferdigstilt i 2012.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Skifte av strømmåler.

Faglært arbeid utført av Midtnett. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Skifte av strømmåler.

Faglært arbeid utført av Midtnett. Arbeidet ble ferdigstilt i 2017.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Tilkobling til sommervann, utvendig kran.

Faglært arbeid utført av Odd Berg. Arbeidet ble ferdigstilt i 2006.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Tilbygg til hytte(bod/utedo). Utvidelse av platting/terasse.

Faglært arbeid utført av Odd Berg. Arbeidet ble ferdigstilt i 1996.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

---

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Helling på gulv, derav utskifting av grunnpilarer og oppretting av hytte.

---

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

---

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

Nei

---

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

---

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

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

Nei

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

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

Nei

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

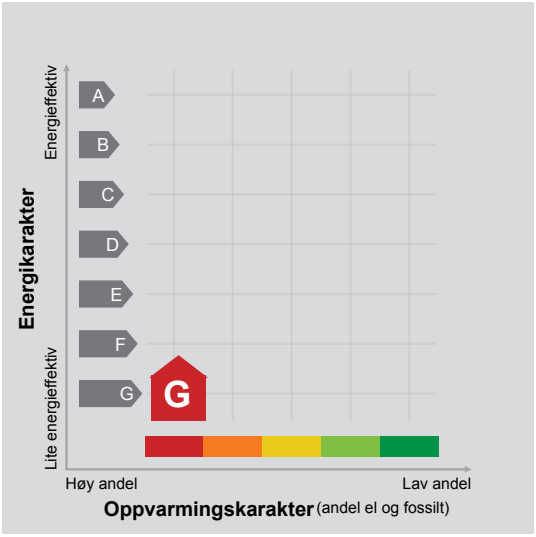
Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Steinsetveien 36
Postnummer	3359
Sted	EGGEDAL
Kommunenavn	Sigdal
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	5
Bygningsnummer	160210583
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	7376ac18-1611-4f44-8252-8b837b274a59
Dato	05.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedlegg: Energiattest

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Steinsetveien 36
Postnummer: 3359
Sted: EGGEDAL
Kommune: Sigdal
Bolignummer:
Dato: 05.05.2024 10:04:44
Energimerkenummer: 7376ac18-1611-4f44-8252-8b837b274a59

Kommunenummer: 3332
Gårdsnummer: 163
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 5
Bygningsnummer: 160210583

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
SIGDAL kommune
gnr. 163, bnr. 1, fnr. 5

Markedsverdi

750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 10.05.2024 **Rapportdato:** 11.07.2024 **Oppdragsnr.:** 12230-1279 **Referansenummer:** IC2981

Autorisert foretak: GO Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gjermund Tandberg Semmen

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

GO Takst AS

Rapportansvarlig



Gjermund Tandberg Semmen
Uavhengig Takstingeniør
gjermund@gotakst.no
970 90 797

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 (Hjem-iVerdi).

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

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med panelt taktro og asfaltshingel.
Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.
Yttervegger er oppført i bindingsverk . Utvendig er veggene kledd med tømmermannspanel. Trolig er konstruksjon isolert med mineralull.
Saltak i bærende plassbygde takstol-konstruksjoner av tre. Konstruksjon er isolert med mineralull.
Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre. Sprosser i utvendig glass.
Ved inngang og mot utedo er det anlagt en treplatting på ca. 17 kvm. med spaltegulv.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig gulv er belagt med lakkert gulvplank.
Delevegger, innvendig yttervegger og himlinger er kledd med panel. Standard listverk.
Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft etter hyttestandard på byggeåret.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis i murt teglstein.
Standard heltre innerdører i furu/finér med ramtre/fylling profil.

Gå til side

KJØKKEN

I kjøkken er det montert en enkel innredning i heltre med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bygningen har ikke innlagt avløpsløsning. I bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo.
Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.
Ved tilbygget utedo/bod er det anlagt en plastledning for sommervann fra en naturlig kilde eller bekk.
Standard eldre fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelt åpent fordelingsnett.
Det er ikke registrert forskriftsmessig brannvarsling og slukkerutstyr i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er trolig byggegrunn av løsmasser/moren og stein.
Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp ført til terreng.
Bygningen er fundamentert på pilarer av Leca/lettklinker fra byggeåret, og betongblokker fra 2012.
Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke. Øst for hytta er det fjell i dagen som skråner ned mot bygningen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	40 m²
Totalpris	850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

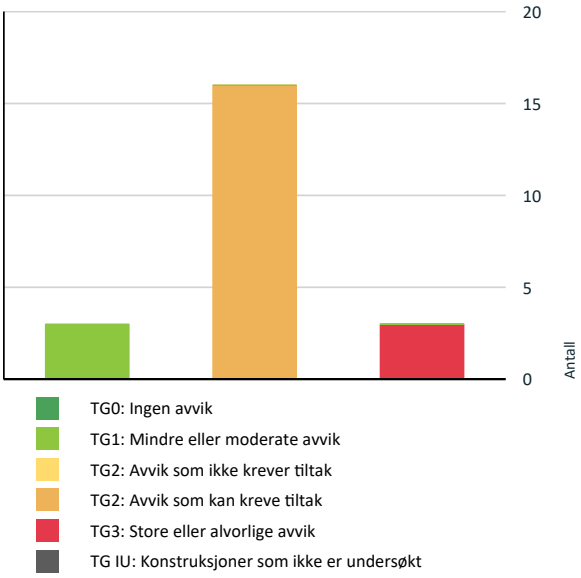
Det foreligger originale tegninger fra byggeåret, men ingen tegninger fra tilbygget utedo og bod.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

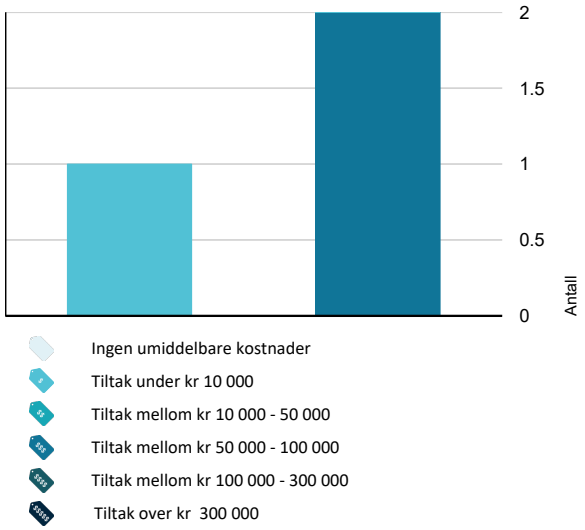
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport over bygningen og takst på eiendommen/feste.
Vurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning og er utført i henhold til gjeldende instruks.
Vurderingen av eiendommens markedsverdi bygger på den kjennskap takstmannen har til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.
Juridiske forhold er ikke vurdert. Eventuelle feil opplysninger i rapporten etter gjennomlesning fra oppdragsgiver, må underrettes takstmann for revisjon før rapporten tas i bruk.
Ved kontroll av fukt/fuktsøk er det benyttet måleinstrument av type Protimeter MMS-3. Instrumentet kan måle en indikasjon på fukt i ytre lag/sjikt av konstruksjoner. Målingene vil kunne gi grunnlag for ytterligere undersøkelser med destruktive inngrep i konstruksjonen. Eventuelle symptomer beskrives i rapporten.
Det bemerkes at bygningsdeler kun er vurdert fra synlige og tilgjengelige områder/overflater i kombinasjon med alder. Estimert kostnad, omfang og konsekvens kan derfor avvike ved mer destruktive inngrep og demontering av bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkkenkrok > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkkenkrok > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår på grunnlag av søknad/tegninger.

Standard
Enkel bygningsmessig hyttestandard fra byggeåret.

Vedlikehold
Generelt er bygningen vurdert som normalt vedlikeholdt etter alder. Se forøvrig vurdering av de enkelte bygningsdeler i rapporten og eventuell eiers egenerklæring. På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Det er registrert muselort på loft.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Tilbygget bod med utedo, samt bygget treplatting ved inngang.
2012	Modernisering	Lagt om taktekke og skiftet ut enkelte pilarer.
2006	Modernisering	Etablert ledning med sommervann utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med panelt taktro og asfaltshingel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, takstige og beslag i lakkert/foliert stål.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takvann er ført ned på terreng ved grunnmur/fundament. Dette gir punktvis økt fuktbelastning og risiko for skader over tid. Generelt er det i dag krav til takstige for feier på alle tak, men lovverket håndteres noe forskjellig i landet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takvann bør føres sikkert bort fra bygningen i frostfrie avløp. Takrenner og nedløp må rengjøres for lauv og barnåler. Undersøk forholdet ang. takstige nærmere med lokal feiermyndighet/kommune.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk . Utvendig er veggene kledd med tømmermannspanel. Trolig er konstruksjon isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konstruksjoner fra denne byggeperioden har ikke luftet kledning eller isolasjon etter dagens standard. Det er registrert værslitasje og noe sprekker på utsatte områder av veggene. Deler av veggene på tilbygget bod har panel ned mot terreng. Dette har ført til fuktopptak i panel. På grunnlag av muselort på loft, er det grunn til å tro at lusing/musetetting har avvik/glipper.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

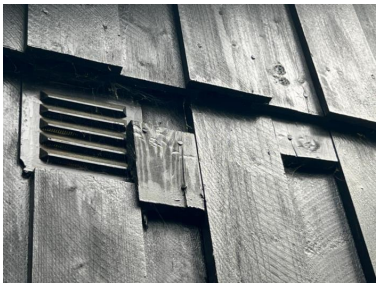
Normalt er denne typen konstruksjoner funksjonell uten lufting etter dagens standard, men det er viktig å holde tilsyn mot fukt på vegger som utsettes for drivregn. Deler av slitt panel bør påregnes ny i løpet av noen år. Panel med kontakt eller liten avstand til terreng, må påregnes tiltak/utskifting.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i bærende plassbygde takstol-konstruksjoner av tre. Konstruksjon er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Konstruksjoner fra denne tiden har ikke dampsperrefunksjon, lufting og isolasjon etter dagens standard. På denne typen konstruksjoner med asfaltshingel tekke, kan det det i perioder oppstå ising og risiko for vanninntrengning ved snøsmelting. Det er registrert noe nedbøyning på takflater som følge av snølast. Fra luke i gavl er det registret muselort på kryploft. Omkring pipe har trevirke og panel synlig fuktskjolder som følge av kapillær fuktvandring i murverk. Det var ikke målbar fukt i panel på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

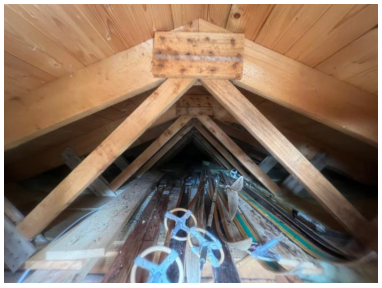
- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

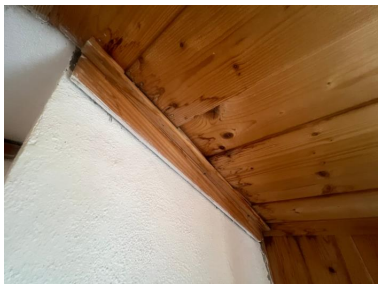
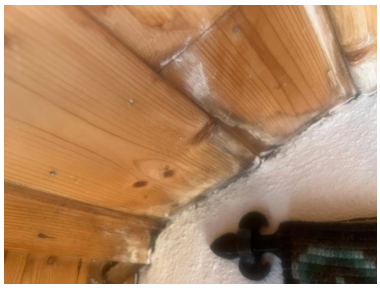
Konstruksjoner fra denne tiden bør avlastes ved større snømengder, og holdes under tilsyn mot isdannelser langs takfot. Tilkomst for mus må undersøkes nærmere langs bygningens nedre del. Tiltak for å redusere eller hindre fuktvandring i murverket/pipe må påregnes. Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass i delte rammer av tre. Sprosser i utvendig glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er fra byggeåret, og har ikke beslagsløsning ved vannbrett. Det er naturlig noe sprekker, fuktmerker og værslitasje på utvendig karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å montere en beslagsløsing ved vannbrett over/under vinduene. Dersom vinduene skal bevares en tid, må det påregnes vedlikehold.




TG 2 Dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørblad og karm er fra byggeåret, og har bruksprеg/slitasje på utsatte områder.

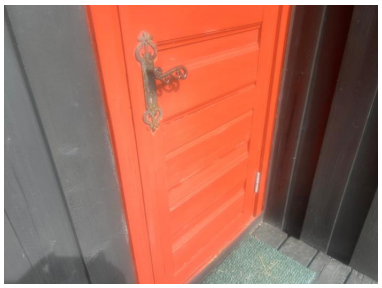
Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for justering av hengsler og låskasse kan forkomme. Dersom døra skal bevares en tid, må det påregnes vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngang og mot utedo er det anlagt en treplatting på ca. 17 kvm. med spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassegulvet er noe værslitt og ligger på tilfarere nær terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av gulvet. Terrasser uten takoverbygg har generelt begrenset levetid, og behov for årlig vedlikehold og rengjøring. Konstruksjoner på terreng vil kunne ha fuktopptak og råte ved nærmere undersøkelser.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig gulv er belagt med lakkert gulvplank. Delevegger, innvendig yttervegger og himlinger er kledd med panel. Standard listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert moderat slitasje og bruksmerker på utsatte overflater av blant annet gulv. Det vil normalt være hull og merker etter montert løsøre enkelte steder når bygningen er umøblert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Modernisering og oppgradering må påregnes, det meste som følge av normal elde og utidsmessighet.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft etter hyttestandard på byggeåret.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell/planavvik på ca. 65 mm. i stue-kjøkken. Det er opplyst at bygningen har vært rettet opp noe i 2012.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

En oppretting av avviket vil kreve justering og mulig utskifting av eldste pilarer. Estimat omfatter kun arbeid med oppretting på eksisterende pilarer. Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Område er ikke avmerket som risikosone i NGUs kart. Kartlegging vil eventuelt kreve radonmåling. Konstruksjon har god utlufting av grunn under soverom, og er vurdert som lite risikoutsatt for radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i murt teglstein.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har ikke synlige pipevanger på alle 4 sider, og avstand fra røykkanal til brennbart materiale er under gjeldende krav. Det er anmerket ved siste tilsynsrunde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes en oppgradering av pipeløpet og fyringsløsning, siden åpen peis ikke er egnet som oppvarmingskilde. Alternativ løsning må vurderes nærmere, og kostnader er kun estimert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Standard heltre innerdører i furu/finér med ramtre/fylling profil.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKENKROK

TG 2 Overflater og innredning

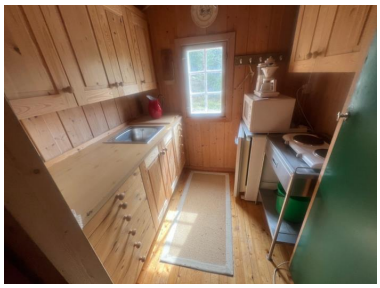
I kjøkken er det montert en enkel innredning i heltre med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredningen er funksjonell, men bør påregne vedlikehold og oppgradering dersom den skal bevares.





Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKENKROK

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Bygningen har ikke innlagt avløpsløsning. I bod ved utedo er det montert en servant med gråvannsavløp til terreng og tradisjonell utedo.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier





TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommenes behov for ventilasjon avhenger av bruk, og må vurderes i det enkelte tilfelle.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Ved tilbygget utedo/bod er det anlagt en plastledning for sommervann fra en naturlig kilde eller bekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannkilden og vannkvalitet er ikke kjent eller undersøkt nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannkvalitet og forekomst må undersøkes nærmere. Det er usikkert om vannet kan brukes som drikkevann.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Standard eldre fordelingstavle med porselen/skrusikringer og enkelt åpent fordelingsnett.

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.
   1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei Det er kun skiftet strømmåler, som er utført av nettleverandør. Ref. eier.
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?
   Ja Det er ikke opplyst om kontroll av anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Siden anlegget trolig ikke er kontrollert på mange år, anbefales det en gjennomgang/kontroll fra autorisert foretak.

Generell kommentar

Anlegget er av eldre årgang, og vil etter dagens normale bruksbehov være underdimensjonert. Det bør derfor påregnes oppgradering av anlegget.



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke registrert forskriftsmessig brannvarsling og slukkerutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke montert brannslukningsutstyr i boligen.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Det må monteres slukkeutstyr og brannvarsling etter forskriftskravet før boligen tas i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er trolig byggegrunn av løsmasser/moren og stein.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp ført til terreng.

Vurdering av avvik:

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke tegn på at terrenget er drenert i vesentlig grad. Ut fra synlig terreng/grunn under og omkring hytta, tyder det på at vann dreneres naturlig bort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at drenerende tiltak vil bli nødvendig. Tilsig av vann inn mot pilarer og fundament bør unngås.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på pilarer av Leca/lettklinker fra byggeåret, og betongblokker fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte pilarer har retningsavvik og er noe forvitret ned mot terreng. Tilsig av myrholdig fukt inn mot pilarer av Leca/lettklinker har ført til noe forvitring. På grunnlag av målt planavvik ved innvendig gulv, har enkelte pilarer setninger. Fundamenteringen med Lecapilarer er vurdert som enkel i forhold til dagens standard, og denne typen blokker har begrenset bæreevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan på sikt påregnes oppgradering og utbedring av pilarpunkter fra byggeåret. Omfang og antall må undersøkes nærmere. Det anbefales bruk av betongpilarer ved utskifting. Pilarer av Leca er lite egnet for myrholdig fukttilsig på grunn av risiko for forvitring.







TG 2 Terrengforhold

Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke. Øst for hytta er det fjell i dagen som skråner ned mot bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fjellgrunn som skråner inn mot tilbygget del gir fuktbelastning mot panelt vegg og fundament. Det er risiko for at trevirke har lokale fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lede fukt og overflatevann bort fra fundament og vegg i dette område.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapport



Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

40 m²/35 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bod, Biotoalett/utedo

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**850 000**
Fradrag for festet tomt	-	100 000
Konklusjon markedsverdi		**750 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 928	24.07.2024	Kr. 3 928	Kr. 100 000

Markedsvurdering

I markedsverdien er det gjort fradrag for kapitalisert verdi av årlig oppjustert festeavgift. Årlig festeavgift er en kostnad som følger eiendommen så lenge festeavtalen løper og utgjør en økonomisk forskjell fra en eiet tomt. Det er derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Årlig oppjustert festeavgift på denne eiendommen er kr. 3.928,- Pr. i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift, som er samme grunnlag som ved beregning av innløsningssum av festetomt i Tomtefesteloven §37.
Fradraget for den kapitaliserte verdien av årlig festeavgift utgjør kr. 3.928,- x 25 = 98.200,-

I teknisk verdi er det gjort fradrag for alder og avvik fra dagens gjeldende byggeforskrifter, samt eventuelle vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og registrerte bygningsskader. Teknisk verdi er beregnet med kalkulasjonsverktøy levert fra Pro Verk AS.
I markedsverdien er verdien av tomta slik den fremstår på befaringsdagen medtatt.
Avvik mellom takstobjektets markedsverdi og teknisk verdi skyldes markedstilpasning av feste.

Vedlegg: Takstrapport

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seterhaugen 64 ,3359 EGGEDAL 46 m² 1972 3 sov	17-04-2024	1 410 000	**1 280 000**	0	1 280 000	**27 826**
2	Seterhaugen 123 ,3359 EGGEDAL 40 m² 1979 2 sov	07-05-2024	1 200 000	**1 070 000**	0	1 070 000	**26 750**
3	Seterhaugen 88 ,3359 EGGEDAL 44 m² 1974 3 sov	01-06-2024	1 150 000	**1 000 000**	0	1 000 000	**22 727**
4	3332-160/7/10/0 ,3359 EGGEDAL 56 m² 1973 3 sov	23-06-2024	1 190 000	**1 050 000**	0	1 050 000	**18 750**
5	Bakliveien 6 ,3359 EGGEDAL 39 m² 1967 2 sov	17-07-2023	650 000	**600 000**	0	600 000	**15 385**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Beregninger

Årlige kostnader

Stipulert normalt vedlikehold ekskl. eventuelle oppgraderingsbehov/tiltak.	Kr.		5 000
Årlig festeavgift	Kr.		3 928
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**9 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Kommentar
Tomteverdi er beregnet som for en selveiertomt med normalt størrelse på ca. 1 da.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**950 000**

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

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

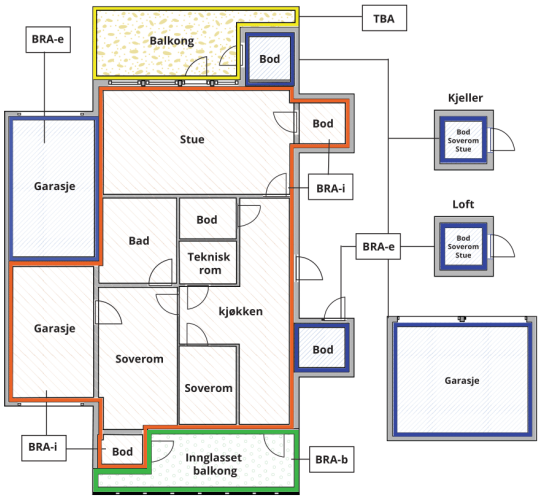
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i branneller 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.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	35	5		40	17		40
SUM	**35**	**5**			**17**		**40**
SUM BRA	**40**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang , Stue , Kjøkkenkrok, Soverom 1, Soverom 2	Bod , Biotoalett/utedo	

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger originale tegninger fra byggeåret, men ingen tegninger fra tilbygget utedo og bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Fritidsbolig	37	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Vedlegg: Takstrapport

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Gjermund Tandberg Semmen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	163	1	5	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita) Punktfeste.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Steinsetveien 36	01.10.1973	24.07.2025	

Hjemmelshaver
Wessel-Holst Christian Fredrik

Kommentar
Opplysningen er hentet fra fremvist svarbrev fra grunneier og festekontrakt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Steinset gård i Eggedal. Avstand til Eggedal sentrum med butikker og servicetilbud, eller til Haglebu alpinsenter, er ca. 10 km. Godt oppkjørt løypenett og turstier fra Sandvassdammen ca. 5 km. vest for eiendommen.
Syd-vestvendt beliggenhet ca. 640 m.o.h. med normalt bra solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat felles vei for område. Veinett brøytes og vedlikeholdes mot en årlig kostnad. Fra parkering er det ca. 70 meter sti opp til hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Enkel løsning for sommervann til utvendig kran.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Utedo.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Ref. kommunalt kart.

Om tomten

Feste er i følge kontrakt et punktfeste uten spesifiserte tomtegrenser. Terrenget omkring hytta er lett opparbeidet naturtomt med naturlig vegetasjon av grasbakke, lyng og mose. Feste ligger i et skogsområde, og stien fra parkering er noe enkel/gjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger det refereres til i rapporten er gitt av eier/eiers sønn i form av egenerklæring/fremviste dokumenter, og/eller i muntlig form under befaring. Takstmannen forutsetter at opplysningene er korrekte og bygger deler av rapporten på dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
125 000	1992

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Forsikringspolise er ikke fremvist/dokumentert. Takstmannen forutsetter at eiendommen er forsikret.

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.05.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2024		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.05.2024		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	03.04.1974		Gjennomgått	4	Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.07.2024		Gjennomgått		Nei
Megler		Festeopplysninger	Gjennomgått		Nei

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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.

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 branntekniske 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.
• 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

Steinsetveien 36 , 3359 EGGEDAL
Gnr 163 - Bnr 1
3332 SIGDAL

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Vedlegg: Opplysninger fra grunneier

EiendomsMegler 1

Ingar Berg

Steinsetveien 20
3359 Eggedal

Vår ref: 7043240106
Vikersund, 02.07.2024

Salg av Steinsetveien 36 - gnr. 163, bnr. 1, fnr. 5 i Sigdal kommune

Vi har fått ovennevnte eiendom tilhørende Christian Fredrik Wessel-Holst for salg. I den forbindelse trenger vi noen opplysninger fra deg/dere som bortfester.

Da informasjonen under er av stor betydning for å sikre en trygg eiendomshandel, bes det om at alle punkter fylles ut presist.

1.	Festeavgift for inneværende år utgjør	Kr. 3 928
2.	Forfallsdato for festeavgift	Dato 24.7.24
3.	Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Dato
	Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	Kontonummer 2351 70 54232
4.	Trenger du som grunneier å samtykke i transport/tinglysing	☐ Ja ☐ Nei
5.	Når ble festeavgiften regulert sist?	År/dato 2024
	Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering): KPI	
6.	Er det foretatt «engangsløft» av festeavgiften siden 1.1.2002? *Med engangsløft menes regulering med annet enn endring i KPI i henhold til det som er «tvillaust avtalt» om regulering i festekontrakten. Tomtefesteloven gir adgang til én regulering i samsvar med kontraktens reguleringsbestemmelse for første regulering etter 1.1.2002.*	☐ Ja ☒ Nei
7.	Når skal festeavgiften reguleres neste gang?	År/dato 2025
	Skal KPI benyttes for reguleringen?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis nei, vennligst spesifiser hvilken regulering som skal benyttes: Engangsløft	

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
Foretaksregisteret NO 982 832 632
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Modum
Telefon 32 78 76 65
E-post firmapost@em1modum.no

Besøksadresse
Vikersundgata 29
3370 Vikersund

Vedlegg: Opplysninger fra grunneier

EiendomsMegler 1

8.	Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, når ble avtalen forlenget? Vennligst vedlegg forlengelsen.	År/dato
9.	Er det fremmet krav om innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, hva er innløsningskravet?	Kr.
10.	Er bortfester interessert i innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, til hvilken pris?	Kr.
11.	Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei
12.	Jeg ønsker ikke å benytte meg av forskjøpsretten ved denne overdragelsen.	Sign._____
13.	Hvem skal vi ta kontakt med for sjekking av evt. restanser ved overtagelse av festetomten?	
14.	Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten: Hytte-eier må betale for brøyting og sommer vei vedlikehold	
15.	Ev. eierskiftegebyr	Kr.
	Får vi oversendt faktura på gebyret?	☐ Ja ☐ Nei
	Dersom nei, hvilken konto skal gebyret overføres til?	Kontonummer

Påfør gjerne opplysningene direkte på vårt brev. Håper på snarlig svar, gjerne på e-post til undertegnede.

For Ingar Berg

Eggedal, 09.07.24
Sted, dato

Ingar Berg
Signatur

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Modum

Rune Bergheim
Eiendomsmegler
Mobil: 970 44 869
E-post: rune.bergheim@em1sorost.no

Vedlegg: Tilsynsrapport feiervesen

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

WESSEL-HOLST CHRISTIAN F
Bryggekanten 9G
1531 MOSS

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2023/14409 Steinsetveien 36

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 31.07.2023 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Helene Nisja Olsen

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Vedlegg: Tilsynsrapport feiervesen

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.
Dato:	31.07.2023
Frist:	30.08.2023
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: -
Saksbehandler:	Emil Holthgaard
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	31.07.2023
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Emil Holthgaard
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller skiftes ut da brannslukker er utgått på dato.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no)**.**

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vedlegg: Sluttrapport feiervesen

Korrespondanse oversikt avvik: Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved gulv/tak/vegg.

Dette dokumentet viser dialogen mellom eierkontakt og brannvesen for gjeldene avvik.

Fra brannvesenet: Emil Holthgaard

Publisert: 02.10.2023

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

WESSEL-HOLST CHRISTIAN F
Bryggekanten 9G
1531 MOSS

F08 UTELATT TILBAKEMELDING – SAK AVSLUTTET
Saksnummer: 2023/14409 Steinsetveien 36

Viser til tidligere brev ang manglende tilbakemelding.
Da vi ikke har mottatt noen tilbakemelding fra dere, velger vi å avslutte saken for denne gang.

Vi anser at avvikene i rapporten ikke er av en slik grad at det er umiddelbar fare for liv og helse, men gjør også oppmerksom på at det er til enhver tid huseier som selv står ansvarlig for at fyringsanlegget er i orden og trygt å benytte.

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn:

§ 2-1.*Generelle krav til eier*

- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

§ 2-2.*Generelle krav til virksomhet/bruker*

- Virksomhet/bruker av brannobjekt skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt.

§ 2-3.*Rømning av personer*

- Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning.

§ 2-4.*Ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler, fyringsanlegg mv.*

- Eier av ethvert brannobjekt skal, der det er nødvendig, sørge for at kvalifisert personell foretar jevnlig kontroll, ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, konstruksjoner m.m. for å forhindre teknisk forfall som kan redusere brannsikkerheten.

§ 2-5.*Røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i bolig*

- Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.

Veiledning til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn
(https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2002-06-26-847)
§ 4 Kunnskap og informasjon om brannsikkerhet i byggverk

- Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.
- Eieren skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
- Eieren skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruken av byggverket, og med alle egenskapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten. Er det flere som har rett til å bruke byggverket, skal eieren sikre at all bruk samordnes på en måte som bidrar til å forebygge brann.

§ 5 Kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger

- Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:
  - a) oppfyller kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
  - b) fungerer hver for seg og sammen med hverandre.
- Kontrollens omfang og hyppighet skal være tilpasset sikkerhetsinnretningene og byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.

§ 6 Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg

- Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget.
- Eieren skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart.
- Etter å ha mottatt et varsel om feiing eller tilsyn, skal eieren sørge for at feieren har tilfredsstillende atkomst til hele fyringsanlegget.

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til feierseksjonen.
Direktetelefon: 32 04 44 40
Mail: feierseksjonen@drbv.no

Vedlegg: Sluttrapport feiervesen

Fra brannvesenet: Emil Holthgaard

Publisert: 31.08.2023

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

WESSEL-HOLST CHRISTIAN F
Bryggekanten 9G
1531 MOSS

F08 UTELATT TILBAKEMELDING – 1.GANGS PURRING
Saksnummer: 2023/14409 Steinsetveien 36

Feierseksjonen kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding på vår tilsynsrapport.

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om at eier av fyringsanlegget innen 30 dager sender feierseksjonen en skriftlig tilbakemelding.
Tilbakemeldingen skal være en fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Tilsynsmyndigheten vurderer å ilegge pålegg om retting av de avvik som er angitt i tilsynsrapporten i medhold av brann- og eksplosjonsvernlovens § 37 første ledd dersom det ikke innen fristens utløp er gitt en tilfredsstillende tilbakemelding med fremdriftsplan, jf. forvaltningslovens § 16.

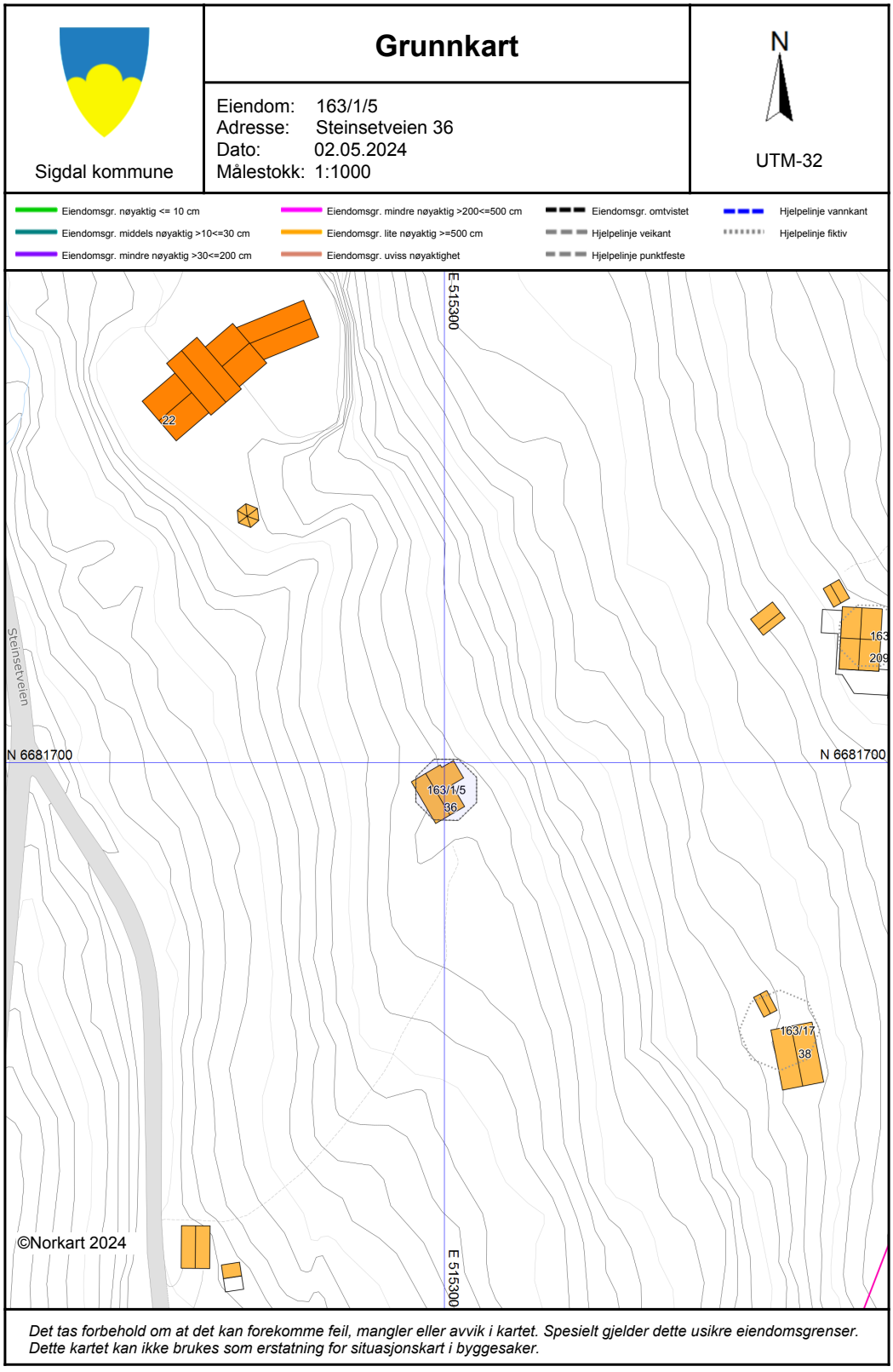
Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til Emil Holthgaard som kan treffes på
Direktetelefon: 32044472
E-Post: emil.holthgaard@drbv.no

Dersom tilbakemelding er sendt, ber vi dem se bort fra denne henvendelsen.

Med hilsen

Feierseksjonen
telefon: 32044440
mail: feierseksjonen@drbv.no

Vedlegg: Grunnkart



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3332-163/1/5, Steinsetveien 36, 3359 EGGEDAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.04.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

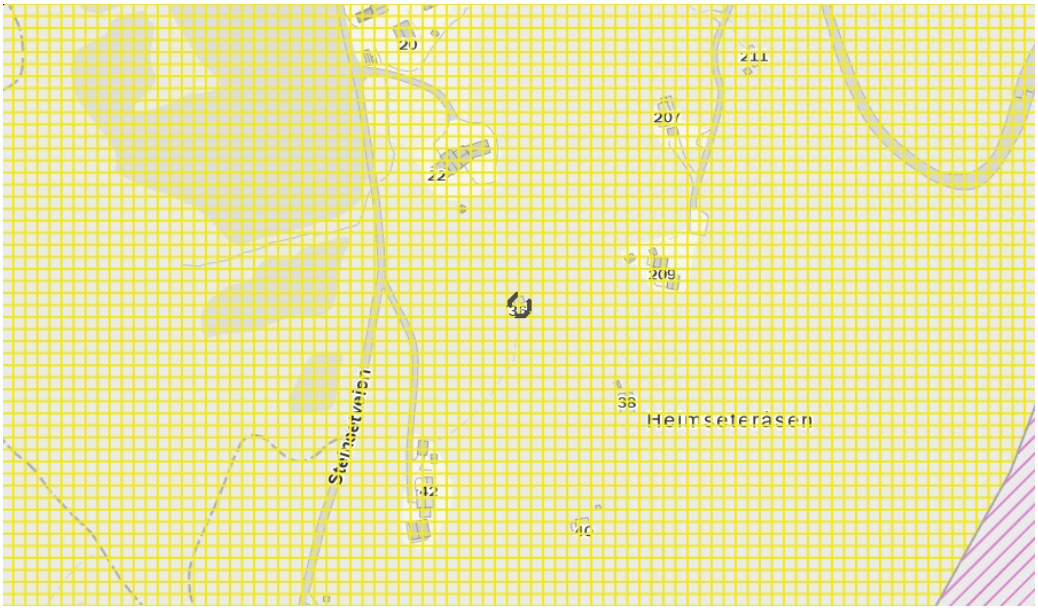
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.44 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	73.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.41 km
Flomfaresoner	22.04.2024	Ikke funnet	0.46 km
Forurenset grunn	15.04.2024	Ikke funnet	15.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.04.2024	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	22.04.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	22.04.2024	Ikke funnet	8.9 km
Skredfaresoner	22.04.2024	Ikke funnet	15.4 km
Stormflo	22.04.2024	Ikke funnet	78.3 km
Støysoner	22.04.2024	Ikke funnet	0.56 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	22.04.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Byggetillatelse

SIGDAL KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Tlf. Sigdals - området 124.

3350 Prestfoss, 31. aug. 1973

Til: Torstein Lihagen,
Sokna

Utskrift av møteboka, sak nr. 330/73
Bygningsrådsmøte ble avholdt, den 27. aug. 1973

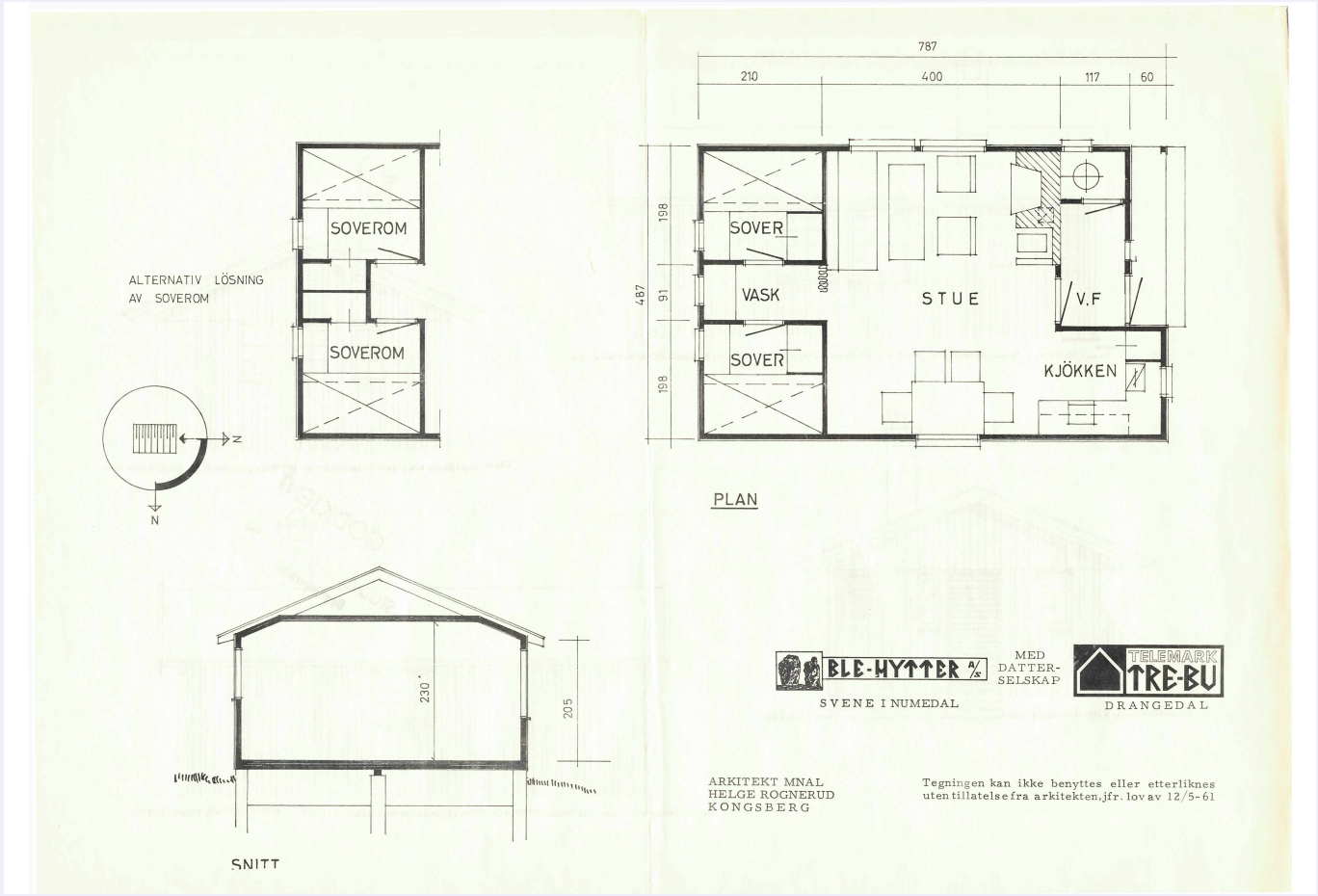
V_E_D_T_A_K.
Hytta tillates oppført på følgene betingelser:

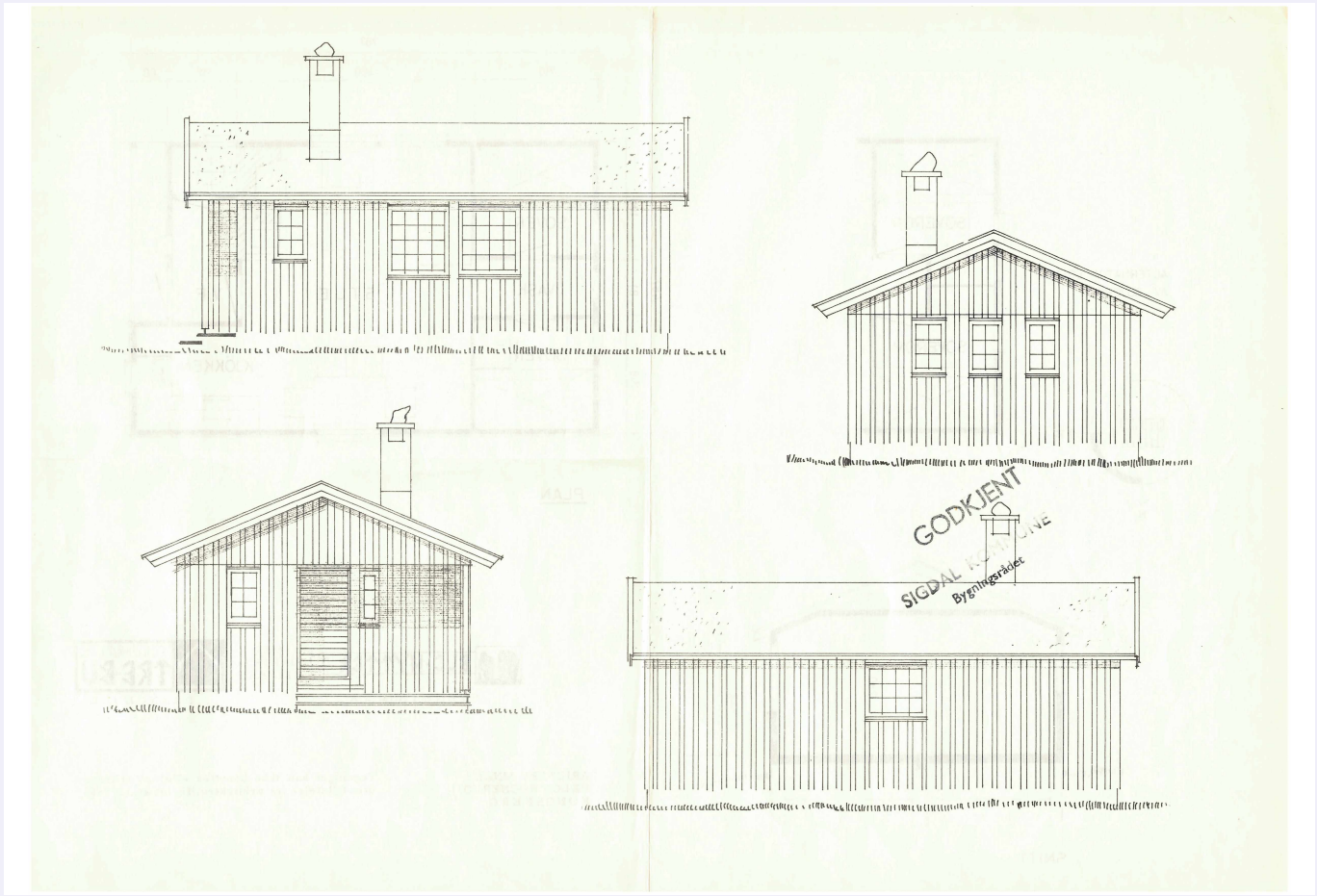
1) Byggherren har heimel på tomta.
2) Byggherren har rett til adkomst.
3) Drikkevannet bør kokes.
4) Søppel tømmes på anvist sted, dette gjeller også kjemikaliklosett.
5) Dersom kjemikalieklosett tillates nyttet, skal det anlegges lukket tømmekum ved hytta, dog ikke slik at dreneringa fra denne kan forurense nedenforliggende drikkevannskilder.
6) Hytta plasseres innenfor nedsatte pel.
7) Innstalasjon av vann er ikke tillatt, før enn en eventuell kloakkledning er fremført til hytteområdet.
8) REGLER FOR HYTTEBYGGING I SIGDAL KOMMUNE inngår som en del av dette vedtaket.
9) Hytteeigaren kan pålegges å delta i kostnader med legging av vann- og kloakkledninger i hytteområdet.

Bygningsrådet finner å kunne dispenser fra vedtekt til bygningslovens § 82. Bygningsrådet plasserer hytta på tomta. Taket bør være dimensjonert for en nyttelast av 250 kg/m^2

Etter fullmakt
Ole J. Albrethson, Bygningssjefen

Vedlegg: Godkjente byggetegninger





Vedlegg: Festekontrakt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/2599/25
Uthentet 2024-05-03 11:53

EIKER MODUM og SIGDAL
02599 - 3.4.74
SORENSKRIVEREMBETE

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

Stpl. her idag med kr 100,-

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Karsten Berg.

Adresse: 3359 Eggedal

Festerens navn: Bjørn-Erik Grambo.

Adresse: 3330 Skotselv.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.** Nr 13.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Steinsli, gnr. 163 bnr. 1.
i Sigdal kommune for tidsrommet fra 1-10- 1973 til 31/12 93.

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 13.

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/2599/25
Uthentet 2024-05-03 11:53

2. **Festeavgift.**

Festeavgiften er kr. ..... for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 400.- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. **Bebyggelse.**

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres
a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
b) innenfor pelene i tomtehjørnene.
Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. **Renovasjon.**

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. **Atkomst.**

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.
For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. **Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.**

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.
Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.
Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.
Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

Vedlegg: Festekontrakt

7. **Forretningsmessig virksomhet.**

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. **Bebyggelse m. v. i nabolaget.**

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. **Salg m. v.**

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. **Regler for festetidens utløp.**

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. **Regler ved mislighold.**

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.
Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. **Omkostninger.**

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

Vedlegg: Festekontrakt

13. **Særbestemmelser,** som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Eggedal — Sted
20-3-1974. — Dato
Karsten Berg. — Eier
Bjørn Eirik Olsen — Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Oddvar Vaula 21/2-31
2. Kirsten Berg Norsta 24/5-47

Tomten betegnes:
Festetomt nr. 5 under
gnr. 163 bnr. 1 i Sigdal

Kfr.

Notater

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.



SpareBank 1 Sørøst-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!

www.sparebank1.no

kontakt@sb1sorost.no

+ (47) 915 02480

Start din lånesøknad
ved å scanne QR-koden!

SpareBank 1
SØRØST-NORGE



Trygghet når du virkelig trenger det

Hos EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge kan du få 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidsbolig og innnbo.

Kontakt din lokale megler i dag for mer informasjon og vilkår!

EiendomsMegler 1 SØRØST-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

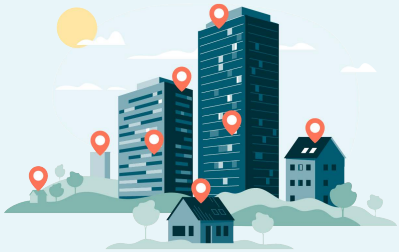
Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 7043240106 / Rune Bergheim, tlf. 97044869
Steinsetveien 36, 3359 Eggedal
Gnr. 163, bnr. 1, fnr. 5 i Sigdal kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Oppdragsnr: 7043240106
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.03.2026

Rune Bergheim
Eiendomsmegler

970 44 869
rune.bergheim@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no