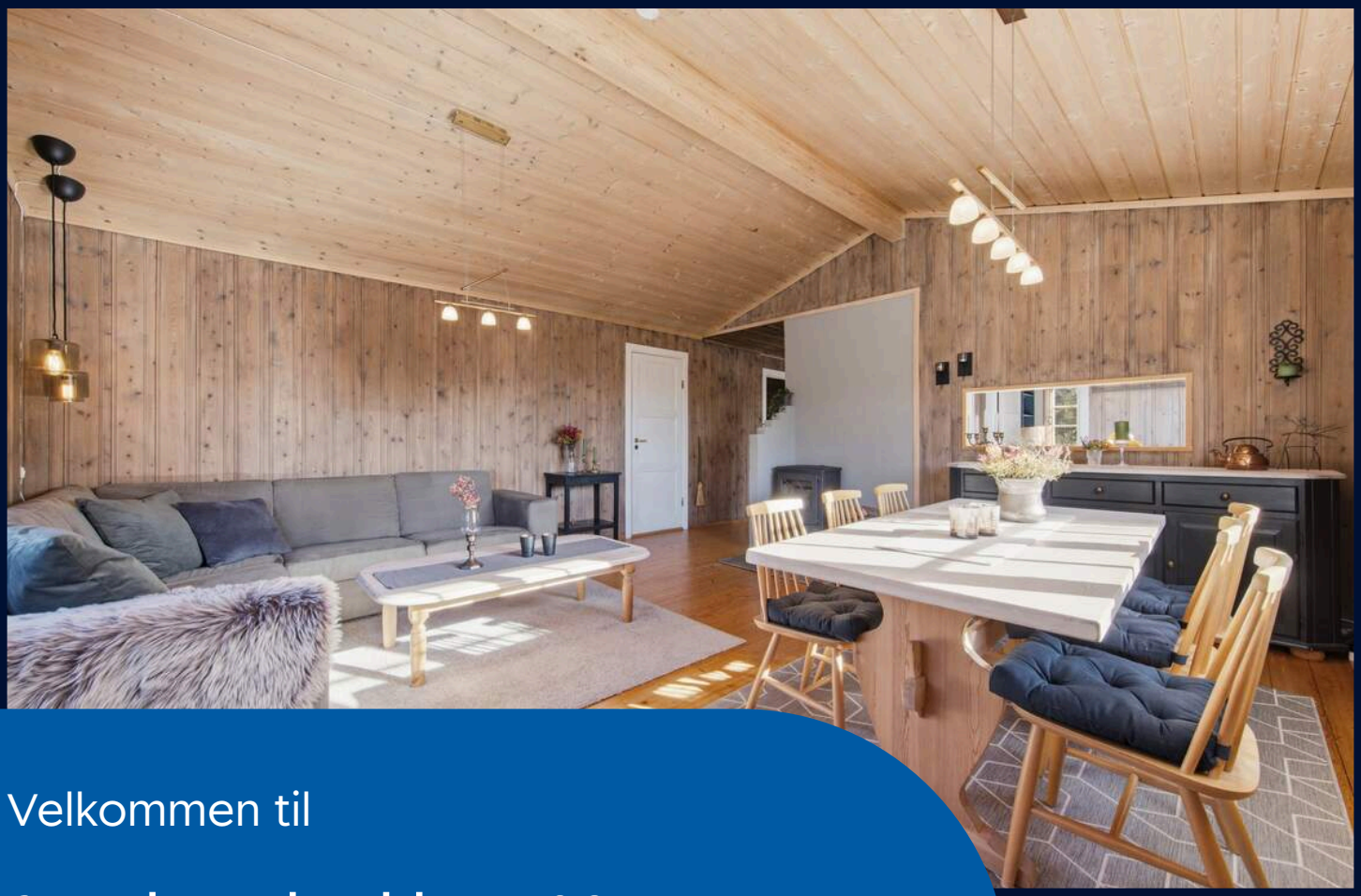




Velkommen til

# Sandvassbekken 60
# 3359 Eggedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Sandvassbekken 60
# 3359 Eggedal

# Tradisjonell hytte over ett plan med åpen stue- og kjøkkenløsning | ca. 918 moh | 3 soverom | Kort vei til skiløyper

Velkommen til Sandvassbekken 60. Hytte over ett plan med tre soverom og usjenert beliggenhet like ved preparerte skiløyper.

Hytta ligger i et etablert hytteområde i Eggedal, med umiddelbar tilgang til helårs turterreng. Det er kun ca. 100 meter til nærmeste preparerte skiløype og et vidstrakt løypenett.

Innvendig kjennetegnes hytta av klassiske overflater med trepanel på vegger og himling samt furugulv. Allrommet samler stue og kjøkken i en åpen løsning med god plass til spisebord og sittegruppe. I stuen ble det montert peisovn og tilhørende piperør av fagmann i 2023. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Videre byr hytta på tre soverom, entré med bod og toalettrom med forbrenningstoalett.

Hytta selges fult møblert med inventar.

Velkommen til visning!

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 790 000 |
| **Omkostninger*** | kr | 20 840 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 810 840 |
| **BRA/BRA-I** | | 56/56 m² |
| **Ant. sov.** | | 3 |
| **Tomteareal** | | ca. 80 m² |
| **Eiendomstype** | | Fritidseiendom |
| **Byggeår** | | 1974 |
| **Energimerke** | | F |

# 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!



**Kristian Ruud**
Eiendomsmegler

979 63 430
kristian.ruud@em1sornorge.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **790 000** |
| Omkostninger* | kr | **20 840** |
| Totalpris inkl. omk. | kr | **810 840** |

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 19 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 20 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

**Offentlige/Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter: kr 4 184 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår renovasjon og eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RFD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Kommunal eiendomsskatt: kr 1 476 pr. år for 2025

**Andre utgifter**
- Det er bomvei til hyttefeltet og bomavgift må påregnes.
- Kjøper må påregne kostnader til brøyting av vei. Kostnader til brøyting avhenger av blant annet snømengde og antall brøytinger.

Veiavgift inkl. bomkort og brøyting for 2026 er på kr 1900,-.

**Registerbetegnelse**
Gnr. 162, bnr. 1, fnr. 74 i Sigdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

**Areal**
Fritidsbolig:

BRA-i: 56 m2
BRA total: 56 m2

1. etasje
BRA-i: 56 m2.
TBA: 54 m2.

Ikke målbare arealer
Fritidsbolig har 4 m² ikke måleverdig areal (ALH) i etasjen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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**
3

**Eierform**
Eiet

**Boligtype**
Fritidseiendom

**Parkering**
Parkering ca. 280 meter fra hytta. Sti frem til hytta.

**Tomt**
Tomteareal er 80 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden løp opprinnelig fra 01.03.1974 til 31.12.2014, med rett til forlengelse i 20 år av gangen. Festeforholdet ble forlenget i 2016.

Festekontrakt datert: 04.03.1974
Årlig festeavgift: kr 7 524
Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2036. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen, likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp.

Festeavgiften ble sist regulert i 2026. Det er ifølge bortfester ikke foretatt engangsløft etter 01.01.2002.

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

Bortfester har opplyst at det ikke er fremmet krav om innløsning, og at bortfester per i dag ikke er interessert i innløsning av festetomten.

**Tomtebeskrivelse**
Punktfestet tomt på ca. 80 m² iht. festekontrakt. 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. Festekontrakten angir at tomten er avmerket i terrenget med en nummerert pel.

Eiendommen ligger i skrånende terreng i naturlige omgivelser, ca. 918 meter over havet, i et område med spredt hyttebebyggelse. Tomten er en naturtomt preget av naturlig vegetasjon og fjellterreng. Det er adkomst via privat vei og sti frem til hytta.

**Byggeår**
Ca. 1974

**Innhold**
Fritidsbolig over en etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entre/bod, toalettrom, tre soverom og stue/kjøkken.

Veranda på ca. 54 m².

**Standard**
Fritidsbolig over ett plan med tradisjonelt hyttepreg og sammenhengende overflater i furu og trepanel. Planløsningen samler stue og kjøkken i en åpen løsning med skråhimling og synlige takbjelker, sammen med tre soverom, entre/bod og toalettrom med forbrenningstoalett. Hytta har innlagt strøm, mens vann og avløp ikke er innlagt. Bygningsmassen bærer preg av alder og har vedlikeholdsbehov, herunder skjevheter i etasjeskillet og behov for oppretting og utbedring av fundamenteringen.

Entre/bod:
Enkel inngangsdør i tre åpner inn til en kombinert entre og bod. Rommet har furugulv og trepanel på vegger og himling, med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av utstyr.

Stue:
Stuen preges av skråhimling med synlige takbjelker, furugulv og trepanel på veggene. Rommet gir plass til sittegruppe og spisebord ved vinduene. En elementpipe med peisovn montert av fagmann i 2023 supplerer den elektriske oppvarmingen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og er innredet med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum av stål, komfyr, kjøleskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom:
Toalettrommet er innredet med furugulv og panelte flater, og er utstyrt med forbrenningstoalett.

Tre soverom:
Hytta har tre soverom, alle med furugulv, trepanel og fyllingsdører i heltre furu. Hovedsoverommet har skråhimling og plass til dobbeltseng, mens de to øvrige soverommene har plass til sengeløsninger og oppbevaring.

Veranda:
Utenfor hytta ligger en veranda med bjelkelag i tre og spaltede terrassebord. Verandaen fremkommer ikke på godkjente byggetegninger, og kjøper oppfordres til å avklare eventuelle søknads- eller meldepliktige forhold med kommunen.

Overflater:
Gulv: Furu.

Vegger: Trepanel.
Himling: Trepanel.

Lagring:
Bod / entre/bod.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Taktekking | Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen. Gjelder vindskier. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Lecafundamentering er ikke fuktsikret. Noen av pilarene bærer preg av elde, skjevheter og slitasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot pilarene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke montert forkantbeslag for tilstrekkelig avrenning i takrenne. Nedløp har noe frostspreng. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er skjevheter i enkelte pilarer. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist skjevheter og noe glipper deler av gulvet.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Kjøkken - Avtrekk | Halvparten av gjenværende brukstid er oppnådd på ventilatoren, og det er dårlig trekk ved test.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner | Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad: Mer

enn halvparten av forventet brukstid er passert på installasjonen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Pilarene er ikke fuktsikret.

Helse, miljø og sikkerhet

- Feieradkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Innbo og løsøre**
Hytta selges fult møblert med inventar/utstyr slik den fremstår på visning, med unntak av helt personlige eiendeler. Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger fint til omkring 918 meter over havet. Tomten er plassert i et skrånende terreng med spredt hyttebebyggelse i naturlige omgivelser, omgitt av åpen fjellskog og med vidstrakt utsyn mot det omkringliggende landskapet. Beliggenheten gir direkte tilgang til fjellet rett utenfor hyttedøren, med et omfattende nettverk av preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet og merkede turstier som leder innover i høyfjellet.

Nærområdet byr på allsidige tur- og friluftsmuligheter gjennom alle fire årstider. På vinterstid kan du spenne på deg skiene ved hytta og gå rett ut i et stort løypenett som strekker seg over fjellviddene mot Tempelseter, Toveseter og Gråfjell. For alpinentusiaster ligger Haglebu Skisenter en kjøretur på omtrent tjue minutter unna, med heiser og bakker tilpasset både barn og voksne. Det større alpinanlegget på Norefjell nås på under en time med bil. Sommer og høst innbyr fjellet til fotturer, bærplukking og ørretfiske i lokale vann som Nedre og Øvre Sandvatn. Den kjente fotturen opp til statuen «Madonna med barnet» på Bjønneskortenatten er et populært turmål med flott utsikt helt til Gaustatoppen og Norefjell, og fungerer samtidig som en innfallsport til Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat.

De daglige servicetilbudene finner du i Eggedal sentrum, som ligger omtrent tjue minutters kjøretur fra eiendommen. Sentrum fungerer som en praktisk servicebase for hytteområdet med søndagsåpen dagligvarebutikk, vinmonopol, bygg- og jernvare, bensinstasjon med ladepunkter for elbil samt lokale serveringssteder. Reisetiden med bil fra Drammen og Kongsberg er rundt halvannen time, mens kjøreturen fra Oslo tar i underkant av to og en halv time.

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

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Fritidsbolig fundamentert med pilarer av lecablokker og noen betongblokker. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Etasjeskillet er av trebjelkelag, type stupploftskonstruksjon. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel, tekket med pappshingel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Det er avvik fra byggetegningene. Eiendommen har en veranda med et oppmålt areal (TBA) på 54 m² som ikke fremkommer på de godkjente byggetegningene datert 06.10.1972. Byggeår for verandaen er ikke kjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Hvitevarer**
Alle hvitevarer medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedfyring. Det er elementpipe og vedovn. Peisovn og tilhørende piperør ble montert av fagmann i 2023, og meldeskjema er levert til lokalt feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

I følge selgers egenerklæring opplyses det om en tidligere peis med parafininnsats som ble demontert i 2023. Det er forbud mot fossil oljefyring, og kommunen kan kreve anlegg og tank fjernet for kjøpers regning.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

**TV/Internett/Bredbånd**
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**
I følge festekontrakten kan hytta kun leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår, og framfeste av festeretten er ikke tillatt.

**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 radonaktsomhet.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Klev Seterskog (plan-ID 2002005), vedtatt 27.06.2002.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes punkt 3 er oppføring av gjerder og flaggstenger ikke tillatt i området, men skigard kan oppføres i umiddelbar nærhet av hytta etter anvisning fra grunneier. Fasadene skal være av trematerialer/naturstein i mørke nyanser av tjære- og jordfarger, og hvite eller lyse farger godkjennes ikke.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Sigdal kommune (plan-ID 20171000), vedtatt 22.03.2018. Arealbruken er i planen avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende. Reguleringsplanen Klev Seterskog er oppført i kommuneplanens kapittel V over gjeldende reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. 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**
Eiendommen har adkomst via privat vei, med sti frem til hytta. Bygningen har verken innlagt vann eller innlagt avløp, og eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er installert forbrenningstoalett i hytta.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over gnr. 162 bnr. 1, 61, 62, 63 og 64 (tinglyst 10.11.1975, dok.nr. 8354-4/25). Festekontrakten gir rett til adkomst til fots over grunneiers eiendom samt leilighetsvis fremkjøring av proviant mv.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdi: Kr 252 813 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# 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.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

**Eier**
Jens Christian Christensen
Therese Schinnes

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

3332/162/1/74:
10.11.1975 - Dokumentnr: 8354 - Urådighet
Festeretten kan ikke overdras / framleies uten samtykke fra grunneier

10.11.1975 - Dokumentnr: 8354 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde

10.11.1975 - Dokumentnr: 8354 - Urådighet
Gjelder feste
Festeretten kan ikke overdras / framleies uten samtykke fra grunneier

10.11.1975 - Dokumentnr: 8354 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Bestemmelse om gjerde

10.11.1975 - Dokumentnr: 8354 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 0 år
Årlig avgift NOK 400
Best. om varighet
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakt inngått 04.03.1974 for tomt nr. 74 under gnr. 162 bnr. 1:
- Tomt og festetid: Gjelder leie av hyttetomt (punktfeste på ca. 80 m², avmerket med pel nr. 1 i hytteområde nr. 3) for tidsrommet 01.03.1974 til 31.12.2014, med rett for fester til å kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Skriftlig forlengelseskrav må fremsettes i det siste året av løpende festetid.
- Festeavgift: Opprinnelig kr 400,- per år, med forfall forskuddsvis innen 1. oktober året forut. Avgiften indeksreguleres hvert tiende år i samsvar med konsumprisindeksen (augustindeksen). Ved forlengelse kan hver av partene kreve full revisjon etter prisnivået i distriktet.
- Bebyggelse: Rett til oppføring av én hytte i én etasje av god bygningsmessig standard, plassert slik at pelen faller innenfor hytta. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring (hvitt, lys gult og andre skarpe farger er ikke tillatt).
- Renovasjon: Avfall og kloakk må ikke forurense drikkevannskilder eller sjenere omgivelsene. Fester plikter å rette seg etter gjeldende forskrifter for renovasjon og kloakkering.
- Hogst, vann og utmark: Grunneier disponerer trær omkring hytta, men skal ta hensyn til hytteområdet. Fester må ikke endre utmarkskarakteren. Vannkilder skal benyttes hensynsfullt; vannledning kan ikke legges uten tillatelse fra grunneier. Festet gir ingen jakt-, fiske- eller hogstrett. Beitedyr kan ferdes i området; gjerde til vern mot beitedyr kan settes opp i spesielle tilfeller.
- Virksomhet og utleie: Forretningsmessig virksomhet på tomta er ikke tillatt. Hytta kan leies ut i maksimalt 4 uker per kalenderår.
- Naboforhold: Bebyggelse i planområdet ut over kartskisse er ikke tillatt. Fester kan ikke motsette seg nye fellesanlegg (veier, parkeringsplasser m.m.) så fremt de ikke legges på utilbørlig eller sjenerende måte.
- Overdragelse og fremleie: Salg av festeretten med bebyggelse krever grunneiers samtykke (kan ikke nektes uten saklig grunn). Fremleie av festeretten er ikke tillatt.
- Panterett og mislighold: Grunneier har 1. prioritets panterett i festerett og bebyggelse for inntil

3 års festeavgift for skyldig avgift, renter (6 % p.a.) og omkostninger, med rett til tvangsauksjon uten søksmål.
- Særbestemmelser: Brennbart avfall brennes på stedet. Kjemisk tørrklosett er ikke tillatt; det må benyttes vanlig utedo i tilknytning til hytta eller i passende avstand etter godkjenning fra bygningsrådet.

Eiendommens rettigheter:

10.11.1975 - Dokumentnr: 8354 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: KNR: 3332 GNR: 162 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3332 GNR: 162 BNR: 61
Rettighet hefter i: KNR: 3332 GNR: 162 BNR: 62
Rettighet hefter i: KNR: 3332 GNR: 162 BNR: 63
Rettighet hefter i: KNR: 3332 GNR: 162 BNR: 64
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakten gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, samt leilighetsvis fremkjøring av proviant etc. som ikke må sjenere driften. For bruk av kjørevei grunneier disponerer, forutsettes en ordning med bompenger eller årsavgift. Fester kan ikke selv anlegge vei uten særskilt avtale med grunneier.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 49 900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Sigdal, kr 8 025
Markedspakke Modum, kr 21 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000
Visnings-/overtagelseshonorar pr stk/time, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 117 130,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger

• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Tilstandsrapport kr. 800 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Omd Prosjekt AS den 07.09.2026.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. 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. 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**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**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. pktm. 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. 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 meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. 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. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For

dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**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**
Kristian Ruud
Eiendomsmegler
Telefon: 979 63 430
E-post: kristian.ruud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29
3370 VIKERSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

































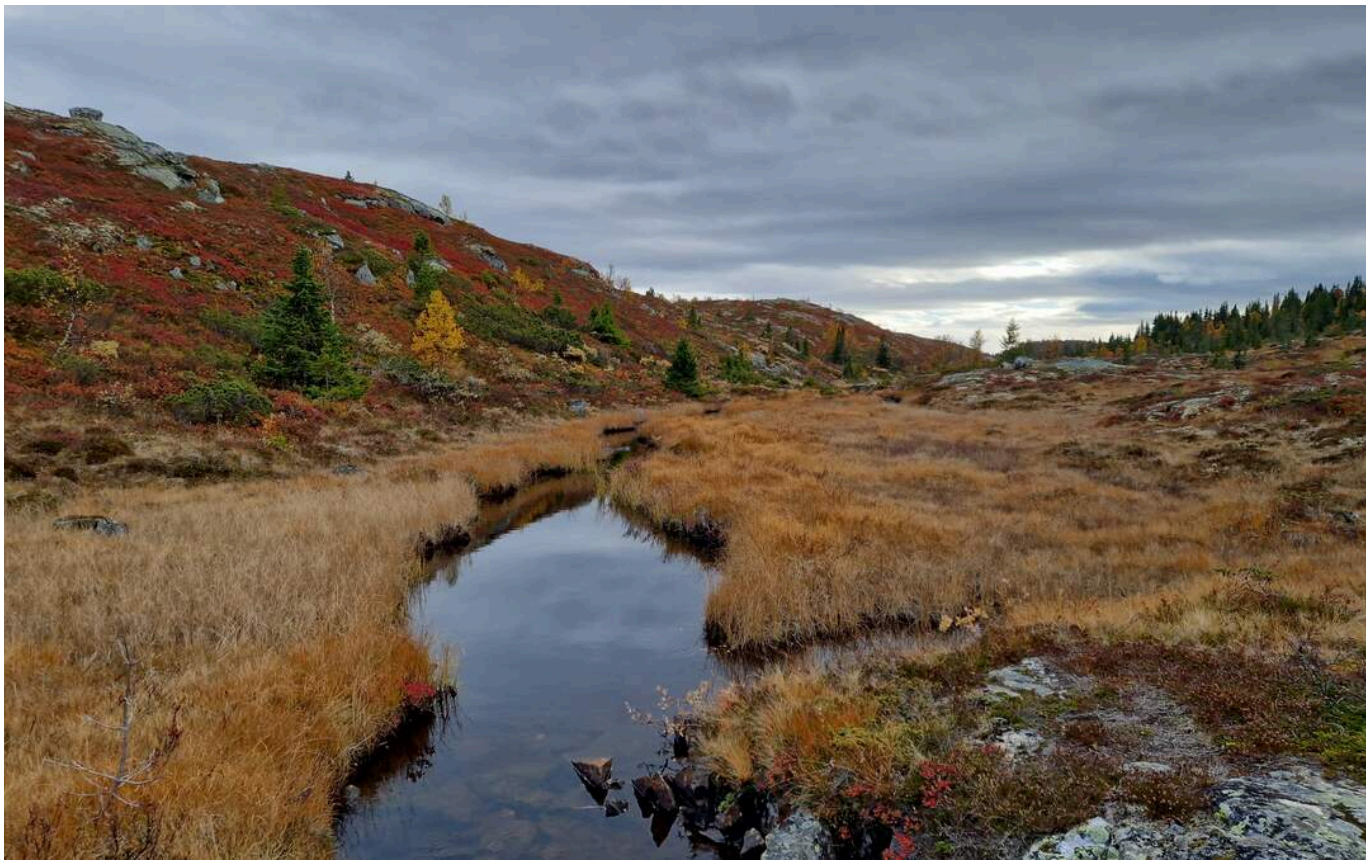












# Plantegning




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.*

# 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.

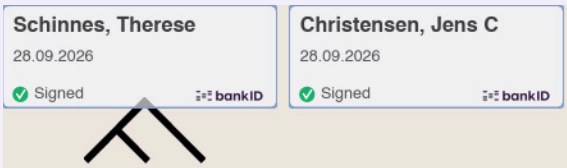
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

**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.






# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. 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.

## Selgere

Therese Schinnes

Jens Christian Christensen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandvassbekken 60
3359 Eggedal

3332-162/1/74/0

# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det ble oppdaget en liten lekkasje/fukt langs pipa inn mot kjøkkenet før sommeren i 2026.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasjen langs pipen er utbedret med tetningsmasse langs pipebeslaget på taket. Pipen innvendig er malt på nytt da malingen delvis flasset av. Tiltakene er gjort som egeninnsats, og så langt har det fungert godt.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Recover AS

**Beskrivelse av arbeidet:** I følge tidligere eier er halvparten av terassen bygget ny etter mye snø vinteren 2021. Samt en forsikringssak som er utbedret av fagmann etter en ubetydelig skade ved takrenne, vinsjbord etter trevelt

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vinduene er generelt av eldre dato, noe takstmann vil kunne gi en nærmere vurdering av, men to av vinduene er synlig punktert (stue og kjøkken).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Noe skjevhet i gulv, samt en dør som er vanskelig å lukke. Årsak til skjevheten og dørens funksjon er ikke nærmere undersøkt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Det ble påpekt da vi kjøpte hytta at dreneringen bak hytta kan være mangelfull. Det er ikke utført tiltak for å utbedre dreneringen i vår eiertid

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

Det har vært tegn til fukt/lekkasje i forbindelse med pipa, som beskrevet tidligere.
Det er også observert 2 mindre sprekker i brannmur inn mot kjøkkenet, bak kjøleskapet. Årsaken til sprekkene er ikke nærmere undersøkt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet lekkasjen med tettemasse som beskrevet. Sprekkene, samt enkelte kosmetiske merker i brannmuren, ble utbedret med murpuss før pipe/brannmur ble malt i Juni 2026. Utført som egeninnsats. Det er ikke observert tegn til videre sprekker eller problemer etter utbedringen.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Ovnsmontering AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Peisovn og tilhørende piperør ble montert av fagmann, meldeskjema levert til lokalt feievesen.

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Demontert tidligere åpen peis med parafininnsats for innstallering av ny peisovn. Mursteinspipe/brannmur er pusset med murpuss og ble senere malt, utført som egeninnsats.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

I følge tidligere eier finnes det en skaderapport ifm at et tre falt over deler av hytta ifm en storm ca høsten 2021.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Sandvassbekken 60 , 3359 EGGEDAL
SIGDAL kommune
gnr. 162, bnr. 1, fnr. 74

## Markedsverdi

**800 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²**



**Befaringsdato:** 07.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13714-1729 **Eiendomsverdi ref nr:** KH1678

**Autorisert foretak:** OMD PROSJEKT AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Morten Danielsen

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.

## OMD Prosjekt

**Rapportansvarlig**



Ole Morten Danielsen
Uavhengig Takstingeniør
ole.morten.danielsen@outlook.com
932 40 385

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sandvassbekken 60 , 3359 EGGEDAL
Gnr 162 - 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sandvassbekken 60 , 3359 EGGEDAL
Gnr 162 - Bnr 1
3332 SIGDAL

# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra taket.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vinduene er malte med 1+1-lags glass.
Det er enkel inngangsdør i tre.
Det er veranda. Gulv spaltet terrassebord. Bjelkelag i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av furu.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Type stupploftskonstruksjon.

Det er elementpipe og vedovn.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler i hytta.

EL-anlegg fra 90 tallet. Skap i bod med automatsikringer. Åpent anlegg i hytta.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Naturlig drenering fra byggeår.
Det er pilarer av lecablokker og noen betongblokker.
Hytta ligger i skrående terreng.

### Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 56 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 56 m² |
| Totalpris | 1 000 000 |

### Arealer Gå til side

### Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 200 000

Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet Gå til side

**Fritidsbolig**

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

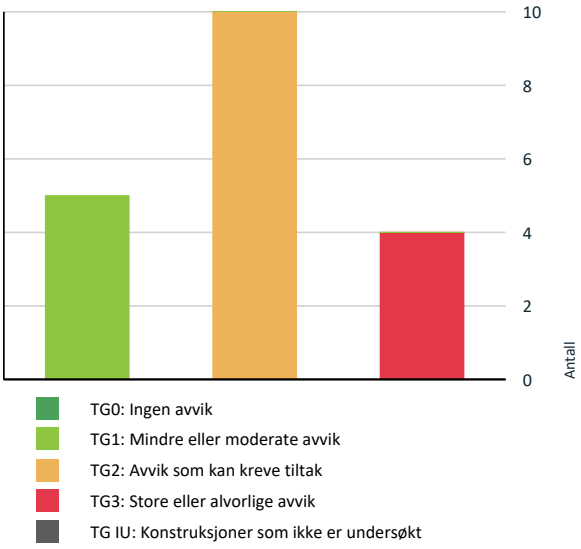
Veranda fremkommer ikke på tegninger. Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold. .

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sandvassbekken 60 , 3359 EGGEDAL
Gnr 162 - Bnr 1
3332 SIGDAL

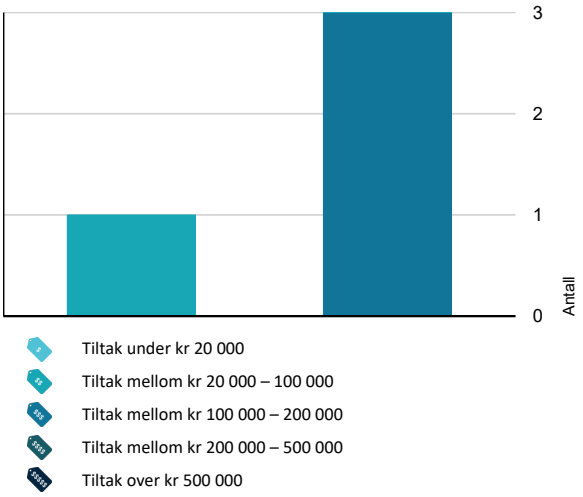
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

OMD PROSJEKT AS
Holoveien 14
3340 ÅMOT

Sandvassbekken 60 , 3359 EGGEDAL
Gnr 162 - Bnr 1
3332 SIGDAL

# Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**
1974

**Kommentar**
Opplyst under forrige salg.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 3 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med pappshingel. Besiktiget fra taket.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen. Gjelder vindskier
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
- Det anbefales å avdekke og utbedre årsaken til fukt, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Eier opplyser at det kom vann inn ved pipe i 2026, som er tettet og utbedret som egeninnsats.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er ikke montert forkantbeslag for tilstrekkelig avrenning i takrenne. Nedløp har noe frostspreng.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

**Konsekvens/tiltak**
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• For å unngå lekkasjer fra nedløp og takrenne, må det påregnes tiltak med lokale utskiftinger av renner/nedløp, samt etterfuging i skjøter. Takrenner og nedløp må vedlikeholdes årlig.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

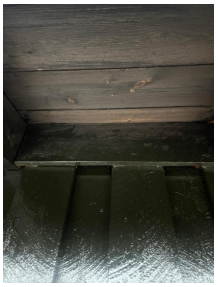
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

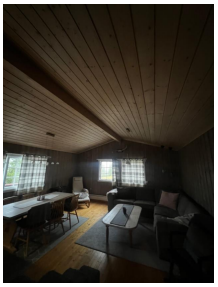
**Beskrivelse**
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

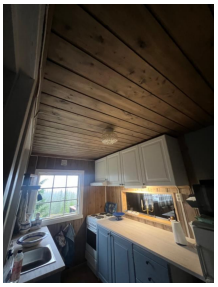
**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

**Konsekvens/tiltak**
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

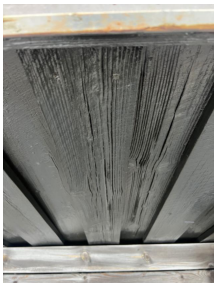
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Skjulte skader kan ikke utelukkes og konstruksjonen bør holdes under overvåkning. Under oppføring var det vanlig med mindre lufting enn det er på kledning i dag.

# Tilstandsrapport







## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte med 1+1-lags glass.

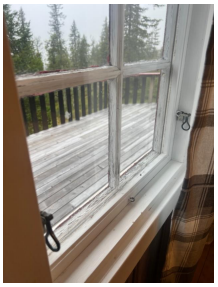
**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Trevirke tett på beslag, kan føre til fuktskader over tid.
Det bør derfor vurderes tiltak for å forhindre dette.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er enkel inngangsdør i tre.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

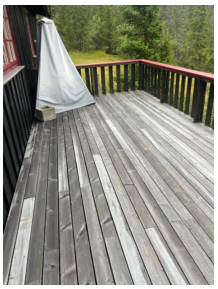
Det er veranda. Gulv spaltet terrassebord. Bjelkelag i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Det er skjevheter i enkelte pilarer.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Skjevheter i pilarer kan føre til svikt i konstruksjonen. Det anbefales å overvåke tilstanden og foreta forsterkninger eller utbedringer dersom forholden forverrer seg.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.




## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er av furu.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skjevheter og noe glipper deler av gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Glipper  kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himling er kledd med trepanel.

## TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Type stupploftskonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**

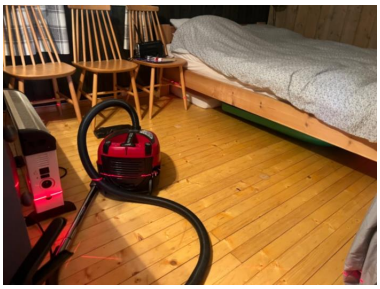
• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Registeret skjevheter gjennom hele rommet på Ca 50 mm



Registeret skjevheter gjennom hele rommet på ca 65 mm



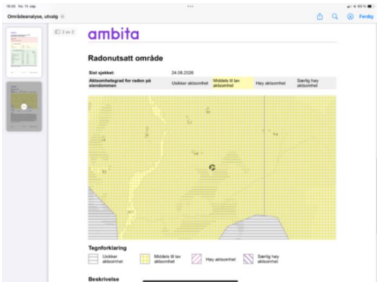


# Tilstandsrapport

## Radon

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.




## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er elementpipe og vedovn. Det foreligger ikke feierrapport. Dette anbefales utført for å utelukke evnt. avvik.
Peisovn og tilhørende piperør ble montert av fagmann, meldeskjema levert til lokalt feievesen. Arbeider utført i 2023

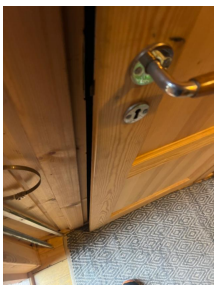
## TG 2 Innvendige dører

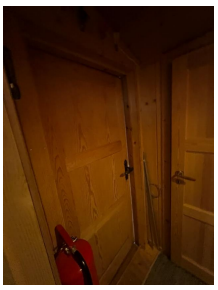
**Beskrivelse**

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.





## TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Ingen opplysninger fra eier vedrørende skadedyr i hytta. Hytta ligger i naturlige omgivelser og det er viktig med jevnlig kontroll etter skadedyr.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, komfyr og oppvaskkum av stål.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

• Halvparten av gjenværende brukstid er oppnådd på ventilatoren, og det er dårlig trekk ved test.

**Konsekvens/tiltak**

• Ventilatoren har begrenset med trekk, og ut i fra alder kan skader og funksjonssvikt lett oppstå. Det anbefalles nærmere kontroll eller utskifting. Avvik kan føre til matos og dårlig inneklima.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Veggventiler i hytta.

#### ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

EL-anlegg fra 90 tallet. Skap i bod med automatsikringer. Åpent anlegg i hytta.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

### ⚠ Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat i boligen.

### TG 2 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Forbrenningstoalett

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på installasjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen består av løsmasser.





# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Naturlig drenering fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Pilarene er ikke futsikret.

**Konsekvens/tiltak**

• Ufullstendig og eldre fuktsikring/drenering øker sannsynligheten for nedbrytning og fuktpåkjenning på pilarerene. Det bør foretas tiltak med fuktsikring av pilarene.









## TG 3 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Det er pilarer av lecablokker og noen betongblokker.

**Vurdering av avvik:**

• Lecafundamentering er ikke fuktsikret. Noen av pilarene bærer preg av elde, skjevheter og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes opprettinger og utbedringer av pilarene. Avviket fører til skjevheter i hytta og ustabil fundamentering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport







## TG 3 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Hytta ligger i skrående terreng.

**Vurdering av avvik:**

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot pilarene.

**Konsekvens/tiltak**

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot pilarene, med økt risiko for skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feier må monteres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

56 m²/56 m²

*Fritidsbolig:* Entré, Bod, 3 Soverom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 800 000

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 1 200 000

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** | | **1 000 000** |
| Fradrag for festet tomt | - | 190 000 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **800 000** |

## 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. 7 524 | 01.10.2026 | Kr. 7 524 | Kr. 190 000 |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked, men omsetningstiden har det siste året tatt lengre tid enn forventet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Markeliåsen 44 ,3359 EGGEDAL<br>61 m² 1978 3 sov | 21-03-2021 | 1 590 000 | **1 590 000** | | 1 590 000 | **26 066** |
| 2 | Gamalseterhaugane 18 ,3359 EGGEDAL<br>57 m² 1972 3 sov | 19-08-2026 | 1 500 000 | **1 385 000** | | 1 385 000 | **24 298** |
| 3 | Sandvasseterveien 569 ,3359 EGGEDAL<br>60 m² 1971 4 sov | 07-01-2020 | 900 000 | **850 000** | | 850 000 | **14 167** |
| 4 | Sandvassbekken 60 ,3359 EGGEDAL<br>58 m² 1974 3 sov | 23-03-2022 | 790 000 | **740 000** | | 740 000 | **12 759** |
| 5 | Sandvassbekken 50 ,3359 EGGEDAL<br>97 m² 1973 5 sov | 29-10-2018 | 950 000 | **885 000** | | 885 000 | **9 124** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**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.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal vedlikehold for bolig sett bort i fra rehabilitering og renovering. | Kr. | | 10 000 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **10 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Fritidsbolig**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 1 600 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 810 000 |
| **Sum teknisk verdi - Fritidsbolig** | Kr. | | **800 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **800 000** |

## 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. | | 400 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **400 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **1 200 000** |

# 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

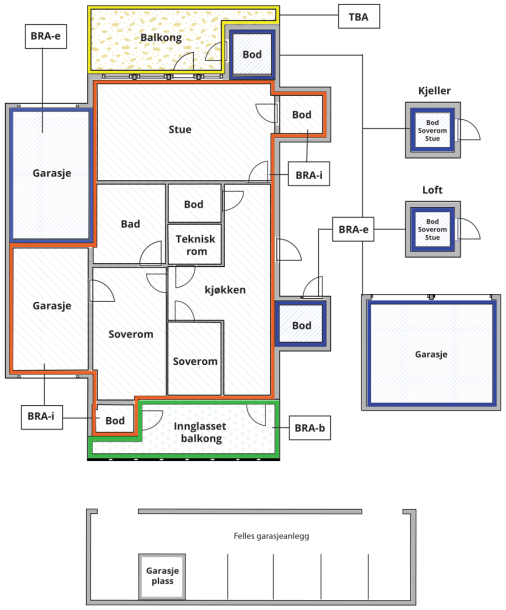
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| | 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 | 56 | | | 56 | 54 | 4 | 60 |
| **SUM** | **56** | | | | **54** | **4** | **60** |
| **SUM BRA** | **56** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Entré/bod, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Veranda fremkommer ikke på tegninger. Det anbefales at kjøper tar kontakt med kommunen for å avklare om eventuelle søknadspliktige eller meldepliktige forhold. .

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.9.2026 | Ole Morten Danielsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3332 SIGDAL | 162 | 1 | 74 | 0 | 80 m² | Punktfeste oppgitt i festekontrakt. | Festet |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|---|---|---|---|
| Sandvassbekken 60 | 10.11.1975 | 01.10.2036 | |

**Hjemmelshaver**
Christensen Jens Christian, Schinnes Therese

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Spredt hyttebebyggelse i naturlige omgivelser, ca 918 m.o.h

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei. Sti frem til hytta.

**Tilknytning vann**

Bygningen har ikke innlagt vann.

**Tilknytning avløp**

Bygningen har ikke innlagt avløp.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Naturlige omgivelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Boligen forutsettes å være forsikret.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 07.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Festekontrakt | 10.11.1975 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi | 11.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Vår ref: 2870260252
Vikersund, 21.09.2026

## Salg av Sandvassbekken 60 - gnr. 162, bnr. 1, fnr. 74 (Ideell andel 1/1) i Sigdal kommune

Vi har fått ovennevnte eiendom tilhørende Jens Christian Christensen og Therese Schinnes for salg. I den forbindelse trenger vi noen opplysninger fra deg som grunneier/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. 7 524,00 |
| 2. | Forfallsdato for festeavgift | Dato 31.01 |
| 3. | Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? | [x] Ja [ ] Nei |
| | Hvis nei, hvilket beløp er utestående? | Dato |
| | Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på? | Kontonummer |
| 4. | Når ble festeavgiften regulert sist? | År/dato 2026 |
| | Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering): | |
| 5. | Er det foretatt «engangsløft» av festeavgiften siden 1.1.2002?<br>*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 |
| 6. | Når skal festeavgiften reguleres neste gang? | År/dato 2036 |
| | Skal KPI benyttes for reguleringen? | [ ] Ja [x] Nei |
| | Hvis nei, vennligst spesifiser hvilken regulering som skal benyttes: Markedsregulering ved fornyelse. | |
| 7. | Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget? | [x] Ja [ ] Nei |



| | | |
|---|---|---|
| | Hvis ja, når ble avtalen forlenget? Vennligst vedlegg forlengelsen. | År/dato 2016 |
| 8. | Er det fremmet krav om innløsning av festetomten? | [ ] Ja [x] Nei |
| | Hvis ja, hva er innløsningskravet? | Kr. |
| 9. | Er bortfester interessert i innløsning av festetomten? | [ ] Ja [x] Nei |
| | Hvis ja, til hvilken pris? | Kr. |
| 10. | Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt? | [x] Ja [ ] Nei |
| | Hvis ja, kan grunneier signere med Bank-ID? | [x] Ja [ ] Nei |
| 11. | Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten? | [ ] Ja [x] Nei |
| 12. | Eventuelt eierskiftegebyr<br>(Kan kun kreves dersom dette er tydelig avtalt i festeavtalen) | Kr. |
| | Hvilket kontonummer skal et eventuelt eierskiftegebyr overføres til? | Kontonummer |
| 13. | Hvem skal vi ta kontakt med for sjekking av evt. restanser ved overtakelse av festetomten? | |
| 14. | Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten: | |

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

Så snart eiendommen på festet tomt er solgt vil vi oversende skjøtet for godkjenning av ny fester.

Eggedal 22.09.26
Sted, dato

Vegard Klev
Signatur

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum

**Kristian Ruud**
Eiendomsmegler
Mobil: 979 63 430 E-post: kristian.ruud@em1sornorge.no

**EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS**
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

**Avdeling Modum**
Telefon 32 78 76 65
E-post modum@em1sornorge.no

**Besøksadresse**
Vikersundgata 29
3370 Vikersund

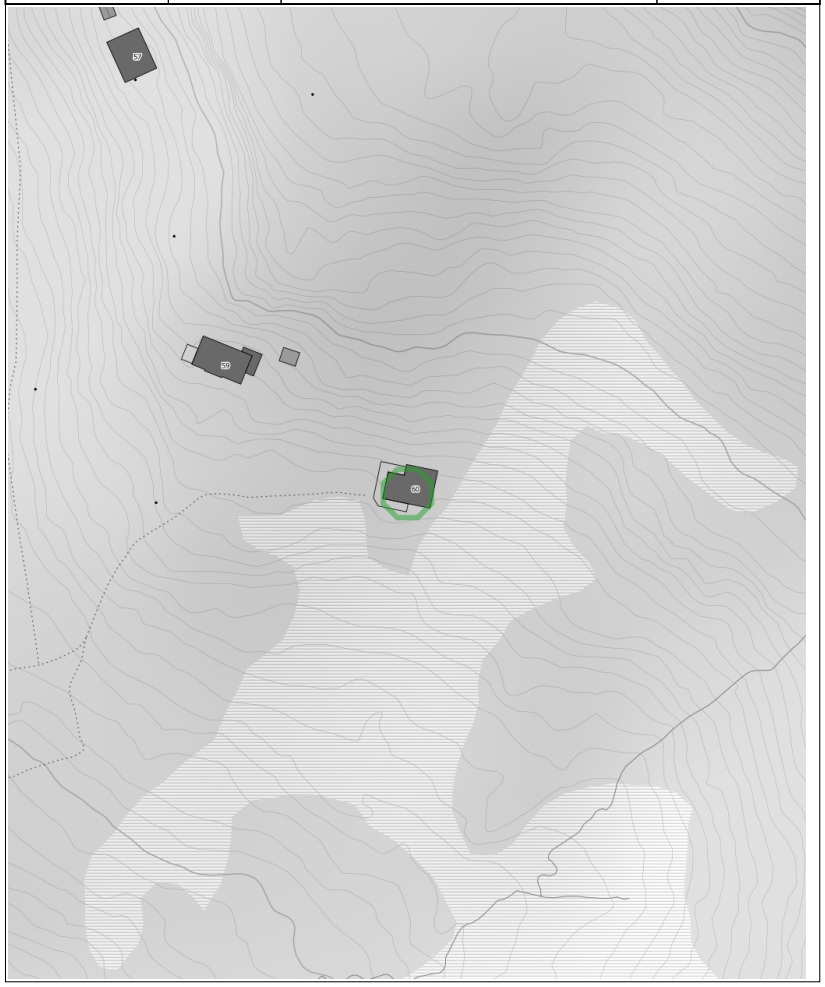
**Fakturaadresse / fakturamottak**
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Sigdal kommune

# Vegstatuskart

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 162 | Bnr: 1 | Fnr: 74 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sandvassbekken 60<br>3359 EGGEDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.09.2026

## Sigdal kommune

**Adresse:** Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

**Telefon:** 32 71 14 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3332 | **Gårdsnr.** | 162 | **Bruksnr.** | 1 | **Festenr.** | 74 | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Eiendomsskatt fritidsbolig | 1 476,00 kr |
| **Sum** | **1 476,00 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt fritidsbolig | 0% | 410186 | 2.60 | 1/1 | 0 % | 1 066,00 kr | 533,00 kr |
| | | | | | **Sum** | **1 066,00 kr** | **533,00 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.09.2026

## Sigdal kommune

**Adresse:** Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

**Telefon:** 32 71 14 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3332 | **Gårdsnr.** | 162 | **Bruksnr.** | 1 | **Festenr.** | 74 | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL | | | | | | | | |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Nei |
| **Offentlig avløp** | Nei |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 01.09.2026

## Sigdal kommune

**Adresse:** Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

**Telefon:** 32 71 14 00

## Opplysninger om eiendomsskatt

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3332 | **Gårdsnr.** | 162 | **Bruksnr.** | 1 | **Festenr.** | 74 | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL | | | | | | | | |

### Eiendomsskatt registrert på eiendommen

| | |
|---|---|
| **Skatteår** | 2026 |
| **Takst** | 1 014 552,00 kr |
| **Skatt** | 1 066,00 kr |
| **Bunnfradrag** | 300 000,00 kr |
| **Antall boenheter/bunnfradrag** | 1 |
| **Promillesats** | 2.6 ‰ |
| **Fritak** | Nei |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sigdal kommune

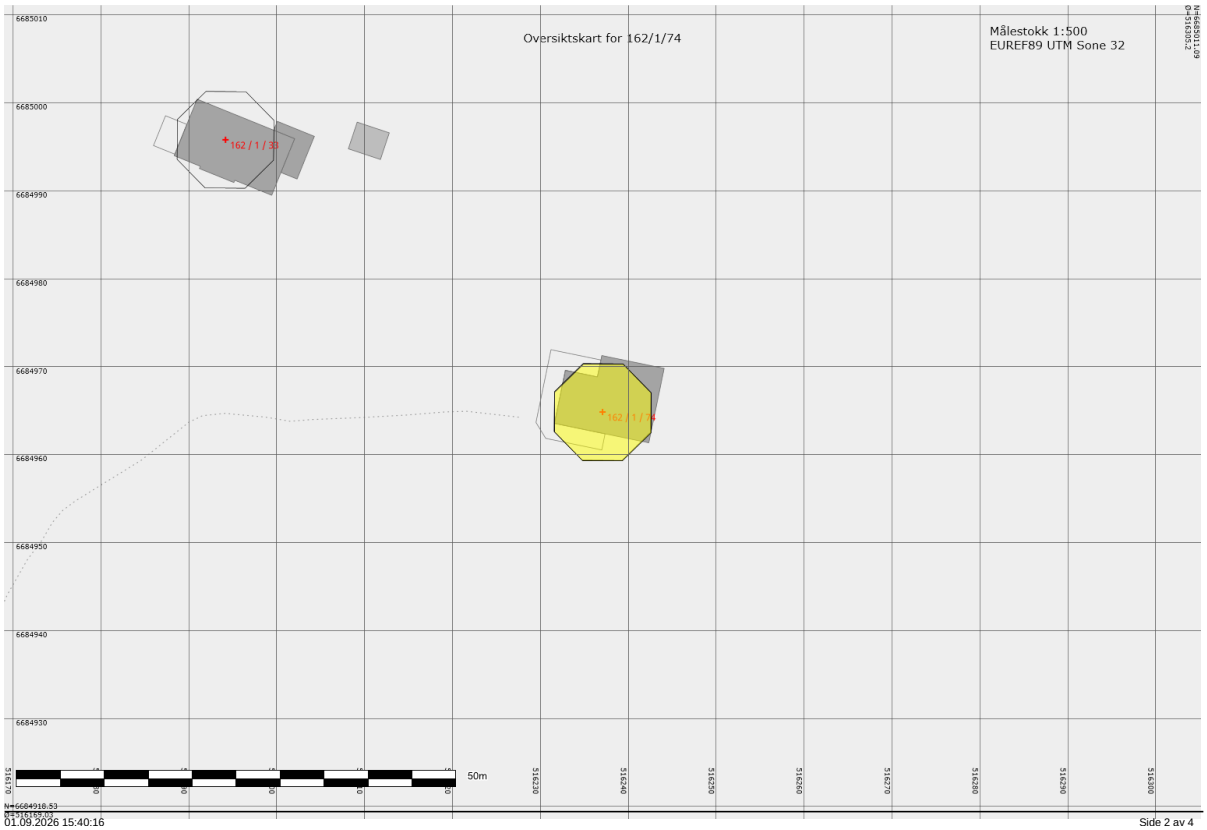
## Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3332 - Sigdal kommune | **162** | **1** | **74** | **0** |

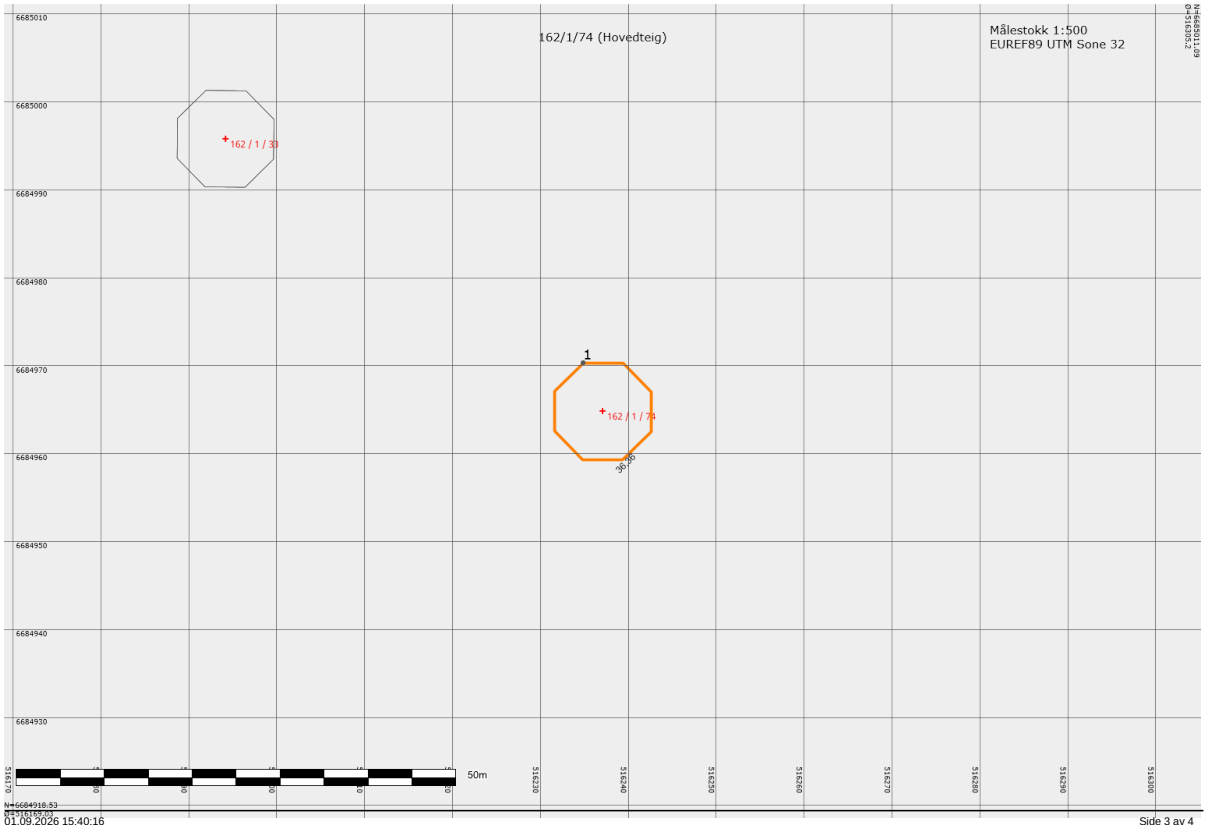
### Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





# Vedlegg: Kommunalinformasjon






## Areal og koordinater

Areal: 99,70 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6684964,81 Øst: 516237,12

### Ytre avgrensning

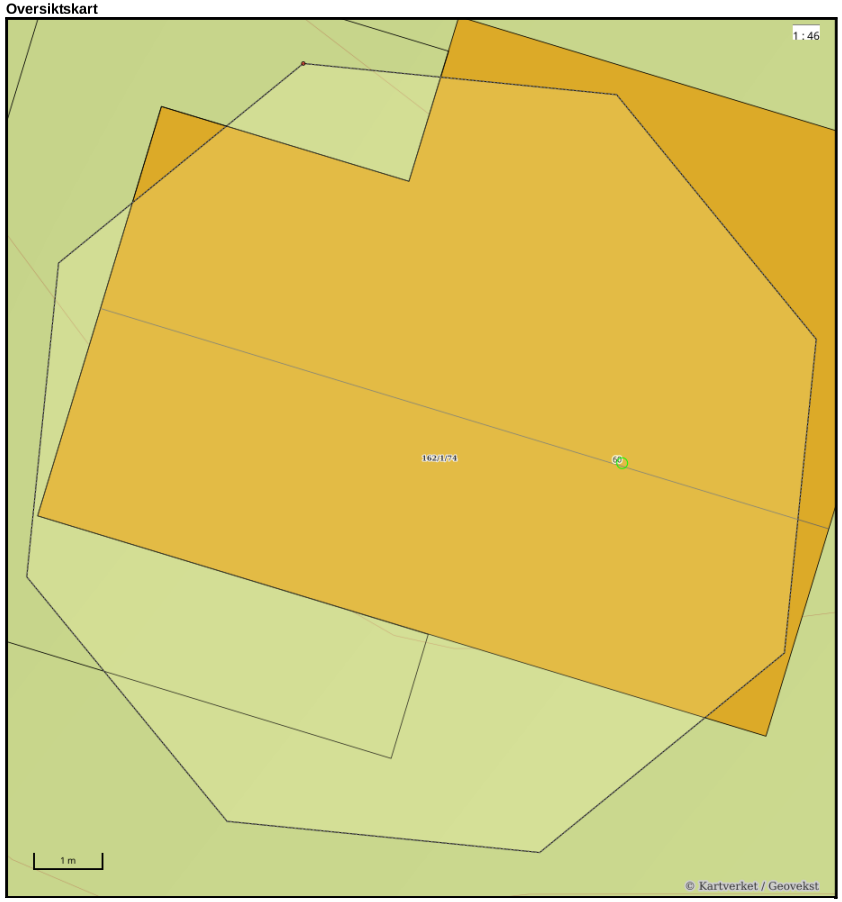
| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6684970,32 | 516234,90 | Ikke spesifisert | Geometrisk hjelpepunkt | 99 Ukjent | 9999 | |
| | | | 36,36 | Fiktiv grense | | 9999 | |

ambita

# Matrikkelkart

**Oversiktskart**

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sigdal | 3332 | - | 162 | / | 1 | / | 74 | / | 0 |




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

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

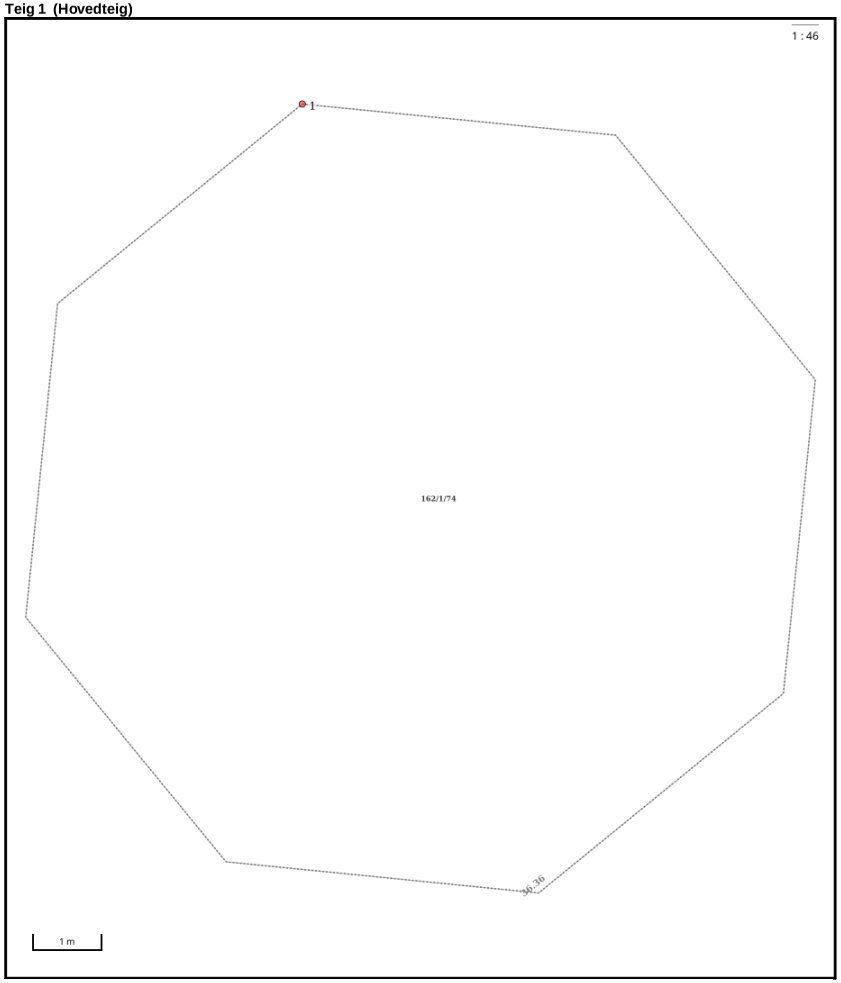
**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





**Teig 1 (Hovedteig)**




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

**Hjelpelinjer**
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 99,70m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 684 970,32 | 516 234,90 | 36,36m | Ukjent | 9999 | | Ikke spesifisert | Ja | Geometrisk hjelpepunkt |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

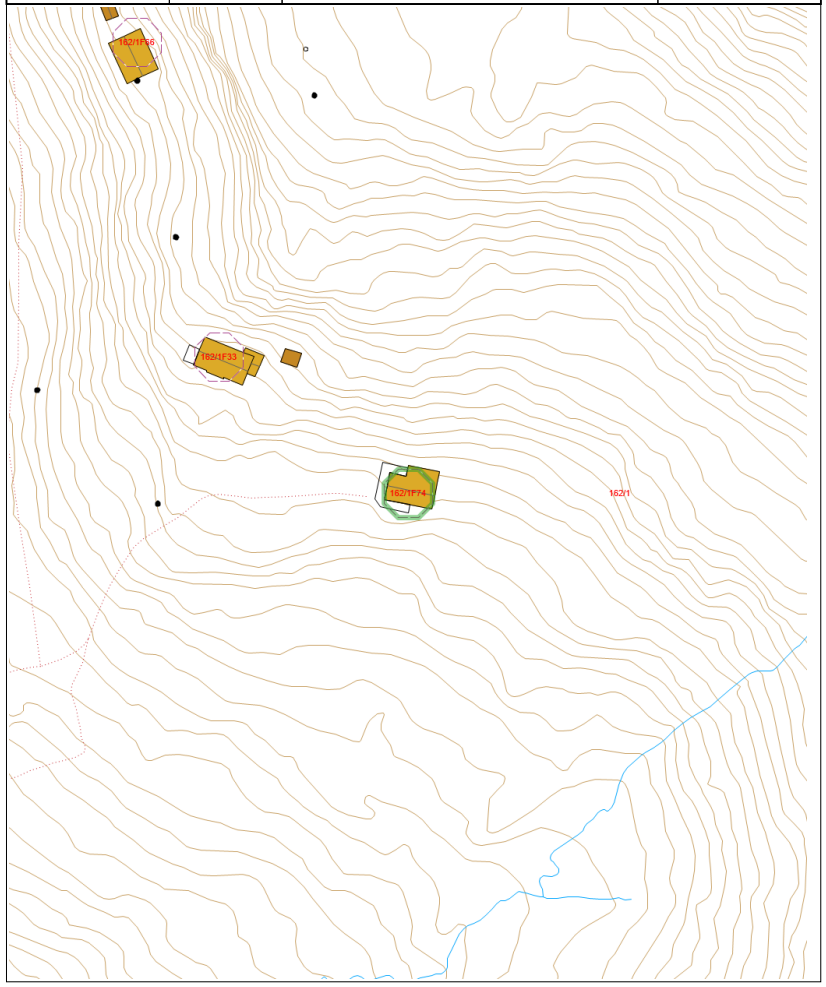
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Sigdal kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 162 | Bnr: 1 | Fnr: 74 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sandvassbekken 60<br>3359 EGGEDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - Usikker
- Mast
- Taksprang
- Udefinerte bygg
- Høydekurve Sigdal
- Eiendomsteig
- Mønelinje
- Veranda
- Fritidsbolig
- Kumlokk
- Takkant
- Sti
- Elv og bekk

# Vedlegg: Kommunalinformasjon


## Sigdal kommune

**Adresse:** Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

**Telefon:** 32 71 14 00

**E-post:** post@sigdal.kommune.no


Utskriftsdato: 08.09.2026

## Brukstillatelse og ferdigattest

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3332 | **Gårdsnr.** | 162 | **Bruksnr.** | 1 | **Festenr.** | 74 | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse:** | Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL | | | | | | | | |

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

| | |
|---|---|
| Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver. | ☒ |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Stpl. hvv i dag mot kv 240,-

Egenerklæring er sendt jordstyret

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

Ettertrykk forbudt

EIKER MODUM og SIGDAL
08354 10.11.75
SORENSKRIVEREMBETE

# FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Olav Klev,

Adresse: 3359 Eggedal.

Festerens navn: [redacted]

Adresse: [redacted]

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.**
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Klev, gnr. 162 bnr. 1 i Sigdal kommune for tidsrommet fra 1/3 1974 til 31/12 2014

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: Over hytteplan for Klev - seterskog.

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 1 - hytteområde nr. 3

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

Arealet gjelder en hyttetomt på ca. 80 kvadratmeter, hvor den i terrenget oppsatte og numrerte pel befinner seg innenfor tomtens grenser (punktfeste).

Dette dok. er etterstemplet mot et gebyr som er beregnet med det dobbelte av det manglende stempelavgiftsbeløp kr. 120,- i h. t. lov av 6/8 1897 § 2, jfr. lov av 11/4 1885, § 3 a.

2. **Festeavgift.**

Festeavgiften er kr. 400,- 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.

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.

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

a) Alt brennbart avfall brennes på stedet.

b) Kjemisk tørrklosett er ikke tillatt. Det må bare brukes vanlig utedo. Dette ordnes helst i tilknytning til selve hytta. Men hvis bygningsrådet godkjenner det, kan festeren sette opp en egen utedo i passende avstand fra hytta. Utedoen må da plasseres slik at den blir minst mulig synlig i terrenget, og slik at sig derfra ikke forurenser noen drikkevannskilde.

c) Som innskudd til vei betaler festeren et engangsbeløp på kr. 500,-.
Beløpet betales straks etter mottagelsen av tinglyst festekontrakt.

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

Eggedal, 4.mars 1974.
Sted Dato

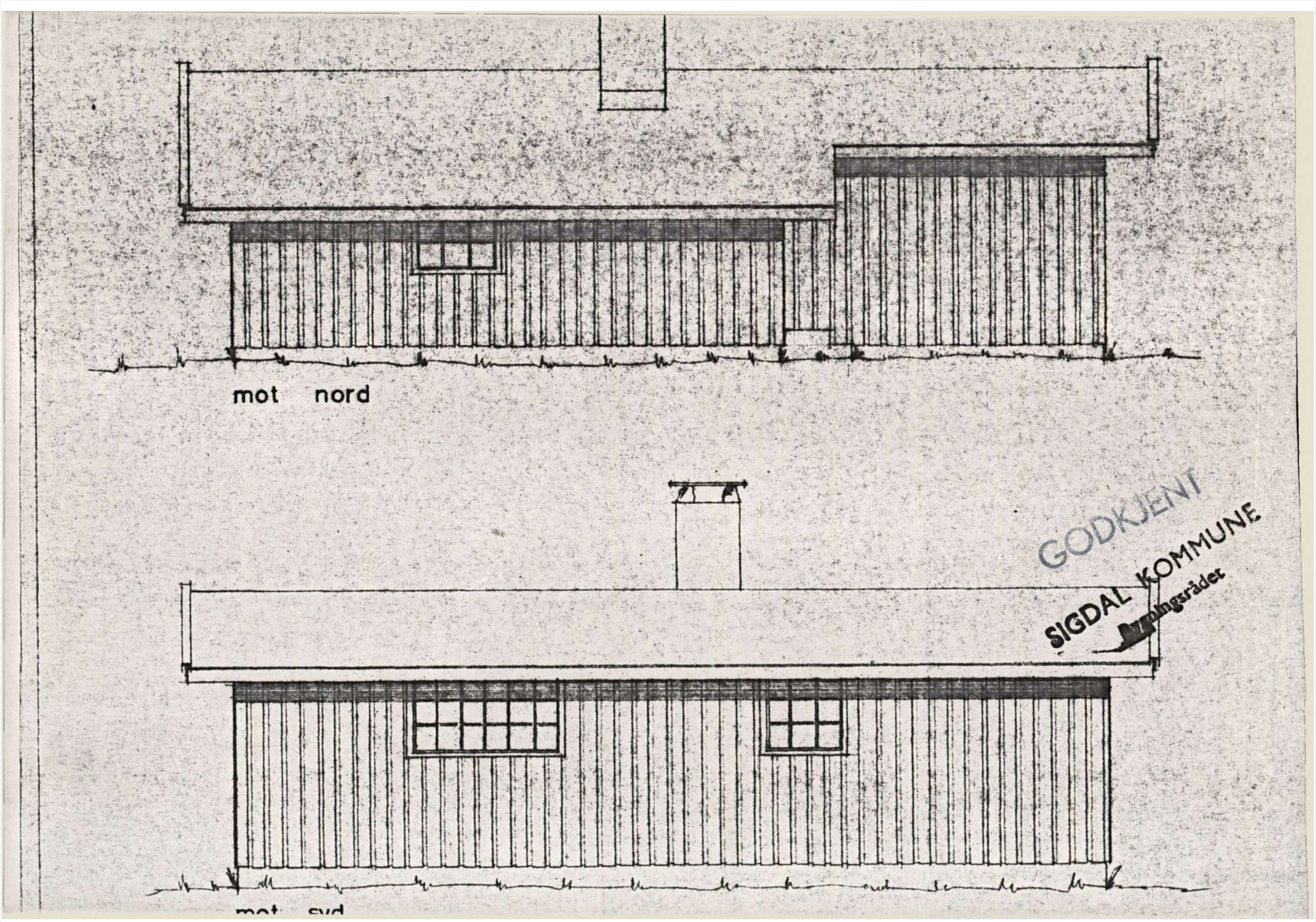
[redacted]

Eier Fester

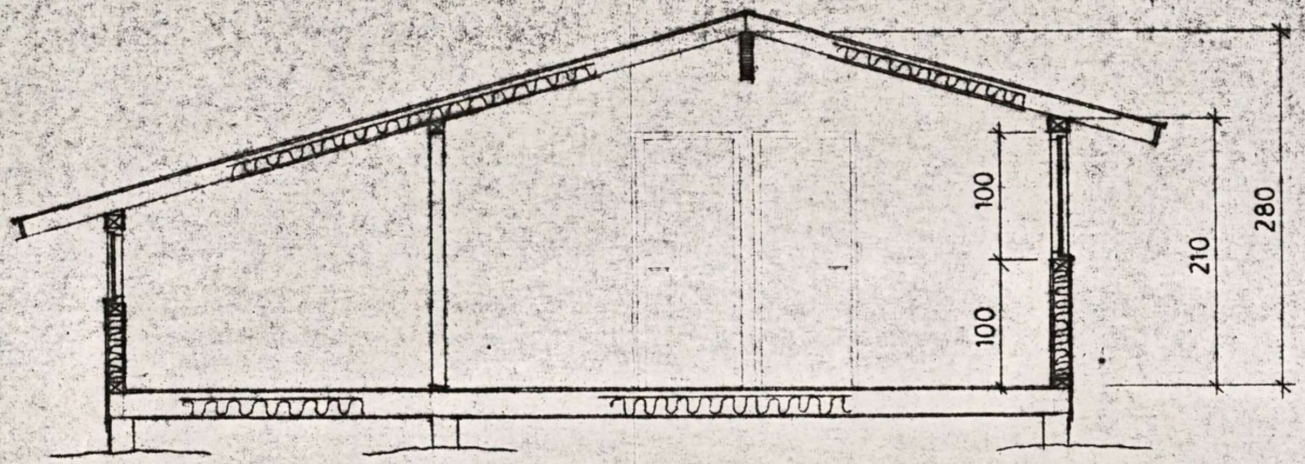
Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. [redacted]
2.

Tomten betegnes:
Festetomt nr. 74 under
gnr. 162 bnr. 1 i Sigdal


mot nord
GODKJENT
SIGDAL KOMMUNE

HYTTE — HANS FRØYSE
mot öst




SNITT A-A

GODKJENT
SIGDAL KOMMUNE
Bygningsrådet

HYTTE — HANS FRØYSE

MÅL 1 : 50 6.10. 1972

plan og snitt

SPISEKROK
STUE
GODKJENT
KOMMUNE
Byggnings-tilsyn
GANG
W. C.
BOD
KJØKKEN
SOVEROM III
SOVEROM II
SOVEROM I
vindu
99 × 99
99 × 66
99 × 59
179 × 99
750
500
250
210
145
200
180
220
100
300
60
370

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sigdal kommune

## Planstatus

**MATRIKKELENHET**

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3332 - Sigdal kommune | **162** | **1** | **74** | **0** | Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL |

**KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN**

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

| Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|
| Fritidsbebyggelse - Nåværende | Kommuneplan Sigdal kommune (22.3.2018) | 99.74m$^2$ |

**GJELDENDE REGULERING**

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 3332 2002005 | Klev Seterskog (27.6.2002) | Fritidsbebyggelse | 99.74m$^2$ |

**BEBYGGELSESPLAN**

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

**REGULERING UNDER ARBEID**

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

**PLANFORSLAG**

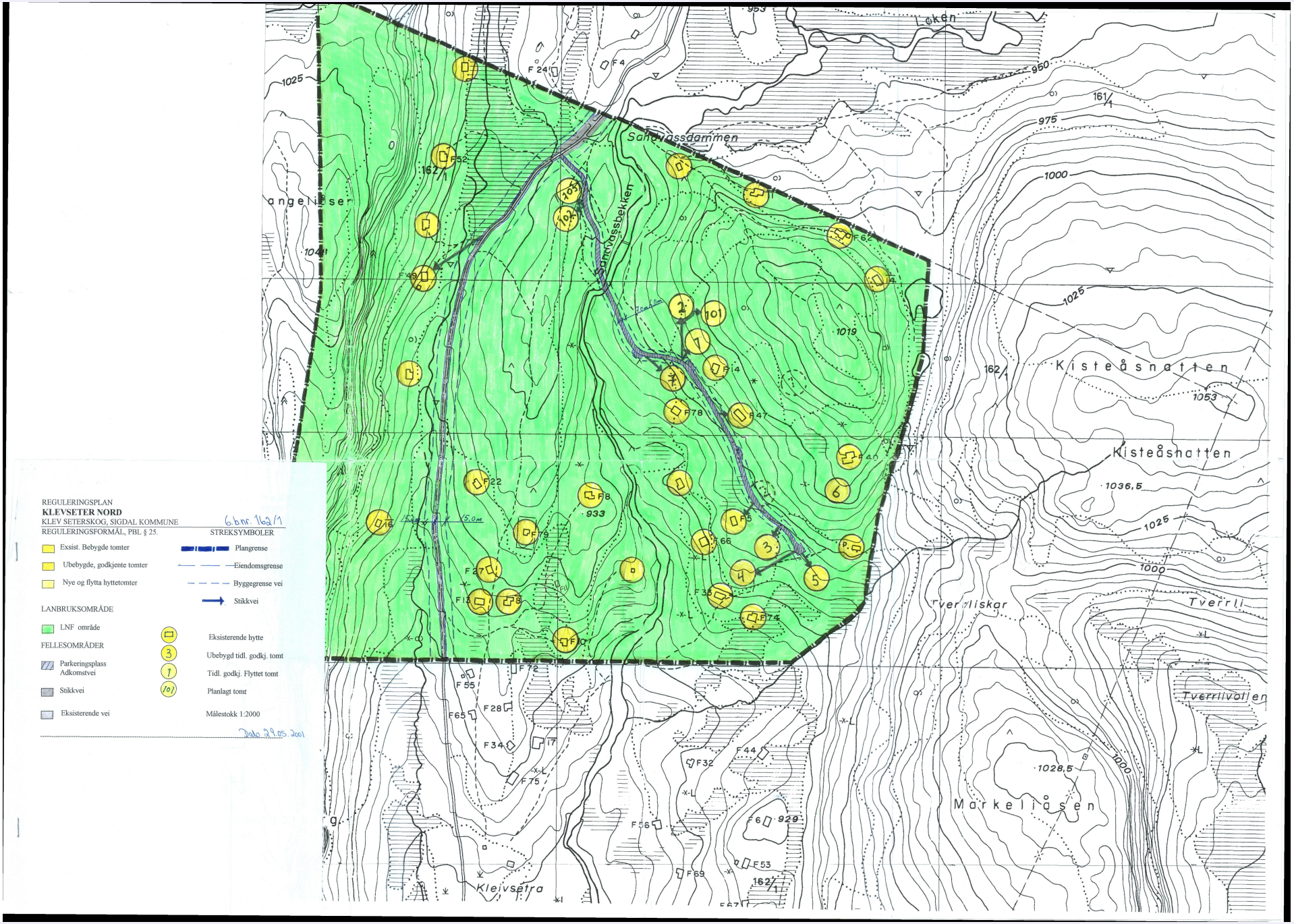
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

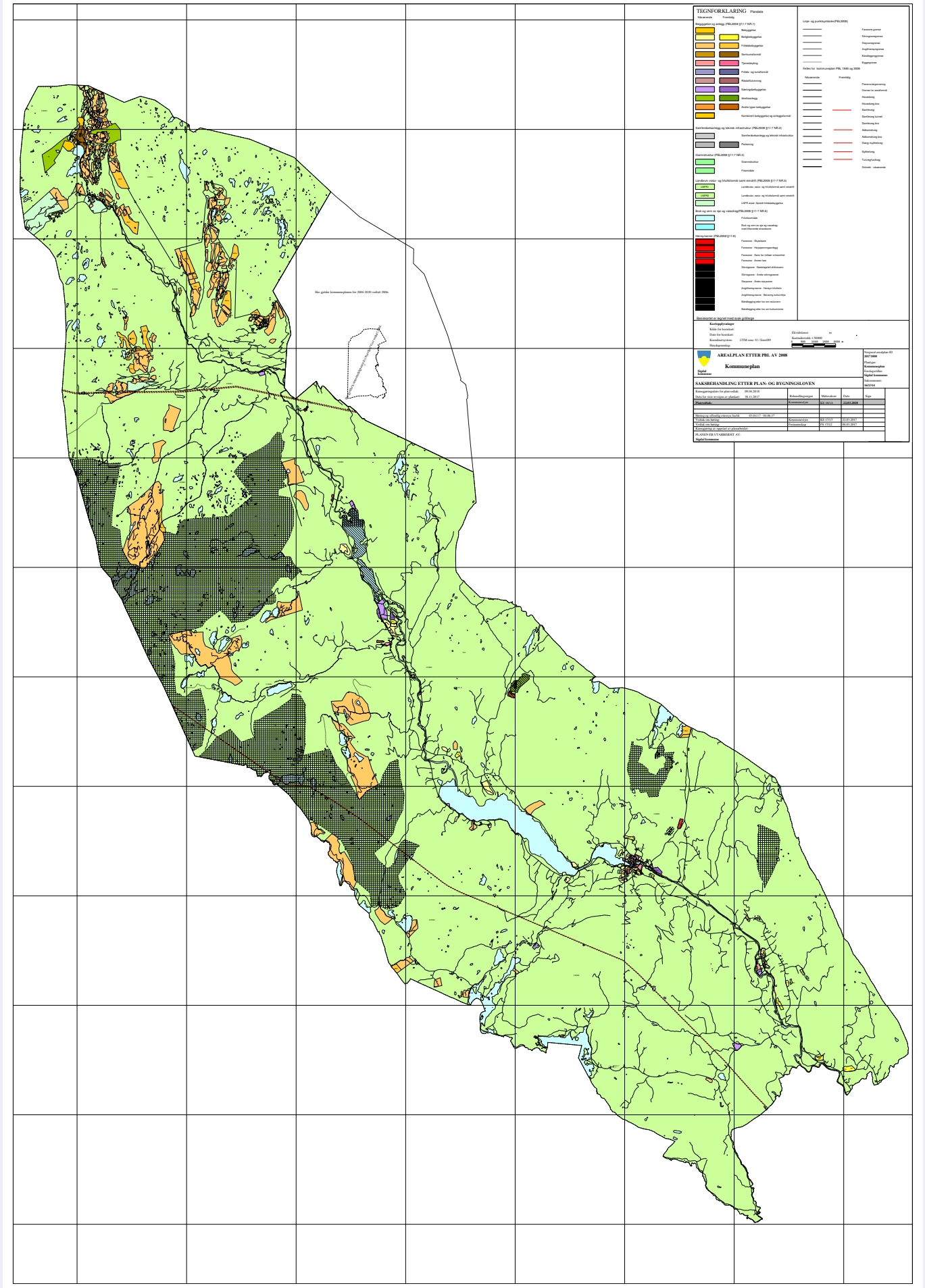
| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.


REGULERINGSPLAN
KLEVSETER NORD
KLEV SETERSKOG, SIGDAL KOMMUNE
6.bnr. 162/1
REGULERINGSFORMÅL, PBL § 25.
STREKSYMBOLER
Eksist. Bebygde tomter
Ubebygde, godkjente tomter
Nye og flytta hyttetomter
Plangrense
Eiendomsgrense
Byggegrense vei
Stikkvei
LANBRUKSOMRÅDE
LNF område
FELLESOMRÅDER
Parkeringsplass
Adkomstvei
Stikkvei
Eksisterende vei
Eksisterende hytte
Ubebygd tidl. godkj. tomt
Tidl. godkj. Flyttet tomt
Planlagt tomt
Målestokk 1:2000
Dato 29.05.2001
Sandvassdammen
Sandvassbekken
Kisteåsnatten
Kisteåshatten
Tverrlivatnet
Markeliåsen
Kleivsetra

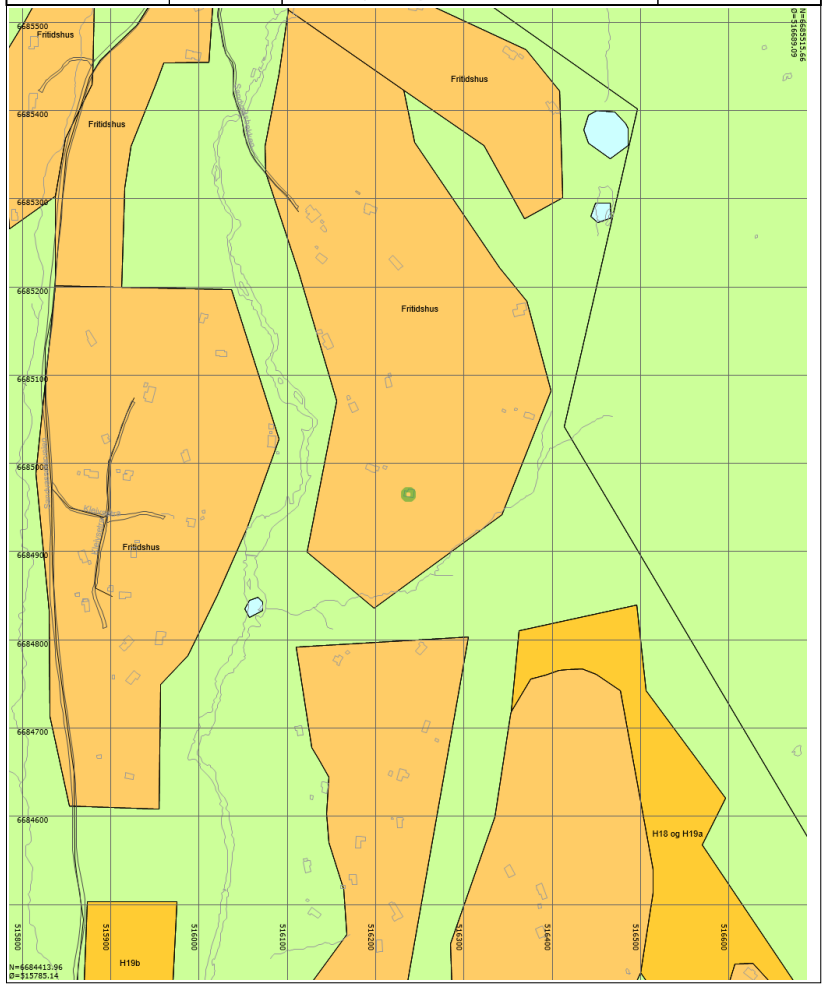

TEGNFORKLARING
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplan
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Sigdal kommune

# Kommuneplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 162 | Bnr: 1 | Fnr: 74 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sandvassbekken 60<br>3359 EGGEDAL | | | |
| Annen info: | Kommuneplan Sigdal kommune | | | |

Målestokk
1:5000






## Tegnforklaring

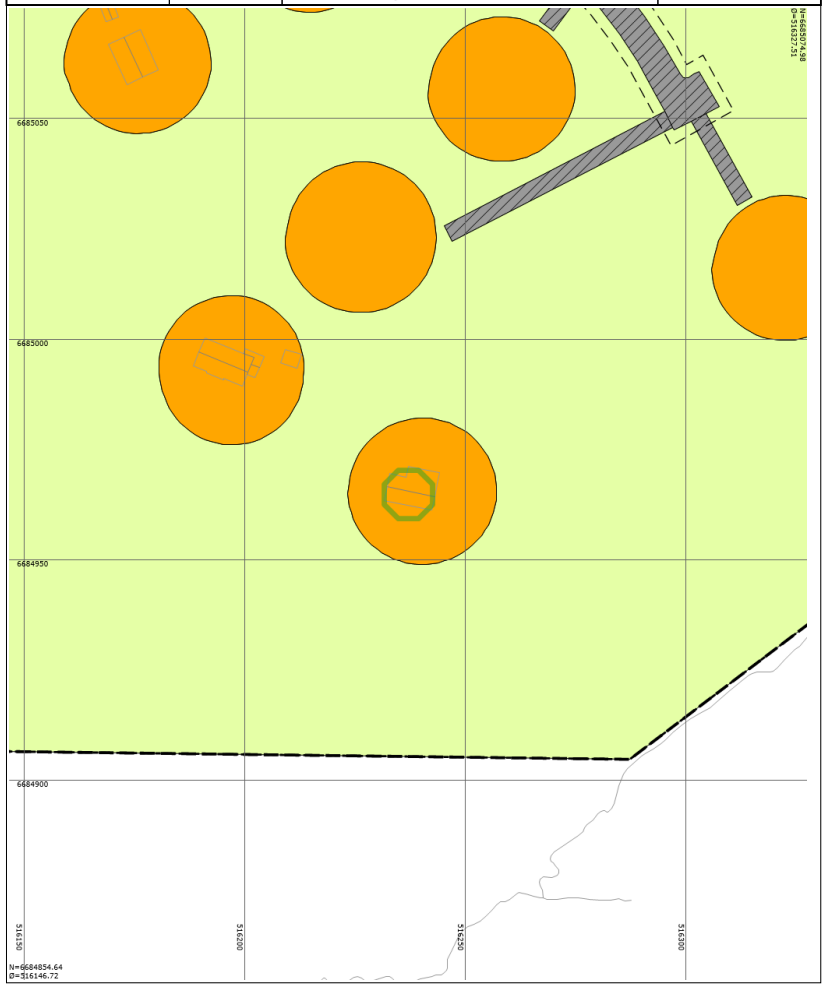
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Veg
- Innsjø
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Bru
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Privatveg gatenavn_
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Elv
- Grense for arealformål
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Skogsbilveg gatenavn_

Sigdal kommune

# Reguleringsplan

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 162 | Bnr: 1 | Fnr: 74 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sandvassbekken 60<br>3359 EGGEDAL | | | |
| Annen info: | Klev Seterskog | | | |

Målestokk
1:1000






## Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Udefinert bygning
- RpGrense
- Jord- og skogbruk
- Mønelinje
- Bygning
- Byggegrense
- Felles avkjørsel
- Taksprang
- Elv og bekk
- Fritidsbebyggelse

# BESKRIVELSE

**Planområdet.**
Reguleringsplanen omfatter del av eiendommen g.nr. 162 bnr. 1. Området omfatter felt 1 og 3 på den gamle hytteplanen. Området ligger i Klev- Skare- Sandvassområdet, og starter 260m nord for Klevseter og går videre nordover på begge sider av sandvassbekken.
Innenfor planområdet ligger i dag 28 hytter, samt en som er under oppføring på tomt nr.7. og 6 ubebygd tomter der en er bortfestet og ikke bebygd nr.6.

**Tidligere planer.**
Det foreligger kun en godkjent hytteplan fra 1968 for det aktuelle området.
Denne viser 36 tomter.

**Terrengforhold, vegetasjon m.m.**

Området er for det meste dekket av fjellskog, bestående av en blanding av gran og bjørk. Dette gir en god skjerming av hyttebebyggelsen i området, derfor er det viktig at denne ivaretas i størst mulig grad.

**Planløsning**

Det er registrert et stort ønske om vei inn i området øst for Sandvassbekken, av allerede eksisterende hytter.
Derfor er det regulert en vei inn i området, deler av denne er i dag bygget på midlertidig godkjenning i forbindelse med pågående byggeaktivitet. Selv om reguleringsbredden er 7m , vil vegen bare ha ett enkelt felt med bredde på litt over 3m.
I reguleringsområdet er to av de gamle tomtene tenkt flyttet.( nr. 1 og 2 )
Dette på grunn av at den ene vil bli liggende bare 25m fra en eksisterende hytte, uten noe vesentlig skjermende vegetasjon i mellom. Den andre har en beliggenhet som sterkt vanskeliggjør transport, og der terrenget tilsier omfattende utgravninger.
Disse tomtene er på den nye planen tenkt flyttet lenger nordvest i området.
I tillegg er det planlagt 3 nye tomter i tilknytning til veien. Tomtene vil ikke sjenere eksisterende bebyggelse.

**Parkering**

Parkering er tenkt lagt i tilknytning til felles adkomstvei eller i forbindelse med stikkveier.
For hytter som ikke ønsker og bruke veien til annet enn gangsti vil det være felles parkering på i dag anlagte plasser langs fjellveien, som går gjennom områdets vestlige del.

**Ubebygd tomter**

Hver tomt er markert i terrenget med en nummerert pel. Byggeområdet er på plankartet tegnet som en sirkel rundt dette.

Planid. 2002005

# REGULERINGSBESTEMMELSER
**FOR**

# KLEVSETER NORD – KLEV SETERSKOG
# GNR./BNR. 162/1

## SIGDAL KOMMUNE

1. **Avgrensing av området.**
   Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

2. **Reguleringsformål.**
   Området reguleres til følgende formål:

| | | |
|---|---|---|
| Byggeområder | : | Hytter |
| Landbruksområder | : | LNF område |
| Fellesområder | : | Felles adkomstvei |
| | | Parkering |
| | | Byggegrense veg |
| | | Stikkveier |

3. **Byggeområde hytter:**
   Utnytting av området.
   Innenfor planområdet tillates oppført 10 nye hytter. (En av disse er under bygging. For denne gjelder allerede godkjente teg.) Hyttene på tomt 1-3-4-5. Kan oppføres i en etasje samt "oppstugu". Maksimal grunnflate på hyttene er 150 m². For de resterende tomtene / hytter er grensen 1. etasje med grunnflate på 120 m². I tillegg kan det for nye og gamle hytter bygges separat uthus / anneks eller garasje på maks. 20 m². Denne må plasseres nær hytte og tilpasses denne mht. materialvalg, form og farge.

   Plassering.
   Tomteplasseringen er vist i terrenget med nummererte peler. På planen er byggområde for en hytte vist med en symbolsk ring.

   Utforming.
   Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med områdets byggeskikk. Fasadene skal være av trematerialer/naturstein. Det skal benyttes tjære og jordfarger i mørke nyanser. Hvite og lyse farger kan ikke godkjennes. Det skal opplyses om farge ved byggemelding. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 18 og 30 º. Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området.

   Oppføring av gjerder og flaggstenger er ikke tillatt i området. Dog kan "skigard" oppføres som en estetisk helhet på nye hytte og plasseres i umiddelbar nærhet av hytta, etter anvisning fra grunneier 162-1.

   Behandling av ubebygde arealer.
   Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng. Skogsjord skal tilføres og tilsås/plantes.

   Avløpsanlegg.
   Det gis mulighet til, i samarbeid med grunneier og i henhold til de enhver tids gjeldende krav fra kommunen, å legge inn vann på hyttene. Det må søkes kommunen om utslippstillatelse.

4. **Parkering.**
   Det kan opparbeides felles parkeringsplass med 2 plasser for eksisterende hytter.

5. **LNF område.**
   Det må ikke drives hogst i området som medfører at områdets utmarkskarakter blir vesentlig endret. Enkelttrær kan evt. hogges etter samråd med grunneier.

6. **Kabel.**
   Eventuell fremtidig strømtilførsel til hyttene må legges i kabel.

7. **Unntak.**
   Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Sigdal kommune.

Vedtatt i KS 27.06.02.

ambita

# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3332-162/1/74, Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL

## Risiko

**Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen**

## Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 24.08.2026 | 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 | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.08 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.44 km |
| Flomfaresoner | 24.08.2026 | Ikke funnet | 0.05 km |
| Forurenset grunn | 24.08.2026 | Ikke funnet | 16.1 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 29.08.2026 | Ikke funnet | 0.93 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 17.08.2026 | Ikke funnet | 0.39 km |
| Kvikkleire | 24.08.2026 | Ikke funnet | 11.2 km |
| Skredfaresoner | 24.08.2026 | Ikke funnet | 15.3 km |
| Stormflo | 10.08.2026 | Ikke funnet | 66.5 km |
| Støysoner | 17.08.2026 | Ikke funnet | 2.6 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.**

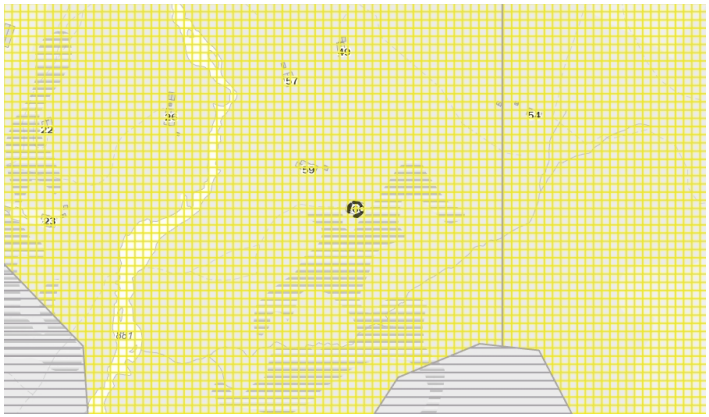




ambita

## Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 24.08.2026 | | | |
| **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

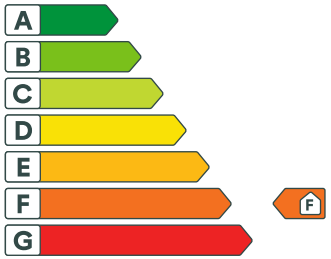
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

enova

# Energiattest

| Adresse | |
|---|---|
| **Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**29.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-360810** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**160219645** |
| Gårdsnummer<br>**162** | Bruksnummer<br>**1** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1974** | Bygningstype<br>**Fritidsbolig** |
| Bruksareal<br>**58,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**58,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **392,67** |



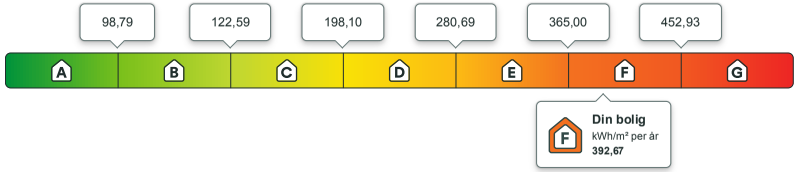
# Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **30 123,72** | **485,96** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



## Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL

### Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |





## Sandvassbekken 60, 3359 EGGEDAL

### Tiltak

#### Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

# SANDVASSBEKKEN 60

## HØYDE OVER HAVET

921 m

## OFFENTLIG TRANSPORT

**Steinseterveien** — 12 min
Linje 105 — 5.6 km

**Ligardsfossen** — 12 min
Linje 105 — 5.9 km

## AVSTAND TIL BYER

| | |
|---|---|
| **Kongsberg** | **1 t 29 min** |
| **Hønefoss** | **1 t 41 min** |
| **Drammen** | **1 t 48 min** |
| **Oslo** | **2 t 17 min** |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Kople Trollbua Eggedal** | **19 min** |
| **Eggedal, Norway** | **19 min** |

## VINTERSPORT

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 103 m
- 479 km preparert løype innenfor 15 km

### Alpin

- Haglebu skisenter
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekk i anlegget: 3

## AKTIVITETER

**Hebbes Racing** — 29 min

## SPORT

**Eggedal skole** — 20 min
Ballspill, fotball, sandvolleyball — 15.3 km

## DAGLIGVARE

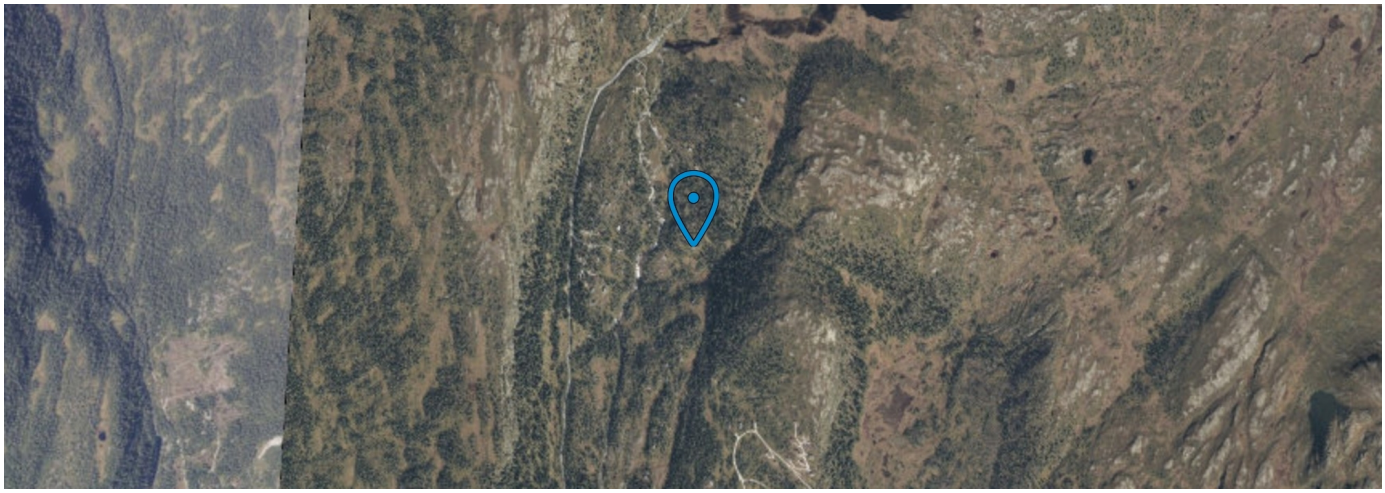
**Spar Eggedal** — 19 min
Søndagsåpent — 14.3 km

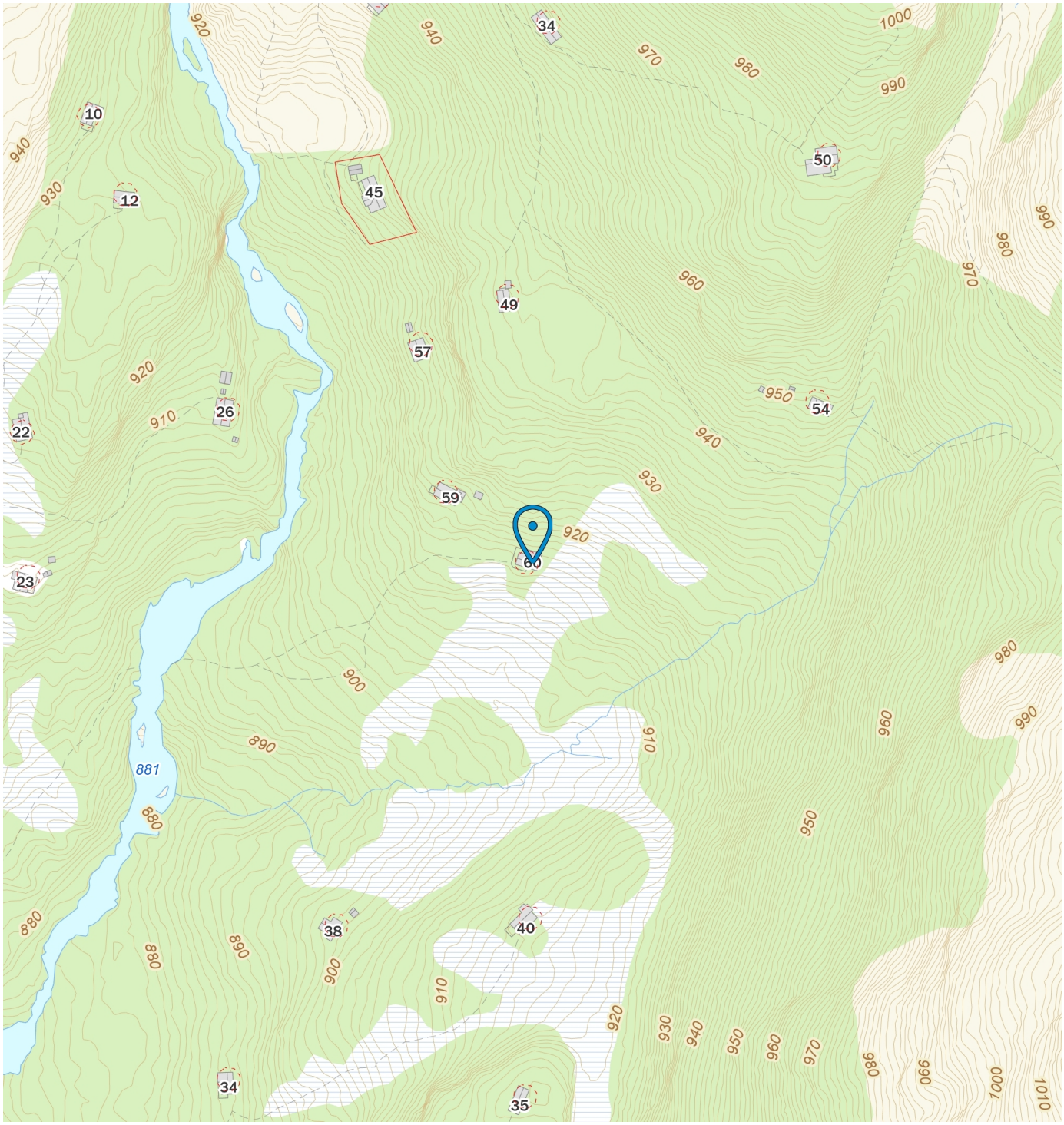
**Coop Prix Nedre Eggedal** — 31 min
PostNord, søndagsåpent — 28.4 km

## VARER/TJENESTER

**Eggedal Vinmonopol** — 19 min

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






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

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



# SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

**Ta kontakt med oss i dag!**

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# 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


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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 4000 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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

# 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.

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2870260252 / Kristian Ruud, tlf. 97963430
Sandvassbekken 60, 3359 Eggedal
Gnr. 162, bnr. 1, fnr. 74 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

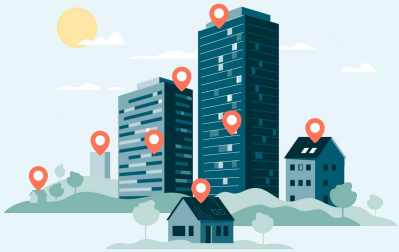
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

# 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.

Oppdragsnr: 2870260252
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

**Kristian Ruud**
Eiendomsmegler

979 63 430
kristian.ruud@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no