



Velkommen til

Fagerlitjenn 34
3359 Eggedal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagerlitjenn 34
3359 Eggedal

Koselig hytte med 3 soverom på Fagerlifeltet | Ski-in/ski-out til langrennsløyper | Peis og veranda

I Fagerlifeltet i Sigdal ligger denne sjarmerende fritidsboligen. Hytta har en arealeffektiv planløsning over ett plan, preget av en lun atmosfære med malt panel og synlige takbjelker. Her kan man nyte rolige dager foran peisen i stuen eller ta inn naturen fra den innglassede verandaen. Beliggenheten er et ypperlig utgangspunkt for hyttelivet, med umiddelbar nærhet til tur- og skimuligheter.

Kort fortalt:
- Umiddelbar tilgang til langrennsløyper.
- Arealeffektiv planløsning med tre soverom.
- Veranda med skiferfliser og plassbygde benker.
- Peisinnsats i stuen for varme og stemning.
- Flere uteplasser og opparbeidet naturtomt.
- Kort kjøretur til Spar Eggedal og Tempelseter Skisenter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	850 000
Omkostninger*	kr	22 340
Totalpris inkl. omk.	kr	872 340
BRA/BRA-I		59/54 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 850 m²
Eiendomstype		Fritidseiendom
Byggeår		1988
Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Rune Bergheim
Eiendomsmegler

970 44 869
rune.bergheim@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**850 000**
Omkostninger*	kr	**22 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**872 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 21 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 22 340

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 4 600 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen og renovasjon. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 1 892,- i 2025. I tillegg kommer årsgebyr for renovasjon på kr 2 708,- , som faktureres direkte fra Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD).

Registerbetegnelse
Gnr. 174, bnr. 7, fnr. 2 i Sigdal kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Fritidsbolig:

BRA-i: 54 m2
BRA-b: 5 m2
BRA total: 59 m2

1. etasje
BRA-i: 54 m2.
BRA-b: 5 m2.
TBA: 11 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealet er oppmålt ved befaring.

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
Det er i festekontrakten tinglyst rett til 1 parkeringsplass med gangsti frem til hytta.

Det må påregnes kostnader til bruk av eksisterende veg og parkeringsplass.

Tomt
Tomteareal er 850 m² på festet tomt.

Festetid: Festetiden løper inntil den sies opp av fester eller fester krever innløsning av tomten. Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Festekontrakt datert: 01.07.2016

Årlig festeavgift: kr 6 848

Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Neste regulering er i 2036. Festeavgiften reguleres i tråd med endring i konsumprisindeksen. Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er ikke fremmet krav om innløsning, og bortfester er ikke interessert i innløsning.

Tomtebeskrivelse
Punktfestet tomt på ca. 850 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.

Tomten ligger i et skogsområde ca. 785 moh. og er en lett opparbeidet naturtomt med grasbakke, lyng og naturlig vegetasjon. Det er stablet rekker med naturstein ved lave terrasseringer mot vest.

Byggeår
Ca. 1988

Innhold
Fritidsbolig over ett plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, tre soverom, kjøkkenkrok, bio-toalett og stue/spisestue.

Innglasset veranda på 5 m² med utgang fra stuen. I tillegg er det en åpen terrasse og platting på 11 m².

Standard
En frittstående hytte over ett plan med tre soverom, peisinnsats og innglasset veranda. Hytta er fra 1988 og bærer preg av sin alder innvendig, men er godt vedlikeholdt og fungerer som en komplett feriebolig. Ytterdøren ble skiftet i 2024, og det ble montert en ny peisinnsats samme år. Hytta har ikke innlagt vann eller avløp, og er utstyrt med bio-toalett og gråvannsavløp. Strøm leveres via et 12V solcelleanlegg installert av eier. Dette er en hytte for den som setter pris på enkelhet, natur og ro.

Entré:
Entréen har skiferfliser på gulvet, et materiale som gir en tydelig overgang til furuplankene i stuen. Vegger og himling er kledd med malt panel og synlige takbjelker, et uttrykk som går igjen gjennom hele hytta. Det er plass til å henge fra seg yttertøy, og en brannslukker er montert ved inngangen. Ytterdøren er en standard malt dør i tre/trefiber med isolerglassfylling, skiftet i 2024.

Stue:
Stuen er hyttens romsligste rom, med malte furuplankgulv og synlige takbjelker som løper langs hele taket. Peisinnsatsen med murt omramming og pipe i Leca/lettbetong dominerer den ene veggen og gir rom for vedfyring gjennom sesongen. Innsatsen ble montert i 2024. Terrassedøren i tre med koblet to-lags glass og sprosser leder ut til den innglassede verandaen på den ene siden, og ytterdøren på den andre siden gir direkte utgang til terrasseplattingen ved inngangen. Rommet har god plass til sofagruppe.

Kjøkkenkrok:
Kjøkkenet er utformet som en kjøkkenkrok med åpen løsning mot spiseplassen. Innredningen har profilerte og malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. En benk med flislagt benkeplate vender mot åpningen. Over plassen for kokeplater er det montert en avtrekksvifte/hette i stål. Gulvet er skiferfliser, i kontrast til furuplankene i stuen. Merk at det forserte avtrekket fra kokesonen ikke er funksjonelt.

Spisestue:
Spiseplassen ligger i forlengelsen av kjøkkenkroken og er omgitt av vinduer med to-lags koblet glass i trekarm og sprosser. Vinduene slipper inn godt dagslys og gir utsyn mot skogen rundt hytta. Det er plass til et spisebord med stoler for hele selskapet.

Innglasset veranda:
Fra stuen er det utgang til den innglassede verandaen via terrassedøren. Verandaen har enkeltglass vinduer og en skyvedør mot den åpne terrassen. Gulvet er skiferfliser, og det er fastmonterte sittebenker langs veggene. Verandaen gir ly for vær og vind og fungerer som en ekstra oppholdsrom store deler av sesongen. Fra verandaen er det direkte adkomst til den åpne terrassen på ca. samme størrelse.

Toalettrom:
Toalettrommet har bio-toalett med lufting og servant med gråvannsavløp. Vegger har flislagt brystning. Hytta har ikke innlagt vann eller kloakk; bio-toalettet og gråvannsavløpet er hyttens sanitærløsning.

Soverom:
Hytta har tre soverom, alle med malt panel på vegger og synlige takbjelker i himlingen. Soverom 1 ligger til venstre for entréen og har plass til enkeltseng og garderobeskap. Soverom 2 og 3 ligger på den andre siden av hytta. Soverom 2 har plass til enkeltseng, mens soverom 3 har plass til dobbeltseng. Alle soverommene har vinduer med to-lags koblet glass i trekarm og sprosser. Furuplankgulv går igjen i soverommene.

Overflater:
Gulv: Furuplank i stue, spisestue og soverom. Skiferfliser i entré, kjøkkenkrok og innglasset veranda. Belegg på toalettrom.
Vegger: Innvendige yttervegger og delevegger kledd med malt panel. Flislagt brystning på toalettrom.
Himling: Kledd med malt panel med synlige takbjelker. Standard listverk.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke montert forkantbeslag langs takfot/takrenne. Det mangler snøfangere på hele taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/svak ventilering av kaldtloft over himlinger. Konstruksjoner fra denne tiden har ikke dampsperrefunksjon og isolasjon etter dagens standard, og snølastkravet er under dagens krav.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Konstruksjoner fra denne byggeperioden har ikke luftet kledning, musetetting eller isolasjon etter dagens standard.

- Overflater - gulv | Det er påvist områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Ildsted er montert med innleid faghjelp i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon eller ferdigattest på arbeidet. Denne typen tiltak er søknadspliktig. Det er usikkert om pipe/ildsted har hatt tilsyn eller feiing.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Årsaken er eldre type tetting langs panel, eller dels manglende tetting langs panel.

- Kjøkkenkrok - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke funksjonelt.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser og enkelte avvik/skjevheter. Årsaken er manglende armering og bevegelser/setning i grunn.

- Terrengforhold | Terrenget under bygningen ligger dels noe lavere enn terrenget forøvrig.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele taket.

- Adkomst til pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

- Håndslukkerutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Pulverapparat er over 10 år.

Innbo og løsøre
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 usjenert og fredelig til i et etablert hytteområde ved Fagerlitjenn i Vestbygda, vakkert plassert i Eggedal i Sigdal kommune. Her oppe, rundt 750 til 780 meter over havet, er hytta omkranset av klassisk skogs- og fjellterreng med naturlig vegetasjon og tjernet like nedenfor. Området byr på en rolig og tilbaketrukket atmosfære der du kan nyte stillheten og naturen rett utenfor hytteveggen.

For den turglade er beliggenheten et ypperlig utgangspunkt for opplevelser året rundt. Om vinteren finner du skiløyper like ved eiendommen, med forbindelse videre til det omfattende løypenettet i Eggedalsfjella og retning Tempelseter og Norefjell. I sommerhalvåret byr nærområdet på varierte turstier i skog og fjell, med gode muligheter for bær- og soppsanking samt fiske i lokale vann. Den populære Madonnastien og turen opp til Madonnastatuen i utkanten av Trillemarka er også innen rekkevidde for fine dagsturer.

Eggedal sentrum ligger omtrent ti kilometer unna, tilsvarende en kjøretur på rundt et kvarter. I sentrum finner du nødvendige servicetilbud som søndagsåpen dagligvarebutikk, vinmonopol, kafé og tradisjonsrike Trollbua med lokale råvarer og ferske bakevarer. For et bredere utvalg av aktiviteter og fasiliteter er det en kort kjøretur videre til Tempelseter og Haglebu. Kjøreturen fra Drammen og Oslo-området tar henholdsvis i underkant av to timer og drøye to timer, noe som gjør hytta lett tilgjengelig for helgeturer.

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 fra 1987. Bygningen er fundamentert på dels ringmurer/stripemurer av betongblokker, og dels på pilarpunkter i betong/blokker. Yttervegger og delevegger er oppført i bindingsverk, og yttervegger er utvendig kledd med liggende falset panel. Dekke mot terreng

er i isolert bjelkelag med stubbloft/panel mot terreng. Takkonstruksjonen er et saltak i bærende plassbygde konstruksjoner av tre. Taket er tekket med lett undertak av armert plastduk og lakkerte takpanner i stål.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

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

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade. Byggetegningene (udatert) viser en åpen altan, mens det i dag er etablert en innglasset veranda. I tillegg er det montert en peisinnsats i stuen i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon på at innglassingen eller montering av nytt ildsted er byggemeldt. Innglassing av veranda og montering av ildsted er normalt søknadspliktige tiltak. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppføring av terrasseplatting ved inngangsparti.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Vedfyring. Peisinnsats i stue.

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.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 22.06.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

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 leies ut inntil 6 uker pr. kalenderår. Utleie ut over dette må godkjennes av eieren på forhånd. Framleie 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 aktsomhet for radon. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplan 1986001, Øvre Fagerli - Dokkeberg, vedtatt 13.03.1986.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Sigdal kommune, vedtatt 22.03.2018. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Fritidsbebyggelse - Nåværende.

I henhold til reguleringsplanen berøres eiendommen av et spesialområde for bevaringsverdige fornminner. Planens bestemmelse §10 sier: 'Innenfor område regulert som spesialområde (bevaringsverdige fornminner), må det ikke gjøres inngrep av noen art uten etter avtale med Universitetets Oldsaksamling'.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, 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
Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr. 174, bnr. 7.
Veirett til eiendommen er tinglyst den 07.11.2025. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting

Det er ikke innlagt vann eller avløp i hytta.

Skattemessig formuesverdi
Sekundærverdi: Kr 1 496 880 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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
Inger Rose Larsen

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

3332/174/7/2:

16.05.1988 - Dokumentnr: 4904 - Registrering av festenr.

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Festekontrakt - vilkår

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Bestemmelse om bebyggelse

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Erklæring/avtale

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Erklæring/avtale

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Forbud mot næringsvirksomhet

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Forkjøpsrett

Eiendommens rettigheter:

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Bestemmelse om veg

07.11.2025 - Dokumentnr: 1355957 - Bestemmelse om parkering

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 55 000,-
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,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 120 230,-

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 Go Takst AS; den 06.07.2026.

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.

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 siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. 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
Rune Bergheim
Eiendomsmegler
Telefon: 970 44 869
E-post: rune.bergheim@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.



Fremtind

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn	Inger Rose Larsen
Selger 2: fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Fagerlitjenn 34	3359	Eggedal

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei

Året og måneden du overtok boligen: 1987/07 (Byggherre)

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Selges boligen med fullmakt?
(Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skriv navn på fullmektig

Kjenner du boligen? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: Inger Rose Larsen

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
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 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ny ytterdør 2024 Alex Bygg Strømstad AB

Selgers initialer: Inger Rose Larsen

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført —
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det finnes ikke drenering, da hytta står på søyler.
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: Inger Rose Larsen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Det finnes ikke vann-eller avløpsanlegg
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer: Inger Rose Larsen

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ny insats i eksisterande vedspis for økt varmeeffektivitet i 2024. Utført: Alex Bygg Strømstad AB
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Det finnes ikke elektriskt anlegg. Kun et solcelleanlegg, 12 V. Installert av eier

Selgers initialer: Inger Rose Larsen

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Finnes ikke kjellere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer: Inger Rose Larsen

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere —
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere —
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgeres initialer: Inger Rose Larsen

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere —
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort —
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgeres initialer: Inger Rose Larsen

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	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.

Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgeres initialer: Inger Rose Larsen

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Strömstad, Sverige	Selger 1: dato 22/06-2026	Selger 1: underskrift Inger Rose Larsen
Selger 2: sted	Selger 2: dato	Selger 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Fagerlitjenn 34 , 3359 EGGEDAL
SIGDAL kommune
gnr. 174, bnr. 7, fnr. 2

Markedsverdi

800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 06.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12230-1504 **Eiendomsverdi ref nr:** IO1204

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

Medlem av NITO

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.

Rapportansvarlig



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

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Fagerlitjenn 34 , 3359 EGGEDAL
Gnr 174 - Bnr 7
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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med lett undertak av armert plastduk og lakkerte takpanner i stål.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/foliert stål.
Saltak i bærende plassbygde konstruksjoner av tre. Konstruksjon er isolert med mineralull.
Yttervegger og delevegger er oppført i bindingsverk. Yttervegger er isolert med ca. 10 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende falset panel.
Vinduer med to-lags koblet glass i karmer og rammer av tre.
Sprosser i utvendig ramme.
Standard malt ytterdør fra 2024 i tre/trefiber med isolerglass fylling.
Terrassedør fra byggeåret i tre med koblet to-lags glass og sprosser.
Ved stue er det en innglasset veranda på ca. 5 kvm. i tilknytning til åpen terrasse på ca. samme størrelse. Verandaen har enkeltglass vinduer og en skyvedør. Ved inngang er det terrasseplatting.
Glassverandaen har skiferfliser på gulvet, og fastmonterte sittebenker. Forøvrig konstruksjoner med spaltegulv på bjelkelag.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av furuplank, flis og belegg.
Innvendig yttervegger og delevegger er kledd med malt panel.
Brystning på toalettrom er flislagt. Himlinger ar kledd med malt panel og har synlige takbjelker. Standard listverk.
Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft/panel mot terreng.
Bygningen ligger i et område med lav/ukjent forekomst av radon i grunn. Ref. NGUs kartdata.
Pipe i murte Leca/lettbetong element. I stue er det montert en peisinnsats med murt omramming.
Standard heltre innerdører i furu med dels malt ramtre/fylling profil.
Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

KJØKKEN Gå til side

I kjøkken er det montert en innredning med profilerte og malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål.
Innredningen har åpen løsning mot spiseplass, og har en benk med flislagt benkeplate mot åpning.
Det er montert en avtrekksvifte/hette i stål over plass for kokeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Standard avløpsrør i plast/PP for gråvannsavløp fra kjøkken og servant på bio-toalett.
Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.
På toalettrom er det montert en type bio-toalett med lufting. Drift og vedlikehold av anlegget bør undersøkes nærmere før det tas i bruk.
Det er montert standard røykvarslere og pulverapparat i bygningen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av fjell og stein. Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.
Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp er ført til terreng.
Det er ingen synlig indikasjon på at terrenget er drenert.
Bygningen er fundamentert på dels ringmurer/stripemurer av betongblokker, og dels på pilarpunkter i betong/blokker. Under hytta er det lav høyde mot terreng, og kun deler av kryprommet er undersøkt.
Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke og lyng. Det er stablet rekker med naturstein ved lave terrasseringer mot vest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m²
Totalpris	950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

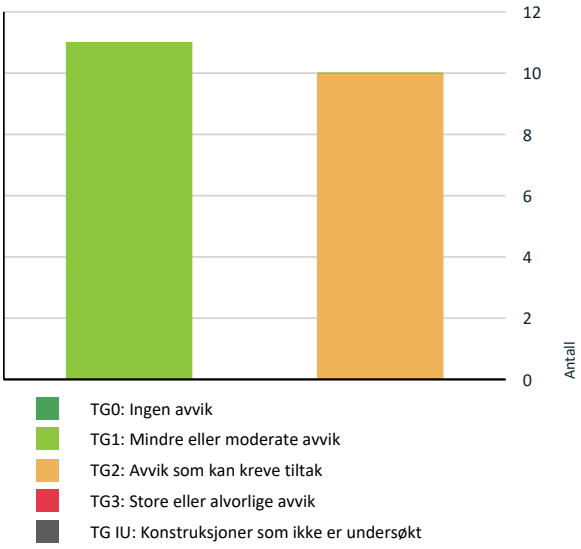
Det er fremvist tegninger fra kommunale opplysninger. Ferdigattest finnes ikke på grunn av bygningens alder.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Fagerlitjenn 34 , 3359 EGGEDAL
Gnr 174 - Bnr 7
3332 SIGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkkenkrok > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

GO Takst AS
Lilleåsgata 23
3340 ÅMOT

Fagerlitjenn 34 , 3359 EGGEDAL
Gnr 174 - Bnr 7
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Enkel bygningsmessig standard.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert peisinnsats og skiftet ytterdør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med lett undertak av armert plastduk og lakkerte takpanner i stål.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.

• Regelmessig/årlig kontroll av taktekke og nedløp/renner anbefales.

Regelmessig/årlig kontroll av taktekke og nedløp/renner anbefales. Tekk er kun undersøkt fra luke til loft og fra stige ved takfot. Årsaken er risiko for bulker ved trinnbelastning og manglende takstige.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/foliert stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert forkantbeslag langs takfot/takrenne.

• Det mangler snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

Konsekvens/tiltak

• Løsningen vil kunne gi noe økt fuktbelastning av forkantbord ved at vann spruter tilbake.

• Det bør monteres forkantbeslag langs takfot.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Undersøk forholdet ang. takstige nærmere med lokal feiermyndighet/kommune.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/svak ventilering av kaldtloft over himlinger, sett i forhold til anbefalt løsning.

• Konstruksjoner fra denne tiden har ikke dampsperrefunksjon og isolasjon etter dagens standard, og snølastkravet er under dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• På tross av noe svak ventilering, tyder det på at dagens løsning har fungert. Det anbefales å holde regelmessig tilsyn mot kondens/fuktproblemer. Økt ventilering via gavlvegger kan vurderes som tiltak.

• Det må påregnes at taket avlastes ved større snømengder dersom snø blir liggende. Manglende avlasting vil kunne føre til setninger i konstruksjon.

Tilstandsrapport

• Ved høy innetemperatur og høy luftfuktighet kan kondensering oppstå på eldre konstruksjoner med nedsatt dampsperre. Påse at konstruksjon har god ventilering og unngå innvendig høy luftfuktighet i vinterhalvåret. Det vil ikke være hensiktsmessig med oppgradering av dampsperre dersom ikke bygningen skal totalrenoveres.

Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger og delevegger er oppført i bindingsverk. Yttervegger er isolert med ca. 10 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende falset panel.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjoner fra denne byggeperioden har ikke luftet kledning, musetetting eller isolasjon etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Normalt er denne typen konstruksjoner funksjonell uten lufting etter dagens standard, men det er viktig å holde tilsyn mot fukt på vegger som utsettes for drivregn.

Det bemerkes at kun synlig deler av konstruksjon er besiktiget, og at det ved destruktive inngrep/demontering kan fremkomme nye momenter/endret omfang.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med to-lags koblet glass i karmer og rammer av tre. Sprosser i utvendig ramme.

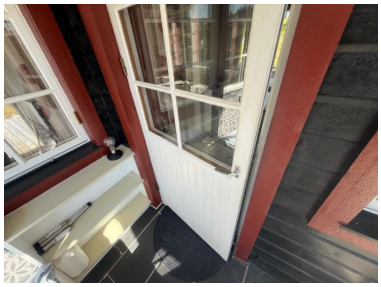
TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Standard malt ytterdør fra 2024 i tre/trefiber med isolerglass fylling. Terrassedør fra byggeåret i tre med koblet to-lags glass og sprosser.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring





Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Ved stue er det en innglasset veranda på ca. 5 kvm. i tilknytning til åpen terrasse på ca. samme størrelse. Verandaen har enkeltglass vinduer og en skyvedør. Ved inngang er det terrasseplatting. Glassverandaen har skiferfliser på gulvet, og fastmonterte sittebenker. Forøvrig konstruksjoner med spaltegulv på bjelkelag.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av furuplank, flis og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig yttervegger og delevegger er kledd med malt panel. Brystning på toalettrom er flislagt. Himlinger ar kledd med malt panel og har synlige takbjelker. Standard listverk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Dekke mot terreng er i isolert bjelkelag med stubbloft/panel mot terreng.



Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med lav/ukjent forekomst av radon i grunn. Ref. NGUs kartdata.

Vurdering av avvik:

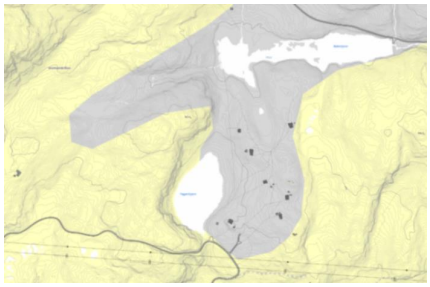
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

• Konstruksjon har god utlufting av grunn under soverom, og er vurdert som lite risikoutsatt for radon. Eventuelt store snømengder kan imidlertid redusere ventileringen i perioder av året.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murte Leca/lettbetong element. I stue er det montert en peisinnsats med murt omramming.

Vurdering av avvik:

• Ildsted er montert med innleid faghjelp i 2024. Det foreligger ingen dokumentasjon eller ferdigattest på arbeidet. Denne typen tiltak er søknadspliktig. Det er usikkert om pipe/ildsted har hatt tilsyn eller feiing.

Konsekvens/tiltak

• Undersøk med kommunen om forholdet, og foreta eventuelt et tilsyn før ildsted tas i bruk. Siden tiltaket med nytt ildsted er søknadspliktig, bør det formelle bringes i orden og tiltaket registreres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Standard heltre innerdører i furu med dels malt ramtre/fylling profil.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved undersøkelse av bygningsdeler og innvendig rom er det undersøkt for spor eller symptomer på skadedyr. Konstruksjonene er ikke åpnet eller demontert, og skulte symptomer kan derfor ikke garanteres.

Vurdering av avvik:

• På eldre bygninger kan det ikke utelukkes at mus kan komme inn i konstruksjoner og på loft. Årsaken er eldre type tetting langs panel, eller dels manglende tetting langs panel.

Konsekvens/tiltak

• Mus vil blant annet kunne gjøre skade i isolasjon og skjulte deler av vindsperre. Dersom det oppdages symptomer på aktivitet fra mus, bør det utføres tiltak for å hindre tilkomst.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKENKROK

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I kjøkken er det montert en innredning med profilerte og malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen har åpen løsning mot spiseplass, og har en benk med flislagt benkeplate mot åpning.



ETASJE > KJØKKENKROK

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert en avtrekksvifte/hette i stål over plass for kokeplater.

Vurdering av avvik:

• Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid.

• Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Standard avløpsrør i plast/PP for gråvannsavløp fra kjøkken og servant på bio-toalett.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med bruk av vinduer og veggventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

På toalettrom er det montert en type bio-toalett med lufting. Drift og vedlikehold av anlegget bør undersøkes nærmere før det tas i bruk.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert standard røykvarslere og pulverapparat i bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Pulverapparat er over 10 år.

• Slukkerutstyret bør skiftes ut til nytt godkjent apparat. Min. 6 kg. pulver. Påse at røykvarslere er i funksjonell stand.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og stein. Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig drenering fra byggeår. Takvann/nedløp er ført til terreng. Det er ingen synlig indikasjon på at terrenget er drenert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på dels ringmurer/stripemurer av betongblokker, og dels på pilarpunkter i betong/blokker. Under hytta er det lav høyde mot terreng, og kun deler av kryprommet er undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser og enkelte avvik/skjevheter. Årsaken er manglende armering og bevegelser/setning i grunn.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene og skjevheter tyder på å være av eldre dato, og det er ikke tegn på større endringer i senere tid. Det kan ikke utelukkes at lokale tiltak/utbedringer kan bli nødvendig. Hold tilsyn mot endringer og eventuelt telehiv/frostbelastninger.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget omkring bygningen er lett opparbeidet naturtomt med grasbakke og lyng. Det er stablet rekker med naturstein ved lave terrasseringer mot vest.

Vurdering av avvik:

• Terrenget under bygningen ligger dels noe lavere enn terrenget forøvrig.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen gjør at det i perioder av året tyder på at noe vann bli stående på laveste punkter i kryprommet under bygningen. Over tid og ved frost, kan stående vann føre til skader/bevegelser på fundamenter. Det anbefales å følge med på forholdet, og eventuelt utføre drenerende tiltak for å unngå perioder med stående vann.



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 snøfangere på hele taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

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

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Undersøk forholdet ang. takstige nærmere med lokal feiermyndighet/kommune.

• 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.

• Konstruksjon har god utlufting av grunn under soverom, og er vurdert som lite risikoutsatt for radon. Eventuelt store snømengder kan imidlertid redusere ventileringen i perioder av året.

• Pulverapparat er over 10 år.

• Slukkerutstyret bør skiftes ut til nytt godkjent apparat. Min. 6 kg. pulver. Påse at røykvarslere er i funksjonell stand.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/54 m²

Fritidsbolig: Entré, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Bio-toalett

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 1 850 000

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		**950 000**
Fradrag for festet tomt	-	170 000
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. 6 848	15.06.2026	Kr. 6 848	Kr. 170 000

Markedsvurdering

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

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

Årlig oppjustert festeavgift på denne eiendommen er kr. 6 848,40 Pr. i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift, som er samme grunnlag som ved beregning av innløsningssum av festetomt i Tomtefesteloven §37.
Fradraget for den kapitaliserte verdien av årlig festeavgift utgjør kr. 6 848,- x 25 = 171 200,-

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grånlisetra 105 ,3359 EGGEDAL				28-03-2021	1 390 000	**1 390 000**		1 390 000	**22 787**
	61 m²	1981	3 sov							
2	Toskardfjellveien 268 ,3359 EGGEDAL				06-08-2025	1 690 000	**1 500 000**		1 500 000	**20 548**
	73 m²	1996	3 sov							
3	Fagerlitjenn 30 ,3359 EGGEDAL				04-10-2020	1 890 000	**1 800 000**		1 800 000	**19 780**
	91 m²	1988	4 sov							
4	Toskardfjellveien 382 ,3359 EGGEDAL				01-03-2020	990 000	**950 000**		950 000	**14 844**
	64 m²	1989	3 sov							
5	Vestbygda 807 ,3359 EGGEDAL				24-09-2020	490 000	**400 000**		400 000	**12 500**
	32 m²	1973	2 sov							

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

Stipulert normalt vedlikehold ekskl. eventuelle oppgraderingsbehov/tiltak.	Kr.		6 000
Årlig festeavgift.	Kr.		6 848
Stipulerte kostnader for vei/brøyting.	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**18 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	741 362
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 500 000**

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.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 850 000**

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

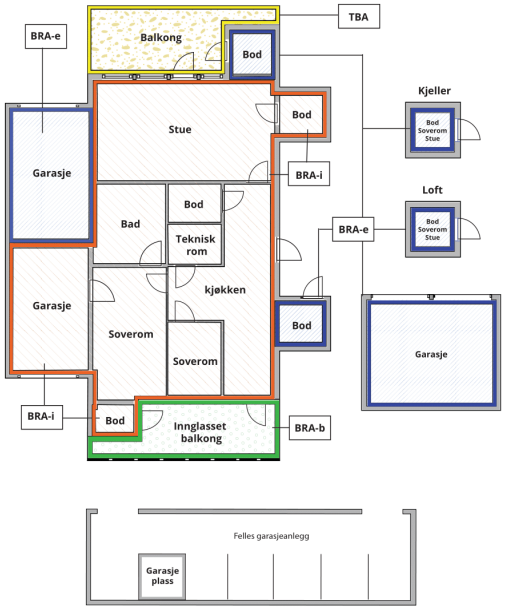
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54		5	59	11
SUM	**54**		**5**		**11**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkkenkrok, bio-toalett, stue/spisestue		Innglasset veranda

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist tegninger fra kommunale opplysninger. Ferdigattest finnes ikke på grunn av bygningens alder.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ytterdør er skiftet ut, og det er montert peisinnsats i 2024. Arbeidene er opplyst å være utført med innleid faghjelp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Gjermund Tandberg Semmen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	174	7	2	0	850 m²	Punktfeste	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Fagerlitjenn 34	01.07.2016	15.06.2036	01.07.2096

Hjemmelshaver
Hjemmel til feste: Larsen Inger Rose
Hjemmel til grunn: Flatin Håvard Bergli

Kommentar
Opplysningen er hentet fra fremvist svarbrev fra grunneier og festekontrakt m/tillegg.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre hytteområde ved Fagerlitjenn i Vestbygda i Eggedal. Avstand til sentrum med butikker og servicetilbud er ca. 10 km. Område har enkelte lokale skiløyper og gode turområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat felles vei for hytteområde. Veinett brøytes og vedlikeholdes mot en årlig kostnad. Deler av veien er bratt og dels krevende i vinterhalvåret. Fra parkering er det ca. 350 meter gangavstand på sti fram 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

Feste ligger i et skogsområde ca. 750 m.o.h. Tomta rundt bygningen er lett opparbeidet med grasbakke og naturlig vegetasjon. Eiendommen er et punktfeste uten fastsatte tomtegenser.

Tinglyste/andre forhold

Enkelte opplysninger det refereres til i rapporten er gitt av eier i form av egenerklæring/fremviste dokumenter. Takstmannen forutsetter at opplysningene er korrekte og bygger deler av rapporten på dette. Eier var ikke tilstede under befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

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.

EiendomsMegler 1

Salg av Fagerlitjenn 34 - gnr. 174, bnr. 7, fnr. 2 (Ideell andel 1/1) i Sigdal kommune

1.	Festeavgift for inneværende år utgjør	Kr. 6848,40
2.	Forfallsdato for festeavgift	Dato 15.06
3.	Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Dato
	Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	Kontonummer 2320 17 08605
4.	Når ble festeavgiften regulert sist?	År/dato 2026. 15.06
	Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering): KPI	
5.	Er det foretatt «engangsløft» av festeavgiften siden 1.1.2002? *Med engangsløft menes regulering med annet enn endring i KPI i henhold til det som er «tvillaust avtalt» om regulering i festekontrakten. Tomtefesteloven gir adgang til én regulering i samsvar med kontraktens reguleringsbestemmelse for første regulering etter 1.1.2002.*	☐ Ja ☒ Nei
6.	Når skal festeavgiften reguleres neste gang?	År/dato 2036. 15.06
	Skal KPI benyttes for reguleringen?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis nei, vennligst spesifiser hvilken regulering som skal benyttes:	
7.	Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, når ble avtalen forlenget? Vennligst vedlegg forlengelsen.	År/dato

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

EiendomsMegler 1

8.	Er det fremmet krav om innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, hva er innløsningskravet?	Kr.
9.	Er bortfester interessert i innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
	Hvis ja, til hvilken pris?	Kr.
10.	Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?	☒ Ja ☐ Nei
	Hvis ja, kan grunneier signere med Bank-ID?	☒ Ja ☐ Nei
11.	Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei

12. Hvem skal vi ta kontakt med for sjekking av evt. restanser ved overtakelse av festetomten?
Håvard Flatin Bergli

13. Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten:
Gebyr for overføring på kr 750,-

For Håvard Flatin Bergli

Fagerves 5/7.2026
Sted, dato

Håvard Flatin Bergli
Signatur

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

Vivendum 3/6-25
RIKTIG GJENPART
Rune Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

F e s t e k o n t r a k t

Mellom ~~Per~~ Ha/Nro Flatin, pnr. Bergli [redacted] eier av "Dokkeberg", gnr. 174, bnr. 7 i Sigdal kommune på den ene side - heretter kalt eieren - og Inger Rose Larsen ....., pnr. [redacted] på den annen side - heretter kalt festeren - er i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1 Tomta.

Festeren leier ei hyttetomt av eierens eiendom. Tomta har fått nr. 19 i den reguleringsplan som er stadfestet den 13. mars 1986.

Beskrivelse av tomta:

Doknr: 1355957 Tinglyst: 07.11.2025
STATENS KARTVERK

§ 2 Festetida.

Festetida er satt til 80 år. Spørsmålet om eventuell forlengelse av festetida eller innløsning av tomta, reguleres i henhold til lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.

§ 3 Festeavgifta.

Festeavgifta er kr. 5000,- pr. år og løper fra 1.7 det ene år til 30.6 året etter. For den del av inneværende år som kontrakten gjelder, utgjør således festeavgifta kr. Festeavgifta for resten av det første år, samt for neste år - til sammen kr. - forfaller til betaling ved kontraktens underskrift. For seinere år betales avgifta forskuddsvis innen 15. juni hvert år.

Festeavgifta indeksreguleres hvert 10. år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den periode som har gått. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. mai i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetida, brukes den

../2

Vikersund 8/6-25
RIKTIG GJENPART
Rune Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

indeks som avløser konsumprisindeksen.

§ 4 Andre avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann- eller kloakktjenester, dersom slike tjenester framtidig blir ytet.

For bruk av eksisterende veg og parkeringsplass betales egen avgift.

Veg- og parkeringsavgift er for tida med/uten brøyting av veg og rydding av parkeringsplass: 5000,- kr. pr. år.

Avgiftene er gjenstand for regulering hvert år.

§ 5 Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp ei hytte som skal plasseres etter anvisning av bygningsrådet. Bebyggelsen utføres i henhold til lov og forskrifter, herunder reguleringsbestemmelsene som
./. vedlegges denne kontrakt, og som er del av kontrakten.

§ 6 Vann, avløp og renovasjon.

Festeren plikter å rette seg etter de forskrifter som til enhver tid gjelder for området vedrørende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg for vann, avløp og renovasjon, plikter festeren å dekke sin forholdsmessige del av disse kostnadene.

Vannkildene skal beskyttes og benyttes hensynsfullt til felles beste for alle i området.

Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Det tilføyes at det for tida ikke er bygd anlegg for vann, avløp eller renovasjon.

../3

Vikersund 3/6-25
RIKTIG GJENPART
Runie Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

§ 7 Veger, parkering og atkomst.

Festeren har rett til å kjøre med bil fram til felles parkeringsplass opp for Fagerli gård. Her har festeren rett til 1 fast parkeringsplass.

Det er videre satt av et område for gjesteparkering som står til festernes disposisjon så langt det er ledige plasser.

Den årlige avgifta for bruk av veg og parkering nevnt i § 4 dekker festerens egen bruk av veg og parkeringsplass. Eventuelle gjester betaler vanlig veg- og parkeringsavgift for hver tur etter de satser som til enhver tid gjelder for bruk av veg og parkeringsplass.

§ 8 Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at reguleringsfeltet nyttes til hytteområde. Festeren må ikke foreta seg noe som forandrer terrengets karakter av utmarksområde.

Med festekontrakten følger ingen rett til jakt og fiske eller til å ta ved på eiendommen. Festeretten endrer heller ikke beiteretten, og eieren er ikke ansvarlig for skade som dyr på beite kan komme til å volde på fast eller løs eiendom tilhørende festeren. Eventuell skade som påføres beitedyr, og som skyldes festerens forhold, skal festeren være ansvarlig for. Bare i spesielle tilfelle kan festeren etter avtale med eieren og eventuelle beiteberettigede, samt etter samtykke fra bygningsrådet, jfr. reguleringsbestemmelsene pkt. 8, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9 Materialtransport m.v.

Transport av bygningsmaterialer ved oppføring av hytta eller seinere påbygg m.v., må planlegges og utføres på følgende måte:

Materialene kjøres så nær byggestedet som mulig med bil på sommerføre. Derfra og fram til byggeplassen transporteres materialene på vinterføre for å skåne terrenget mest mulig. Eieren forbeholder seg førsterett til å utføre transportarbeid fra bilveg og fram til byggeplassen - såvel ved oppføring av hytta som når det seinere måtte oppstå behov for slik transport.

../4

VIKERSUND 3/6-25
RIKTIG GJENPART
Rune Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

Enhver transport fra parkeringsplassen og videre oppover forbi vegbommen, må avtales med eieren i hvert enkelt tilfelle. Slik transport forutsettes begrenset til nødvendig framkjøring av tunge kolli.

§ 10 Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke rett til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergvirksomhet o.l. Hytta kan imidlertid leies ut inntil 6 uker pr. kalenderår. Utleie ut over dette må godkjennes av eieren på forhånd. Slik utleie kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for nektingen.

§ 11 Videre utbygging og utvikling av reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet ut over det som er angitt i reguleringsplanen stadfestet 13.3.1986, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg, så som gangveger, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot at det føres fram ledninger for elektrisitet o.l., men plikter å la slike ledninger fritt føres over tomta. Dog skal ledningene føres så hensynsfullt som mulig forbi eller i nærheten av bebyggelse, særlig med sikte på så vidt mulig å unngå å sjenere utsikten for hytta.

§ 12 Overdragelse - forkjøpsrett.

Ved overdragelse av hytta har eieren forkjøpsrett etter takst avgitt av 3 kyndige menn oppnevnt av sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal. Utgifter til takstnemndas medlemmer deles med en halvpart på fester og en halvpart på eier. Eieren skal gi beskjed til festeren skriftlig om han vil gjøre forkjøpsretten gjeldende. Denne beskjed må eieren gi innen 4 - fire - uker etter at han har mottatt varsel om salg.

Innen 2 - to - uker etter at taksten foreligger, må eieren sende skriftlig beskjed til festeren dersom han ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten.

For øvrig kan overdragelse av festeretten med bebyggelse bare skje med eierens samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten alene er ikke tillatt. Er hytte på tomta

../5

Vikersund 3/6-25
RIKTIG GJENPART
Rune Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

ikke oppført innen 5 - fem - år fra dateringen av denne kontrakt, kan eieren kreve festet avviklet.

Festeretten kan uhindret av foranstående bestemmelser fritt overdras til ektefelle eller livsarvinger.

§ 13 Opphør av festeforholdet.

Dersom festeforholdet opphører uten av partene i mellomtida har blitt enige om en annen ordning, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. I så fall kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3 nr. 9 uten søksmål.

§ 14 Mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 13. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at festeren unnlater å betale skyldig festeavgift eller andel av felleskostnadene innen 2 - to - uker etter at skriftlig påkrav er mottatt. Det samme gjelder hvis festeren unnlater å rette feil begått i strid med festekontrakten snarest mulig etter at påkrav om retting er mottatt. Såframt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen 1 - en - måned, kan eieren om han ønsker selv rette feilen og belaste festeren for kostnadene.

Ved mislighold av avgiftsbetaling kan eieren kreve slik morarente som morarenteloven fastsetter fra forfall og til betaling skjer.

§ 15 Panterett.

Ved unnlatt betaling av avgifter som nevnt ovenfor, forbeholder eieren seg førsteprioritets panterett i festeretten med bebyggelse for et beløp svarende til 3 - tre - års festeavgift og andel av felleskostnader, renter og andre krav, samt rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve at eieren frafaller denne panteretten mot at festeren isteden stiller bankgaranti for tilsvarende beløp.

Tomta skal for øvrig være fri for pengeheftelser unntatt den panterett som eieren her har forbeholdt seg.

../6

VIKERSUND 3/6-25
RIKTIG GJENPART
Rune Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

§ 16 Tinglysing.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysing dekkes av festeren.

§ 17 Voldgift.

Tvist om forståelsen eller gjennomføringen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer. Disse skal oppnevnes av sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal som også utpeker rettens formann.

§ 18 Spesielle bestemmelser.

Denne festekontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer, ett for hver av partene, samt en tinglysingsgjenpart.

Fagerli/Eggedal, den 1/7 19 2016

[redacted]

Undertegnede to vitner bekrefter at nærværende festekontrakt er undertegnet egenhendig av eier og fester og at begge er over 18 år.

1. [redacted]
Navn:
Adr.:
Født:

2. [redacted]
Navn:
Adr.:
Født:

Utskrift 3/6-25
RIKTIG GJENPART
Rune Bergheim
Eiendomsmegler MNEF

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN DOKKEBERG, GNR. 174 BNR. 7 I SIGDAL KOMMUNE.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. I området kan det bare oppføres hytter i en etasje - en hytte på hver tomt.

3. I byggeområdet kan oppføres det antall hytter som er avmerket på plankartet. Hytteplasseringen er avmerket både på plankart og i terreng. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Gesimshøgde skal ikke overstige 260 cm over grunnmur, og grunnmurhøgde bør ikke overstige 100 cm.

5. Garasje kan ikke oppføres i området. Som hovedregel skal uthus oppføres i tilknytning til hytta. Et frittstående uthus kan tillates der forholdene tillater det.

6. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20 - 26°.

7. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Farge på hyttene skal godkjennes av bygningsrådet.

8. Gjerder tillates ikke oppført i byggeområdet. Når hensynet til vern mot beitefe eller andre vesentlige hensyn gjør det nødvendig, kan bygningsrådet dog tillate inngjerding av inntil 500 m rundt selve hytta.

9. I byggeområdet må ikke hogst utføres på en slik måte at utmarkskarakteren blir vesentlig forandret.

10. Innenfor område regulert som spesialområde (bevaringsverdige fornminner), må det ikke gjøres inngrep av noen art uten etter avtale med Universitetets Oldsaksamling.

11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige hensyn taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sigdal kommune.

Godkjent av Sigdal kommunestyre
den 13. mars 1986, sak 15/86.
ordfører

Rev. okt. -85 KB.

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Bakgrunn

Dette dokumentet utgjør et tillegg og endring til festekontrakt datert 01.07.2016, vedrørende tomt nr. 19 på eiendommen gnr. 174, bnr. 7, fnr. 2 i knr. 3332 Sigdal kommune.

Endringene gjelder følgende punkter og skal tre i kraft fra undertegnelsesdatoen. Øvrige bestemmelser i den opprinnelige festekontrakten forblir uendret.

§ 1 – Tomten

Tomt nr. 19 gjelder gnr. 174, bnr. 7, fnr. 2

Tomtens areal: punktfeste (850 m²)

Tomteverdi: 350.000 NOK

§ 2 – Festetid

Festeforholdet er tidsubestemt, i henhold til tomtefesteloven § 7.

§ 7 – Veger, parkering og atkomst

Eiendommen som avgir rettighetene gjelder gnr. 174, bnr. 7.

§ 12 – Overdragelse – forkjøpsrett

Begrepet "eier" skal forstås som bortfester.

Dette tillegget er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver part, samt én gjenpart til tinglysing.

Sted: Strömstad / Tegneres
Dato: 08 / 10 / 2025

*Dokumentavgift er beregnet av 750 000 kr på bakgrunn av redegjørelse fra innsender

Fester:

[redacted]

Bortfester:

[redacted]

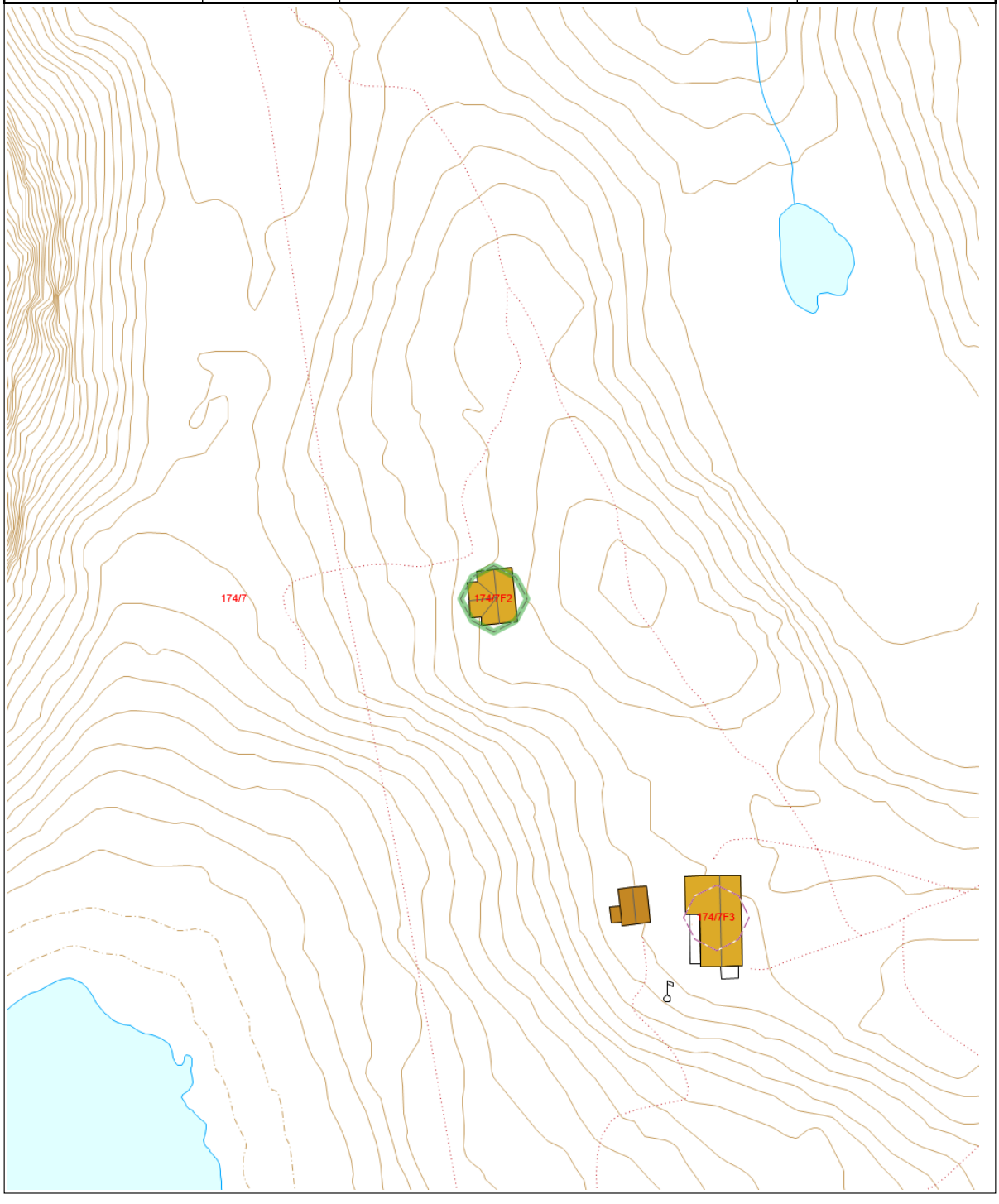
Rett kopi bekreftes

Sigdal kommune

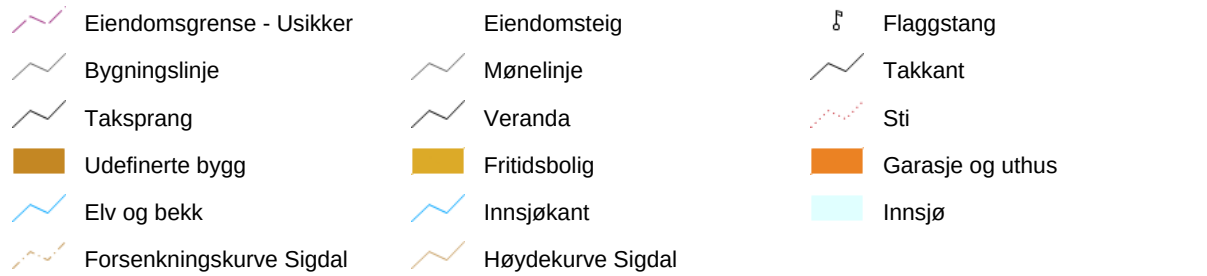
KARTUTSNITT

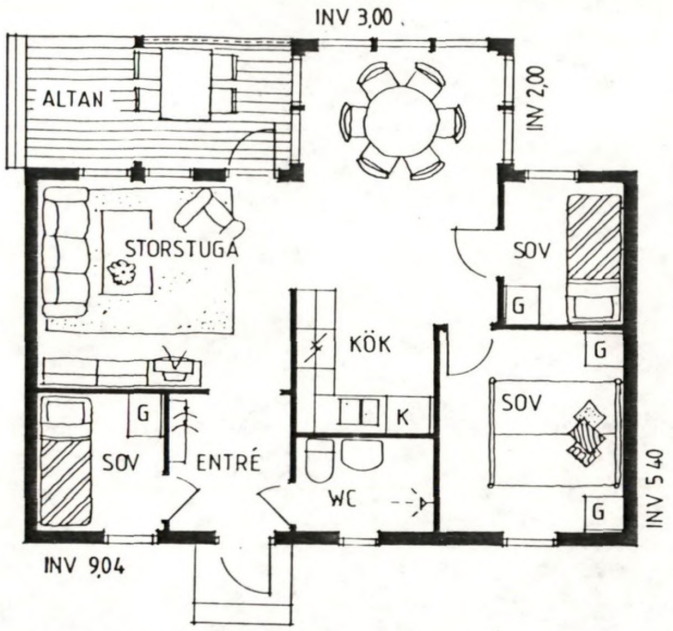
Eiendom:	Gnr: 174	Bnr: 7	Fnr: 2	Snr: 0
Adresse:	Fagerlitjenn 34 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



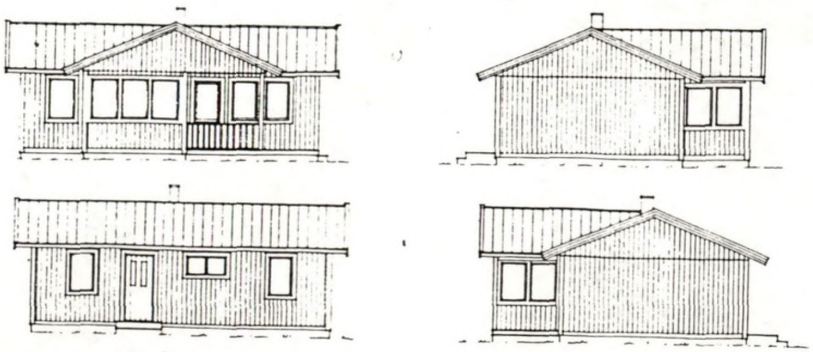


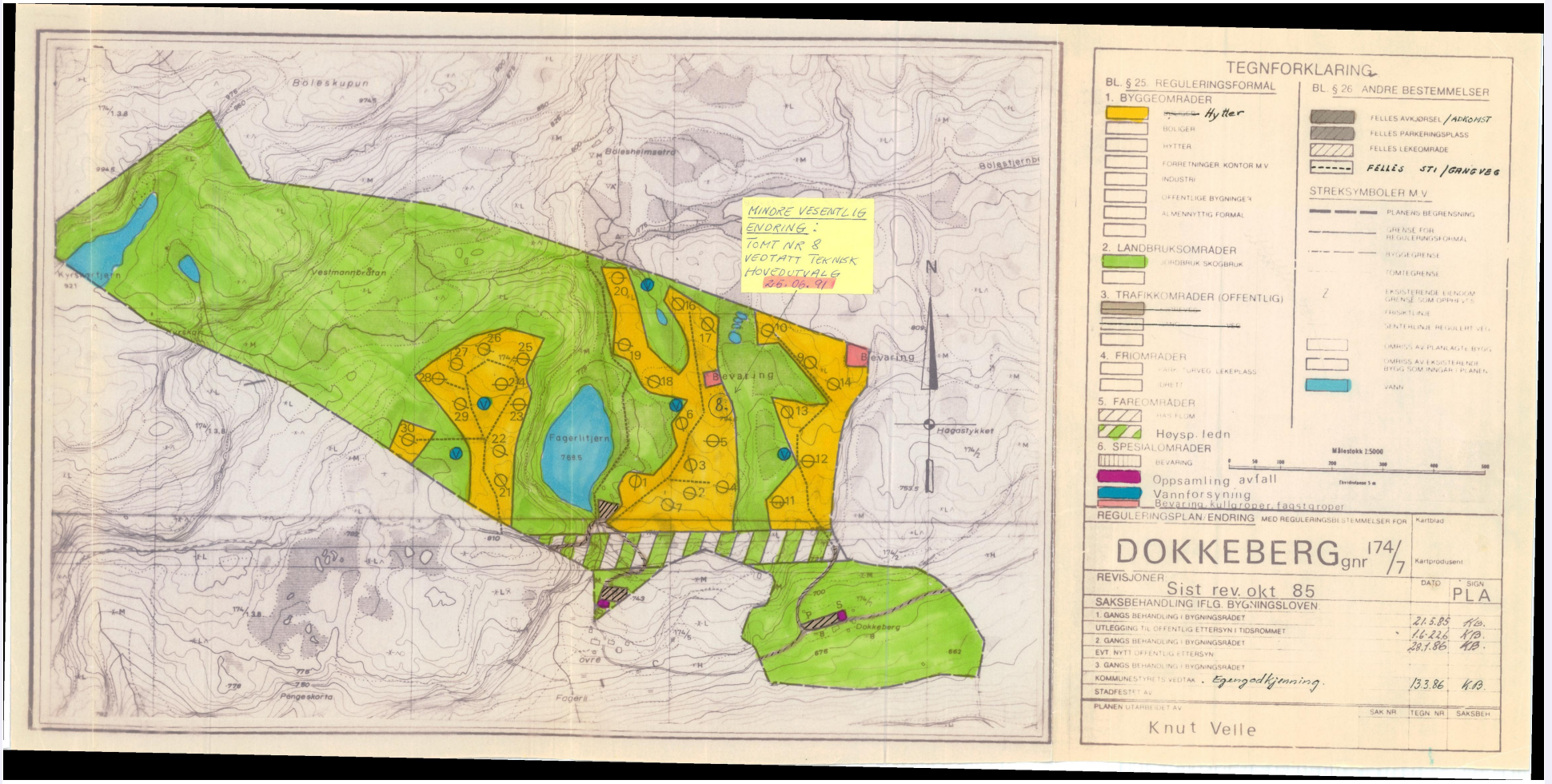
UTV = 60,8 M²

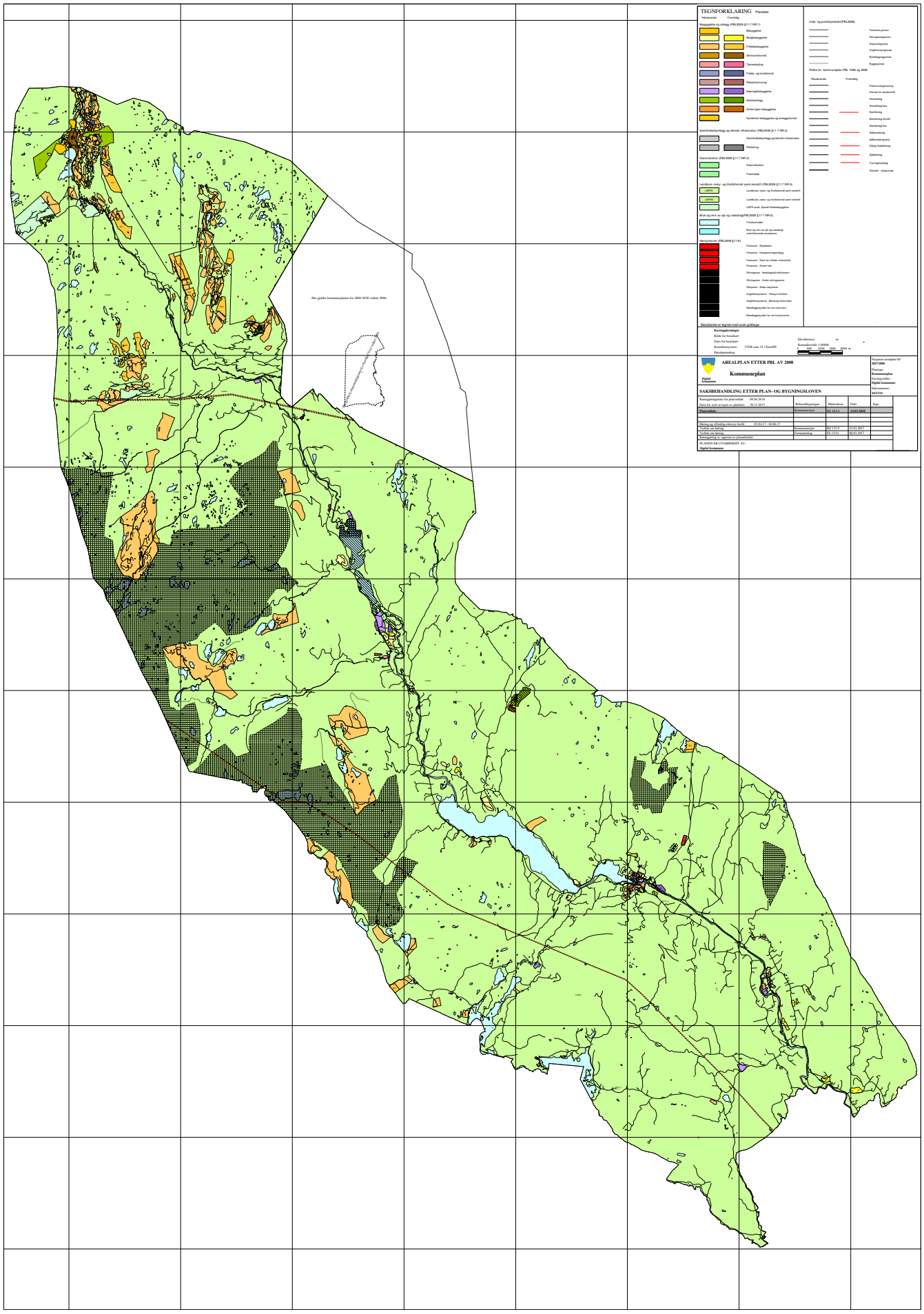
GODKJENT

SIGDAL KOMMUNE

Bygningsrådet




Bøleskupun
Bøleshelmsætra
Vestmannbråtan
Kyrskottjern
Fagerlitjern
Bevaring
Bevaring
Høgastykket
Dokkeberg
Øvre
Pengeskorta
Fagerli
MINDRE VESENTLIG ENDRING:
TOMT NR 8
VEDTATT TEKNISK HOVEDUTVALG
26.06.91
N
TEGNFORKLARING
BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Hytter
BOLIGER
HYTTER
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS
IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS, FLOM
Høysp. ledn
6. SPESIALOMRÅDER
BEVARING
Oppsamling avfall
Vannforsyning
Bevaring, kulgroper, fagstgroper
BL. § 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL / ADKOMST
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEOMRÅDE
FELLES STI / GANGVEG
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
Målestokk 1:5000
REGULERINGSPLAN / ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DOKKEBERG gnr 174/7
Kartblad
Kartprodusent
REVISJONER
Sist rev. okt 85
DATO
SIGN.
PLA
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 21.5.85 K.B.
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 1.6-22.6 K.B.
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 23.7.86 K.B.
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
KOMMUNESTYRETS VEDTAK. Egengodkjenning. 13.3.86 K.B.
STADFESTET AV
PLANEN UTARBEIDET AV
SAK NR
TEGN NR
SAKSBEH
Knut Velle

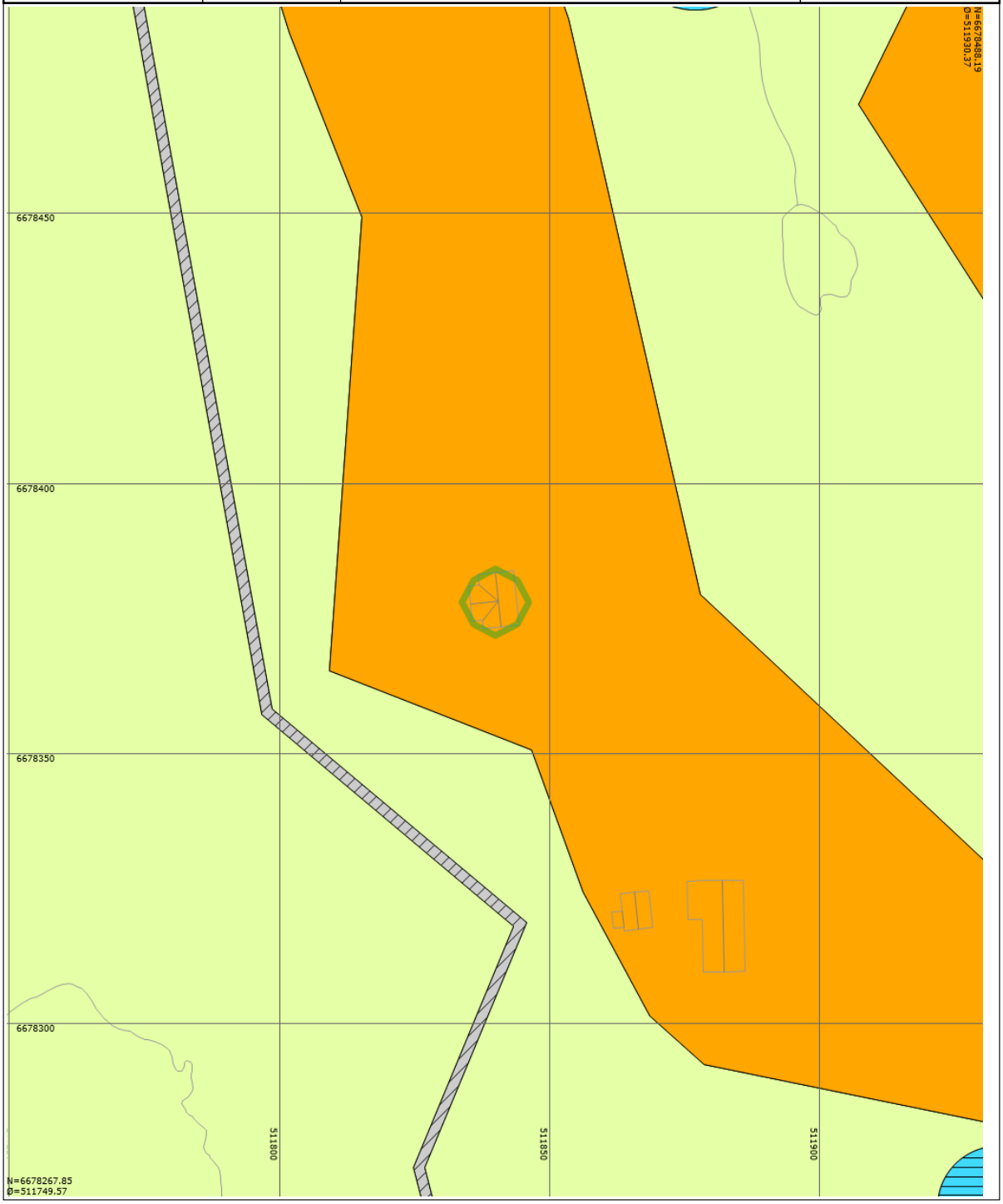

TEGNFORKLARING
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplan
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Sigdal kommune

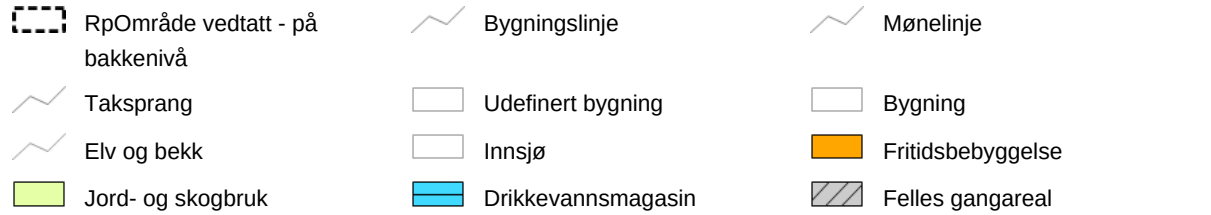
Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 174	Bnr: 7	Fnr: 2	Snr: 0
Adresse:	Fagerlitjenn 34 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Øvre Fagerli - Dokkeberg			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

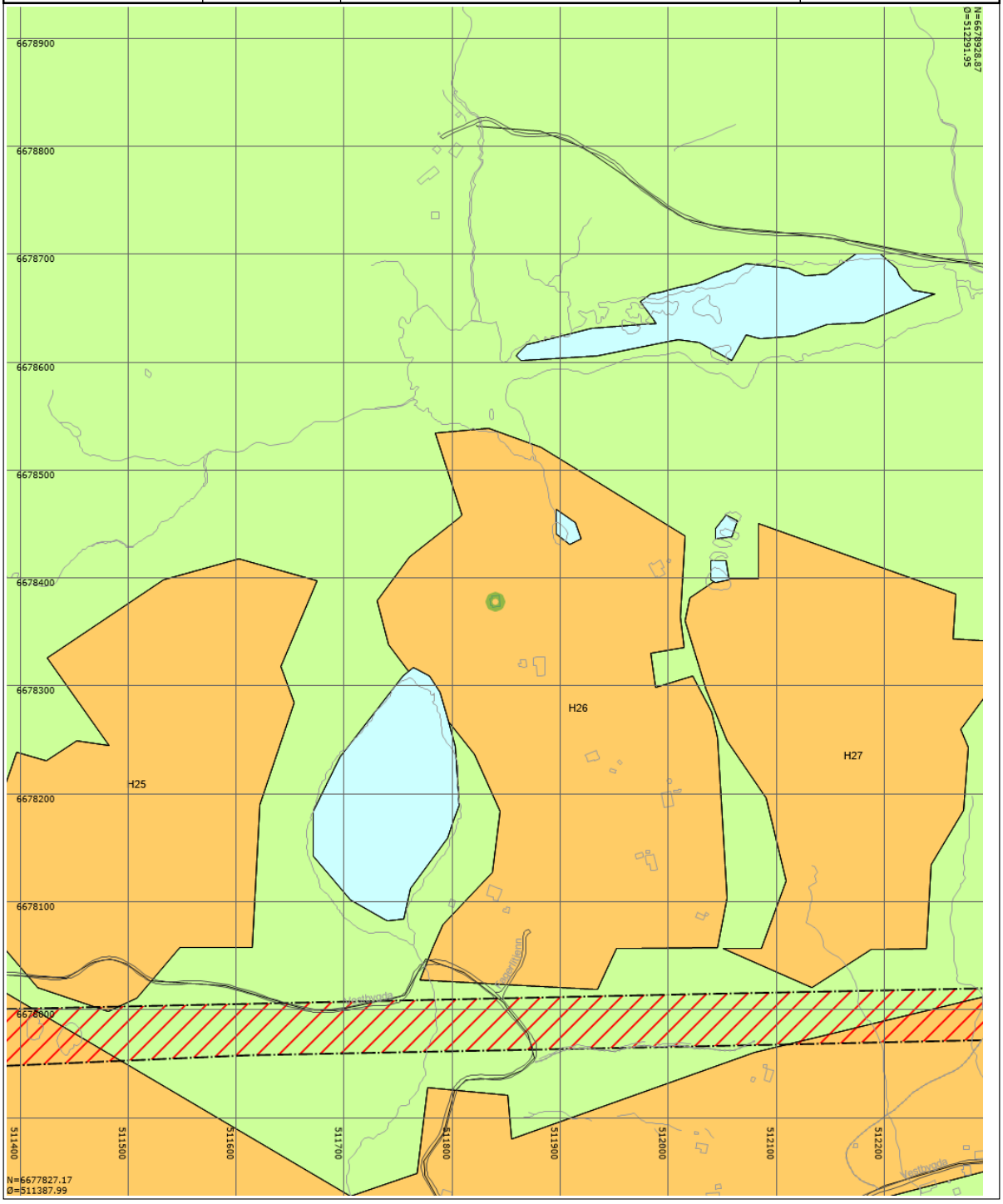


Sigdal kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 174	Bnr: 7	Fnr: 2	Snr: 0
Adresse:	Fagerlitjenn 34 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Kommuneplan Sigdal kommune			

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Kanal og grøft
- Veg
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Udefinert bygning
- Elv og bekk
- Elv
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bygning
- Traktorveg
- Innsjø
- Grense for faresoner
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_

PLANBESKRIVELSE

1.1 Områdebeskrivelse.

Planområdet ligger ovenfor gården Øvre Fagerli innerst i Vestbygda i Eggedal. Planarealet er på ca. 720 daa. Terrenget er sydvest-vendt på ca. 800 m.o.h., hvor hyttene er spredt rundt to mindre koller. I sentrum av hytteområdet ligger Fagerlitjern. Tomtene er plassert i skjerm av glissen, fjellskogpreget blandingsskog. Grunnforholdene består for det meste av morene med varierende tykkelse. Enkelte steder stikker fjellet fram i dagen. Videre finnes det i dette kuperte terrenget en del topografisk betingete myrer.

Det regulerte området er bare en liten del av et meget stort areal av tilsvarende karakter med vekslende natur over og under skoggrensen, godt egnet som natur- og friluftsområde både sommer og vinter. Det finnes mange små vann som gjør disse traktene spesielt attraktive. Det er ført fram bilveg til hyttefeltet med romslig plass for parkering.

1.2 Grunneierforhold og målsetting.

Planen berører eiendommen Dokkeberg Gnr.174 Bnr.7. Grunneier er Per Flatin. Hans målsetting med denne regulerings- og bebyggelsesplanen er å utbygge utmarksnæringen som en attåtnæring til eksisterende jordbruks- og skogsdrift. I området skal det bare oppføres fritidshytter.

1.3 Grensebeskrivelse.

Plangrensene er identisk med Dokkebergs eiendomsgrense og naboer er Vest-Bøle 174/1,3,8, Bøle 174/4 og Hagen 174/2 samt egen eiendom Øvre Fagerli 174/5.

1.4 Grunnforhold og vegetasjon.

Området er noe variert med hensyn til løsmasser. Jordsmonnet består hovedsakelig av tynnere lag morene og torvjord. Dannelse av myr innen området er topografisk betinget. Enkelte steder er det fjell i dagen. Glissen barblandingsskog ispett bjørk dominerer vegetasjonsbildet. Skogen har fjellskogpreg og boniteten er lav. De fuktige områdene er vesentlig av grasmyrtype. Ellers domineres bunnvegetasjonen av lyngplanter på seig råhumustype.

1.5 Eksisterende tekniske anlegg og bebyggelse.

Det er i dag en relativt god helårsveg fram til Fagerli. Vegen er nå forlenget gjennom hele det planlagte hyttefeltet. I nedre enden av feltet er opparbeidet romslig parkeringsplass. Ved Fagerlitjern er det videre en veglomme som gir plass for parkering av noen biler. Hyttefeltets østre del har lettest adkomst fra Dokkeberg hvor det er plass for parkering. Herfra er

opparbeidet traktorveg opp til bebyggelsesområdet.
Parkeringsdekkning for hele hytteområdet er basert på 1.5 parkeringsplass pr. hytte.

To hytter er fra før oppført i planområdet (nr. 1 og 6 i planen). Overføringsledninger fra Nore Kraftverk krysser planområdet. Det er strekt lavspent elektrisk kraft til Fagerli.

2. BEBYGGELSESPLAN

2.1 Hyttebyggingen.

Planen inneholder 30 fritidshytter hvorav 2 er oppført fra før. Plassering av hyttene er foretatt under diverse befaringer med bl.a. representanter fra Kommunen og Fylket. De planlagte hyttene er avmerket i terrenget med nummerskilt i samsvar med nummerering på planen. Grunneieren vil i hovedsak basere seg på bortbygsling av tomtene ved tomtefeste. Salg av tomt kan komme på tale. Planarealet forøvrig er å betrakte som fellesareal. En tar sikte på et relativt langsiktig utbyggingstempo slik at grunneieren selv i størst mulig grad får anledning til å engasjere seg i diverse oppdrag vedr. oppføringen. Det kan også være aktuelt at grunneier oppfører hytter for salg eller utleie.

2.2 Adkomstforhold.

Offentlig veg gjennom Vestbygda slutter ved gården Vest-Bøle. Derfra er vegen privat gjennom Dokkeberg, Øvre Fagerli og inn til enden av planområdet. Søkeren er eneste eier av denne vegstrekningen. I dag er vederlag for bruk av vegen ordnet ved bomkasse. For hytteeierne vil det bli aktuelt å innføre en årlig avgift. Adkomsten til hver hytte vil bli sikret i skjøte/festekontrakt. Det er ikke tillatt å opparbeide kjøreveger fram til tomtene/hyttene. Ved framkjøring av byggematerialer, ved o.l., skal det påsees at det gjøres minst mulig skade på skog og terreng. Ordinært vil adkomsten fram til hyttene skje på ryddete stier. Disse er avmerket på plankartet.

Vedr. parkering benyttes de opparbeidede plasser som er nevnt under punkt 1.5 Eksisterende tekniske anlegg--. Parkeringskapasiteten er basert på 1.5 bil pr. hytte.

2.3 Vannforsyning.

Mulighetene for forbruksvann innenfor området er meget gode, og vannforsyningen ordnes ved brønngraving. Brønnene skal sikres på forskriftsmessig måte. Felles hovedvannkilder er avmerket på planen. Det blir ikke tillatt å legge inn vann på hyttene.

2.4 Avløp.

Da det ikke skal innlegges vann på hyttene, blir spillvannutslip-

pet minimalt. Spillvannet er planlagt infiltrert i grunnen. Utslippet føres til steinsatte synkekummer med spredegrøfter. Kumvolum skal være forskriftsmessig. Synkekummer og spredegrøfter skal tildekkes for å hindre terrengmessig eller luktmessig tilskjemming.

2.5 Privet.

Privetordningen ordnes ved komposteringsanlegg. Bygningsrådet skal godkjenne hvilke typer som skal kunne brukes. Dette må omsøkes i forbindelse med byggemelding for hver hytte.

2.6 Renovasjon.

En går ut fra at det blir kommunal renovasjon for hytteområdene. Hvilken ordning kommunen vil benytte, er ennå ikke klarlagt. Inntil dette skjer, skal avfallet, som ikke lar seg brenne, fraktes til de oppsatte boder/containere på parkeringsplassene. Grunneieren er ansvarlig for bortkjøringen.

2.7 Byggelinjen.

Bebyggelsen holdes 50 m fra større bekker og tjern, og 30 m fra skogsbilveg.

2.8 Skogforhold.

Grunneieren har rett til å foreta skogavvirkning - dog under hensyntagen til den spesielle vernefunksjon fjellskogen har i dette området. Eventuelt hytteeiers uttak av hytteved må avtales i hvert enkelt tilfelle med grunneieren.

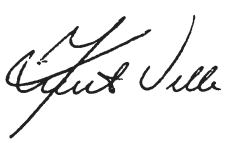
2.9 Kraftforsyning.

Det er ført fram lavspent elektrisk kraft til Fagerli. Kapasiteten er i dag for liten til å dekke hyttefeltet. For tiden arbeides det med planer om forsterking av tilførselen. I så fall er det kurant å forlenge tilførselen inn i hyttefeltet. Beslutning om dette vil bli tatt etter uthøring om hytteeiernes ønske om påkopling.

2.10 Generelle bestemmelser.

Det skal holdes god orden omkring hyttene, og beboerne skal opptre hensynsfullt og ikke sjenere omgivelsene unødig med røyk, larm, lukt eller på annen måte. Ved parkeringsplassene kan det settes opp skilt og/eller tavle med felles orienterende opplysninger.

Planen er utarbeidet av forstkandidat Knut Velle.
Simostranda 25. april 1984.
Revidert dato 5.mai 1985.



Planid. 1986001

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR

DOKKEBERG
GNR. 174, BNR. 7

SIGDAL KOMMUNE

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. I området kan det bare oppføres hytter i en etasje – en hytte på hver tomt.

3. I byggeområdet kan oppføres det antall hytter som er avmerket på plankartet. Hytteplasseringen er avmerket både på plankart og i terreng. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

4. Gesimshøgde skal ikke overstige 260 cm over grunnmur, og grunnmurhøgde bør ikke overstige 100 cm.

5. Garasje kan ikke oppføres i området. Som hovedregel skal uthus oppføres i tilknytning til hytta. Et frittstående uthus kan tillates der forholdene tillater det.

6. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 20 – 26 º.

7. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Farge på hyttene skal godkjennes av bygningsrådet.

8. Gjerder tillates ikke oppført i byggeområdet. Når hensynet til vern mot beitefe eller andre vesentlige hensyn gjør det nødvendig, kan bygningsrådet dog tillate inngjerding av inntil 500 m rundt selve hytta.

9. I byggeområdet må ikke hogst utføres på en slik måte at utmarkskarakteren blir vesentlig forandret.

10. Innenfor område regulert som spesialområde (bevaringsverdige fornminner), må det ikke gjøres inngrep av noen art uten etter avtale med Universitetets Oldsaksamling.

11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige hensyn taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekten for Sigdal kommune.

Vedtatt i KS. 13.03.1986. Rev. Okt. – 85 KB.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3332-174/7/2, Fagerlitjenn 34, 3359 EGGEDAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	08.06.2026	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	18.05.2026	Ikke funnet	0.21 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.17 km
Flomfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	0.05 km
Forurenset grunn	08.06.2026	Ikke funnet	11.2 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.06.2026	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.06.2026	Ikke funnet	0.55 km
Kvikkleire	08.06.2026	Ikke funnet	9.8 km
Skredfaresoner	08.06.2026	Ikke funnet	13.1 km
Stormflo	08.06.2026	Ikke funnet	63.5 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	3.8 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:	08.06.2026			
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)

Vedlegg: Energiattest-2026-344797.1577910855037094

enova

Energiattest



Adresse **Fagerlitjenn 34, 3359 EGGEDAL**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344797**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7958048**
Gårdsnummer **174**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **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 **1987**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **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 **302,69**



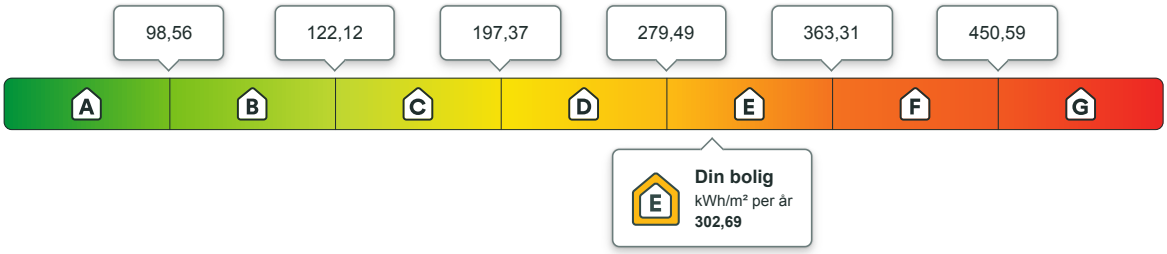
Fagerlitjenn 34, 3359 EGGEDAL

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
21 898,79	**371,17**

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

Vedlegg: Energiattest-2026-344797.15779108550370 94



Fagerlitjenn 34, 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 **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Fagerlitjenn 34, 3359 EGGEDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

FAGERLITJENN 34

HØYDE OVER HAVET

780 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Gardermoen	**2 t 35 min**
Vestbygda Sigdal Linje 112	**4 min** 2.3 km

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	**1 t 24 min**
Hønefoss	**1 t 36 min**
Drammen	**1 t 44 min**
Oslo	**2 t 13 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Trollbua Eggedal	**14 min**
Eggedal, Norway	**14 min**

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 54 m
- 441 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Tempelseter Skisenter
- Kjøretid: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 1

AKTIVITETER

Hebbes Racing	**24 min**
Norefjell Spa og Resort	**41 min**

SPORT

Eggedal skole Ballspill, fotball, sandvolleyball	**16 min** 10.3 km
Frydheim idrettsplass Fotball, sandvolleyball	**32 min** 29.6 km

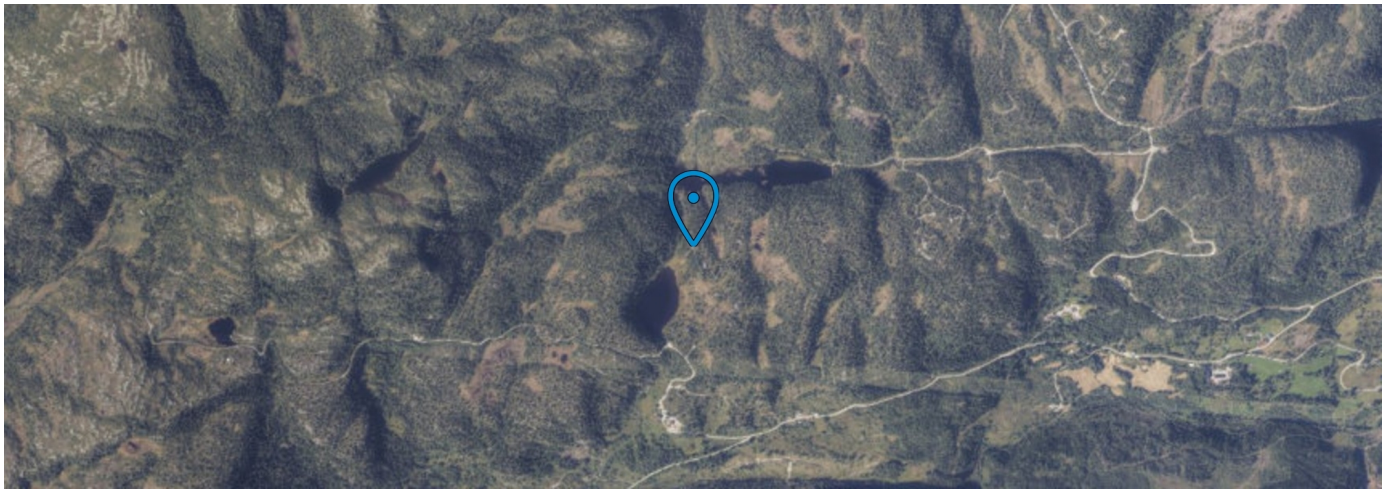
DAGLIGVARE

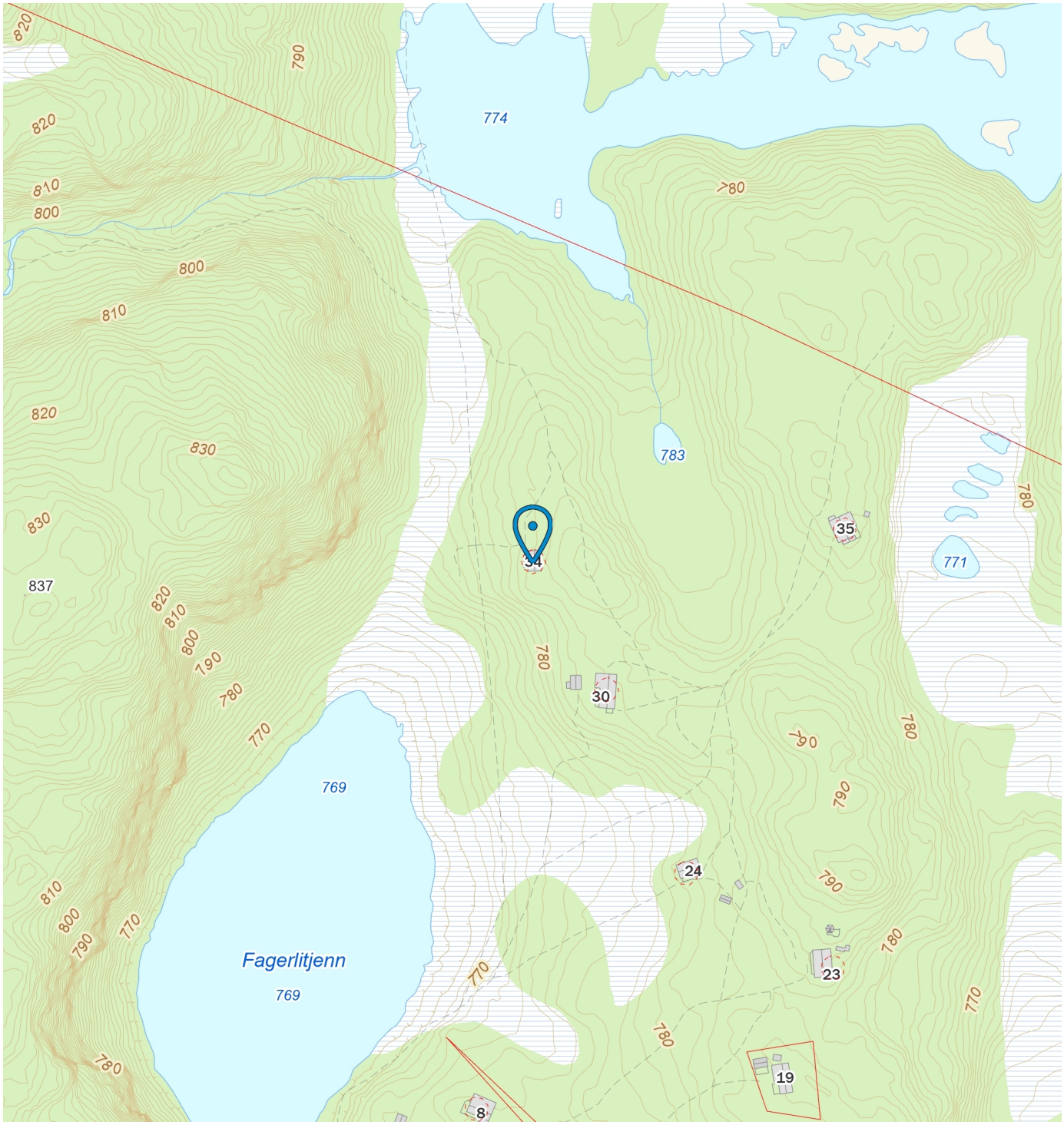
Spar Eggedal Søndagsåpent	**14 min** 9.2 km
Coop Prix Nedre Eggedal Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**27 min** 23.3 km

VARER/TJENESTER

Eggedal Vinmonopol	**14 min**

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





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

Notater

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: 2870260176 / Rune Bergheim, tlf. 97044869
Fagerlitjenn 34, 3359 Eggedal
Gnr. 174, bnr. 7, fnr. 2 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

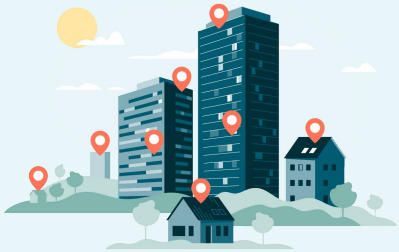
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2870260176
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.09.2026

Rune Bergheim
Eiendomsmegler

970 44 869
rune.bergheim@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Modum
Vikersundgata 29, 3370 VIKERSUND

eiendomsmegler1.no