PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SANDVASSETERVEIEN 207

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra bortfester

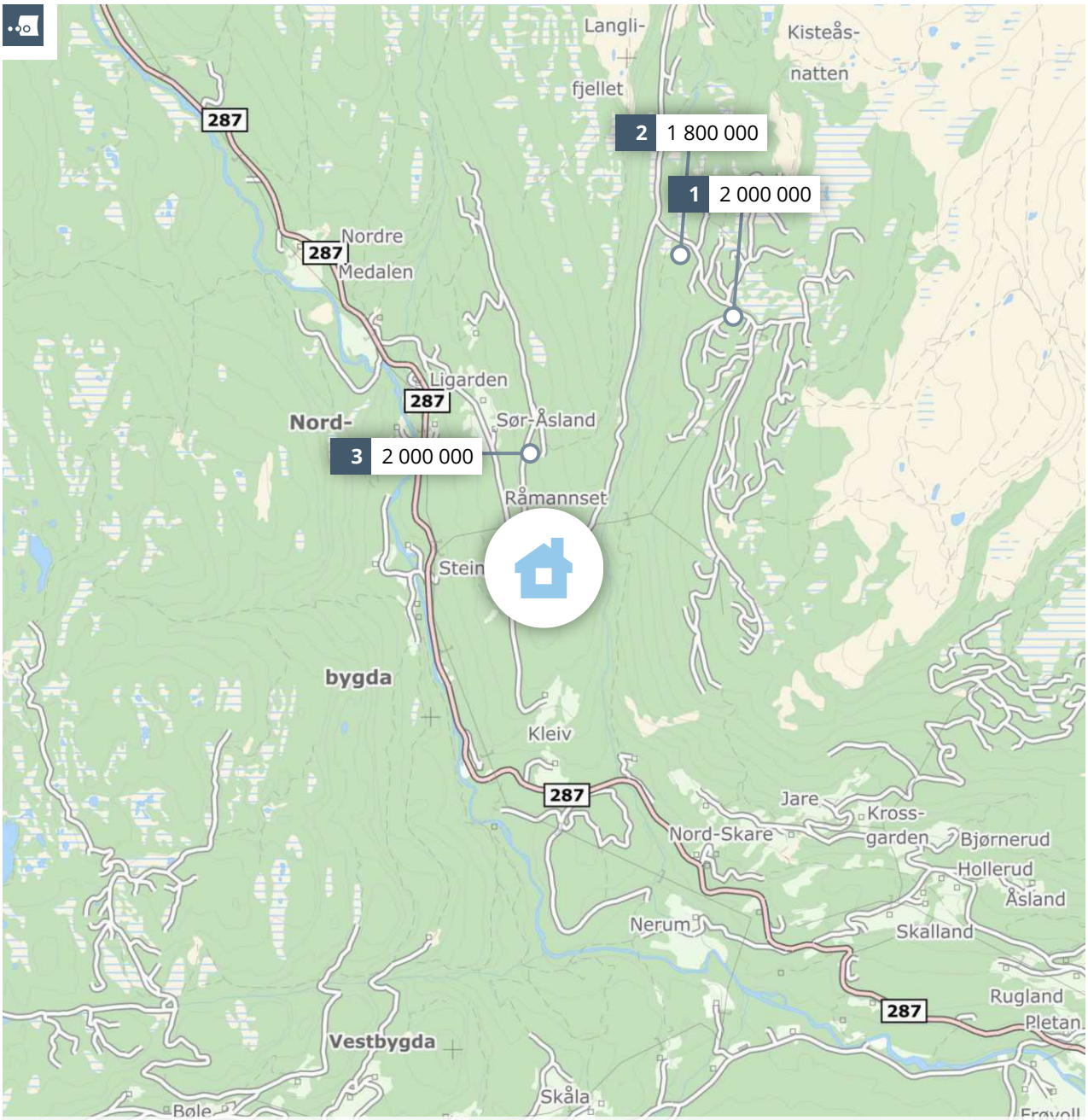
Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SANDVASSETERVEIEN 207

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 22.08.2026

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1973

GNR 163 BNR 1 FNR 4 SNR 0 KOMMUNE 3332 SIGDAL GRUNNKRETS VESTBYGDA

Verdivurdert til

1 850 000

-	1 850 000	27 612
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Seterhaugen 2				06.09.2025	2 000 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**30 769**
	65 m²	1991	- m²	3 sov						
2	Skareseterveien 23				16.07.2025	2 290 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**25 352**
	71 m²	1977	80 m²	3 sov						
3	Snårsveien 41				11.06.2023	2 090 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**21 978**
	91 m²	1984	1 176 m²	5 sov						

En meget flott og velholdt hytte med attraktiv beliggenhet. Hytta ligger luftig og rolig til med helårsvei, midt mellom Eggedal sentrum og Haglebu. Hytta inneholder 3 gode soverom + anneks med 2 ekstra sengeplasser. Videre har man en stor terrasse og gode uteområder for både store og små. Området gir deg milevis av preparerte skiløyper i flere retninger og fantastiske turmuligheter til fots. I nærområdet går det preparerte skiløyper som kobler deg på det store løypenettet Tempelseter - Norefjell.

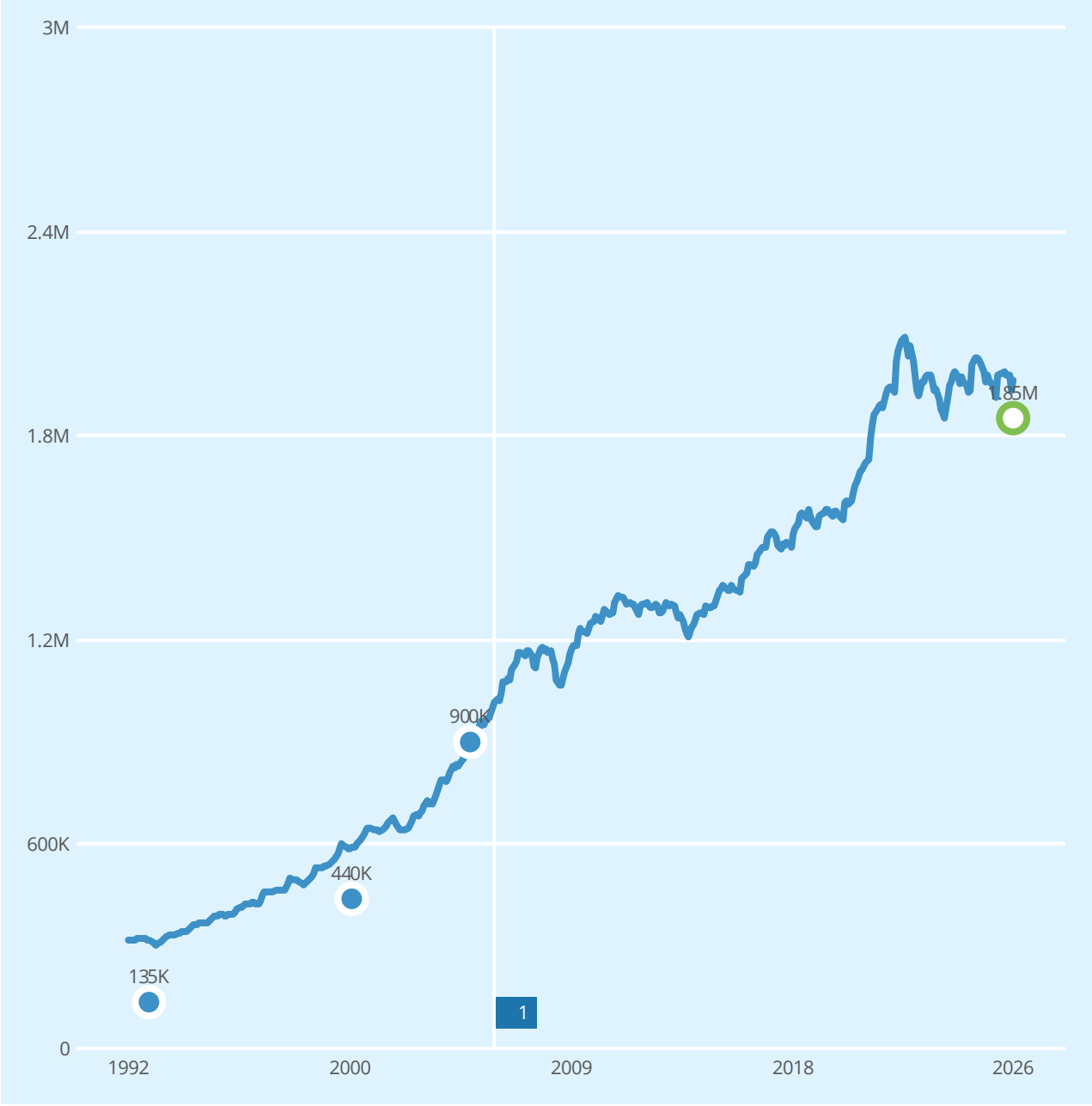
Kvaliteter verdt å fremheve:
- Stor terrasse på 37 kvm.
- Helårsvei
- Innlagt strøm og vann
- Anneks med ekstra sengeplasser
- Velholdt standard

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.03.2005		03.05.2005	950 000	900 000	-	900 000
23.10.2000		23.10.2000	-	440 000	-	440 000
05.11.1992		05.11.1992	-	135 000	-	135 000

Fritidsboliger til salgs i VESTBYGDA grunnkrets nå

15
fritidsboliger til salgs

4.1M
4.0M
3 850 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Fritidsboliger solgt i VESTBYGDA grunnkrets siste 6 mnd

10
fritidsboliger solgt

2.9M
2 634 000 Prisantydning i snitt
2 514 000 Salgspris i snitt
2.3M

Solgt i snitt i løpet av
130
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Fagtakst

Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL

Gnr: 163
Bnr: 1
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 87 m²

BRA-i: 67 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-IU	TG2	TG3
0	11	0	7	2

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik.

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

TG-1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik.

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

TG-2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis 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

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.08.2026

Rapportdato
20.08.2026

Hjemmelshavere

Navn
Tom Henrik Frågåt

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Ann Karin Frågåt

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

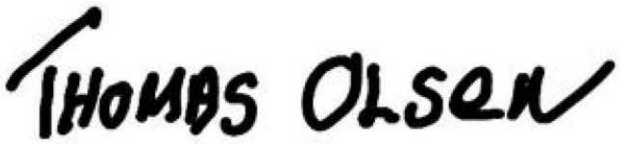


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

5. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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.

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	87	67	20	0	37
Totalt m2	**87**	**67**	**20**	**0**	**37**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
1. etasje	87	0	87
Totalt m²	**87**	**0**	**87**

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Bad
- Wc
- Soverom
- Soverom 2
- Soverom 3
- Bod
- Stue/Kjøkken

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende). BRA-E= Anneks på 14m2 med tilhørende bod på 4m2, samt utvendig bod tilknyttet bygget på 2m2.

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Bygget er oppført på støpte pilarer.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med ståendekledning.

- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med pappshingel..
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Frittstående anneks.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Søyler/pilarer (åpen fundamentering)**

Type byggegrunn	**Byggegrunn av fjell**

Bygget er oppført på pilarer.
Grunnforhold av fjell.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av fjell.
Bygget er oppført på støpte pilarer.
Det er ikke registrert skjevheter. Se dog under «etasjeskille» for forhold i sammenheng.

6.2 Drenering

Oppsummering av drenering TG-1

Bygget er oppført på søylepunkter. Drenering er ikke relevant.
Bygget vurderes å ikke være utsatt for overflatevann.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 37m2	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord er skiftet i moderne tid.	

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse **TG-2**

Det er etablert en terrasse på 37m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Rekkverkshøyde er registrert til til 86cm.
Det registreres mindre skjevheter i konstruksjon.

TG2 settes med bakgrunn i skjevhet i konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Skjevheten skyldes normalt utilstrekkelig fundamentering eller mangelfull understøttelse av terrassekonstruksjonen. Konsekvens: Skjevheter kan redusere bæreevnen, gi økt belastning på konstruksjonen og medføre videre deformasjoner over tid. Anbefalte tiltak: Det anbefales å kontrollere bærekonstruksjonen og utbedre mangelfull understøttelse. Skjevheter bør rettes for å sikre tilfredsstillende stabilitet.

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer med datostempling 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2010.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 19år

6.5 Yttervegger





Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Fasader ble overflatebehandlet i 2022/2023.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Nei**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2022/2023.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Det registreres ingen bruk av musesperre (dette var ikke krav ved oppføringsår)
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

6.6 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**
Inspisert fra	**På tak**
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

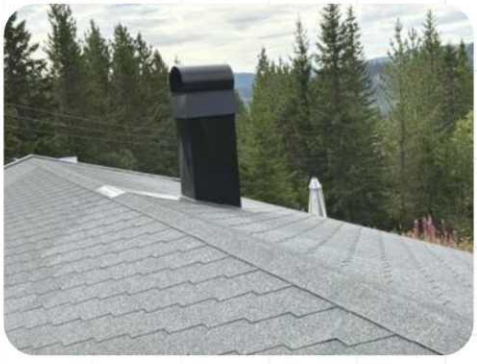
Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.7 Taktekking







Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking og undertak opplyses være skiftet i 2014.
Pipeslag av nyere dato.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Ja**
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

Taket er besiktet fra tak.
Taket er tekket med pappshingel. Taktekking og undertak opplyses være fra 2014.
Taket fremstår som tett.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	**Kaldtloft**
Kaldloft med inspeksjon fra terrasse.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	**Nei**
Er det tegn til sopp/råter?	**Nei**
Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Ja**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Ja**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Det er tilgang til loft via utvendig luke.
Loftet er tilstrekkelig isolert.
Det er etablert dampsperre mot loft.
Det er ingen symptomer på utilstrekkelig ventilering.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp opplyses være fra 2014.

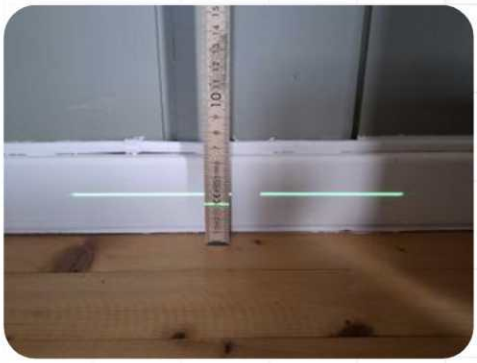
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er skiftet i 2p014.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 18år

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Ja**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
50mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

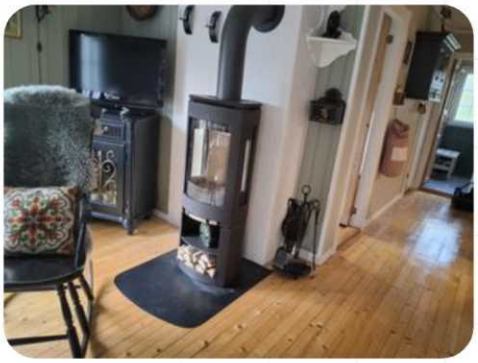
Utbedringskostnader	**20.000-100.000**

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

6.11 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	**Element**
Er det montert ildsted?	**Ja**
Type peis	**Vedovn**
Ildsted er plassert i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	**Nei**
Skorstein over tak er inspisert fra	**Fra taket**
Er det sprekker i innvendig brannplate?	**Nei**
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	**Nei**
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen	

Oppsummering av ildsted TG-1

Vedovn er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført i element.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i fritidsboligen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

6.12 Kjøkken

Kjøkkenleverandør	
Ukjent	

Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er fra 1999, montert i 2008.	

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken **TG-2**

Kjøkkeninnredningen er fra 1999 og ukjent leverandør.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående komfyr/platetopp og frys/kjøleskap
Mellom over- og underskap er det flis.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader. Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

Type avtrekk	**Mekanisk avtrekk**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjons testet med papir og det registreres tilfredstillende avtrekk.	

6.13 Toalettrom (spesialrom)



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilasjon	**Naturlig avtrekk**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet er oppført med flis på gulv, trepanel på vegger og tak. Av sanitær utstyr er det oppført Cinderella comfort forbrenningstoalett,separert urinal-toalett samt servant. Rommet er etablert med tilluft. Rommet har ingen form for avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende ventilering gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.
Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning
Anbefalte tiltak: Bedre ventilering av rommet bør påregnes.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Avløp er oppført med plast til privat septik.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det opplyses om at alt av avløpsrør er skiftet i 2019.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er skiftet i 2019 og har en lav alder med minimal sannsynlighet for skader.
Kloakk er tilkoblet privat septik. Ikke krav om tilkobling over tak.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.

6.15 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber, Plast**
Vannrør er oppført med både kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Det er lagt noe nyere vann til toalettrom. Øvrig med ukjent alder.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	**Nei**
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	**Nei**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger	TG-2

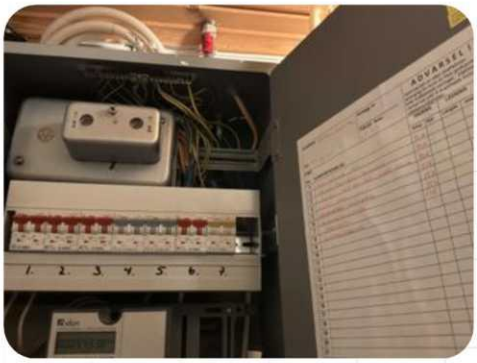
Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger delvis i varm sone. Øvrige vannrør er belagt med varmekabel.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	**Nei**

Type sikringer	**Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Sikringsskap samt mindre arbeider er skoletid av Romek Elektro AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har varierende alder.
Sikringsskap er plassert i bod.
Det elektriske anlegget er oppført som åpent anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Romek Elektro AS på arbeider utført i selgers regi.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, og den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
1999	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Ja**

Oppsummering av bereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 27år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Det registreres noe varmgang.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid. Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting. Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Bygget er oppført med naturlig ventilasjon.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.19 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy	**Ikke satt**

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.20 Radon



Har bygget radonsperre?	**Nei**
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	**Nei**
Er det foretatt radonmåling?	**Nei**

Radonaktsomhet

Bygget har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak.
Ifølge NGU har området lave/moderate verdier av radon i området.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Det er ikke etablert radonsperre og det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Konsekvens: Usikkerhet rundt radonnivå med potensiell helserisiko.
Anbefalte tiltak: Utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.21 Skred/flomfare

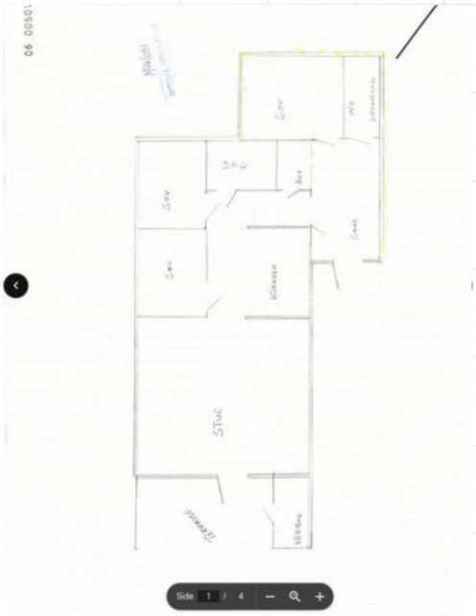


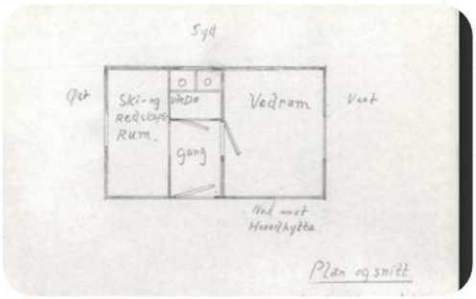
Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare? **Nei**

Oppsummering av skred/flomfare **Ikke satt**

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.22 Lovlighet







Sigdal kommune

Utskriftsdato: 07.08.2026

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss
Telefon: 32 71 14 00
E-post: post@sigdal.kommune.no

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3332	Gårdsnr.	163	Bruksnr.	1	Festenr.	4	Seksjonsnr.	
Adresse:	Sandvassetervegen 207, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSPØRSELER:

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

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger? **Nei**

Fritidsboligen samsvarer med dagens bruk.
Anneks er utvidet noe med tilhørende bod.
Annekset er videre omgjort til «sove-anneks».

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? **Nei**

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

6.23 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Nei**
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	**Nei**

Vurderingsgrunnlag

Rommet har ukjent alder.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering.
Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.
Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Oppsummering av Våtrom TG-3

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad fra før år 2001)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og deler av vegg.
Trepanel på øvrige vegger.
Rommet er etablert med åpen dusjkabinett baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Gulvet er flatt.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone rundt dusj.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS uten å påvise forhøyede fuktverdier.

TG3 settes da rommet har passert 25år, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Utbedringskostnader	100.000-200.000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2001 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter for å lukke avviket. Det er opp til enhver hvor rasjonelt dette er, da rommet fungerer optimalt med dagens bruk.

6.24 Overflater

Gulv, vegg og tak

Gulv: Flis i entre, wc og bad. Øvrige rom tregulv.
Vegg: Delvis flis på bad. Øvrige rom med trepanel.
Tak: Trepanel alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand ut fra hva som kan forventes mot alder.
Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.25 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler i entre og wc.
- Varmekabler plassert på bad.
- Ildsted plassert i stue

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 37m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28×120 Terrassebord.
Rekkverkshøyde er registrert til til 86cm.
Det registreres mindre skjevheter i konstruksjon.

TG2 settes med bakgrunn i skjevhet i konstruksjon.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Skjevheten skyldes normalt utilstrekkelig fundamentering eller mangelfull understøttelse av terrassekonstruksjonen.
Konsekvens: Skjevheter kan redusere bæreevnen, gi økt belastning på konstruksjonen og medføre videre deformasjoner over tid.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å kontrollere bærekonstruksjonen og utbedre mangelfull understøttelse. Skjevheter bør rettes for å sikre tilfredsstillende stabilitet.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Kledning er sist overflatebehandlet i 2022/2023.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen.
- Det registreres ingen bruk av musesperre (dette var ikke krav ved oppføringsår)
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Konsekvens: Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i alder må det påregnes vedlikehold og eller utskiftninger utover normalt vedlikehold.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 1999 og ukjent leverandør.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er frittstående komfyr/platetopp og frys/kjøleskap
Mellom over- og underskap er det flis.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes på grunn av manglende sikkerhetsutstyr som i dag anses som normalt sikkerhetsnivå på kjøkken, herunder komfyrvakt og lekkasjestopper, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende komfyrvakt og lekkasjestopper gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens anbefalte standard
Konsekvens: Ingen lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.
Manglende komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
Anbefalte tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv, trepanel på vegger og tak.
Av sanitær utstyr er det oppført Cinderella comfort forbrenningstoalett,separert urinal-toalett samt servant.
Rommet er etablert med tilluft. Rommet har ingen form for avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler avtrekk.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende ventilering gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.
Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning
Anbefalte tiltak: Bedre ventilering av rommet bør påregnes.

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
18 mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom
50mm høydeforskjell på soverom 2

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak:Det er registrert vesentlig høydeforskjell i etasjeskillet (ca 50 mm), trolig som følge av setninger, deformasjoner eller svakheter i konstruksjonen over tid.
Konsekvens: Skjevheter kan påvirke byggets stabilitet, gi redusert brukskomfort og medføre økt belastning på konstruksjon og overflater.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av årsak, samt vurdering av utbedring for å rette opp skjevheter og sikre tilfredsstillende bæreevne og funksjon.

Utbedringskostnader 20.000-100.000

Tekniske installasjoner

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør system.
Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i bod, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger delvis i varm sone. Øvrige vannrør er belagt med varmekabel.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.

TG2 settes med bakgrunn i alder på deler av anlegget og risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 27år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Det registreres noe varmgang.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 er satt da bereder er over forventet levetid,

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Varmtvannsbereder har passert forventet levetid.
Konsekvens: Konsekvensen av en bereder som er på slutten av forventet levetid kan være en økt risiko for lekkasjer, ineffektiv oppvarming og muligheten for en plutselig svikt, noe som kan medføre vannskader og et behov for akutt utskifting.
Anbefalte tiltak: Det må forventes å skifte ut varmtvannsberederen for å redusere risiko for skader og sikre driftssikkerhet.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-3

Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad fra før år 2001)
Våtrommet er oppført med flis på gulv og deler av vegg. Trepanel på øvrige vegger.
Rommet er etablert med åpen dusjkabinett baderomsinnredning.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.

Gulvet er flatt.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone rundt dusj.
Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS uten å påvise forhøyede fuktverdier.

TG3 settes da rommet har passert 25år, selv om rommet fungerer.
Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Våtrommet er oppført før år 2001 og vurderes i henhold til NS 3600 til TG3 grunnet høy alder og usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjikt.
Konsekvens: Det foreligger økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det må påregnes full renovering av våtrommet med etablering av nytt godkjent tettesjikt og utførelse i henhold til gjeldende krav og forskrifter for å lukke avviket.
Det er opp til enhver hvor rasjonelt dette er, da rommet fungerer optimalt med dagens bruk.

Utbedringskostnader 100.000-200.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Drammen	Oppdragsnr.	83260248
Addresse	Sandvasseterveien 207		
Postnr.	3359	Sted	EGGEDAL
Selgers navn	Tom Henrik Frågåt		
Selgers navn	Ann Karin Frågåt		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89266570

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

21 år

Når kjøpte du eiendommen?

2005

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gråvannstank

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eggedal rør as

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpehus på privat brønn

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
T H
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Litt lekkasje i skjøt på takrenne

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak med singel, nytt pipebeslag

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker, betalt til konto 1503 38 70628 i 2014

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer er byttet, utført av sønn med fagbrev

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse utført av eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av sønn Petter Frågåt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert nye automatsikringer og nytt el opplegg i anneks

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsværserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El verket, usikker når

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Eventuelle avvik er utbedret

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Påbygd bod

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus I vedbod

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Tom Henrik Frågåt*

Signert av *Ann Karin Frågåt*

Initialer selger:
T H
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sandvasseterveien 207

HØYDE OVER HAVET

668 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.2 km
- 471 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 3

DAGLIGVARE

Spar Eggedal	12 min
Coop Prix Nedre Eggedal	24 min

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	1 t 22 min
Hønefoss	1 t 34 min
Drammen	1 t 41 min
Oslo	2 t 11 min

AKTIVITETER

Eggedal skole	14 min
Brøtobakken balløkke	27 min
Hebbes Racing	22 min
Norefjell Spa og Resort	39 min

SPORT

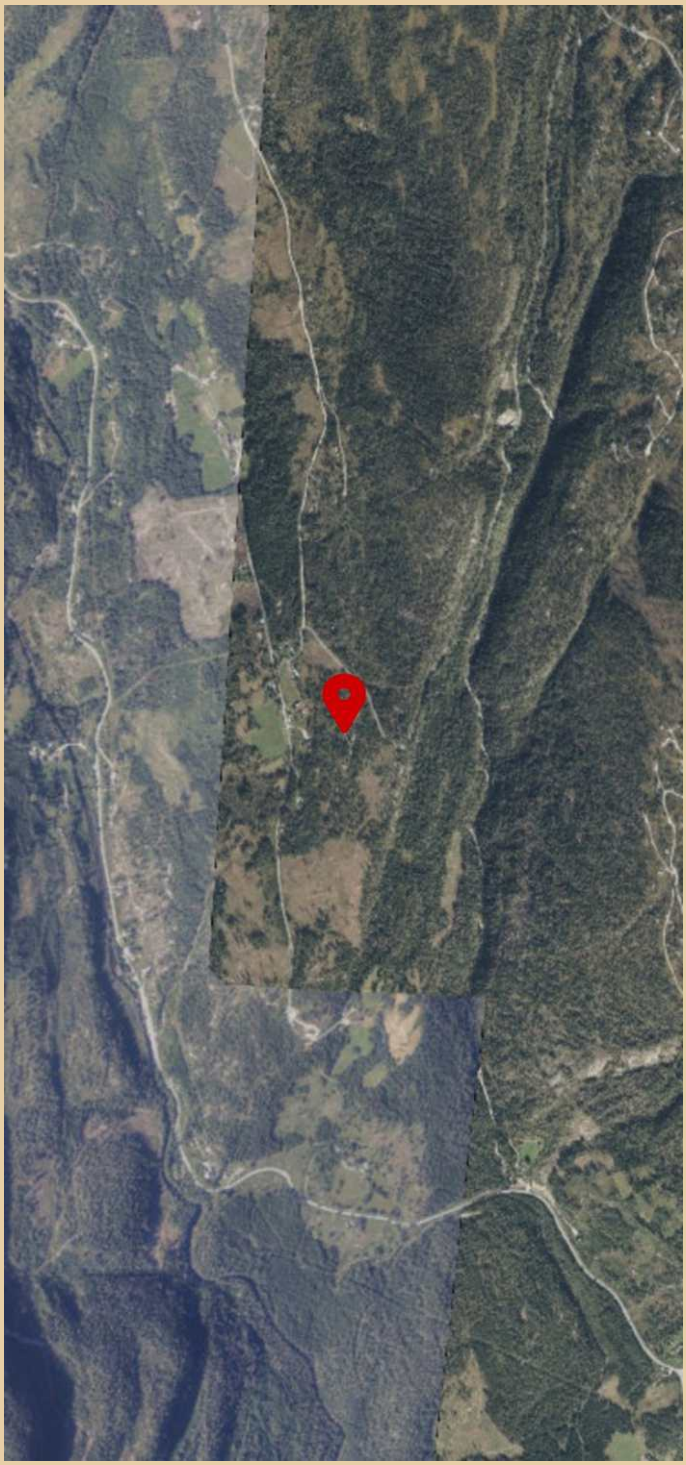
Eggedal skole	14 min
Brøtobakken balløkke	27 min

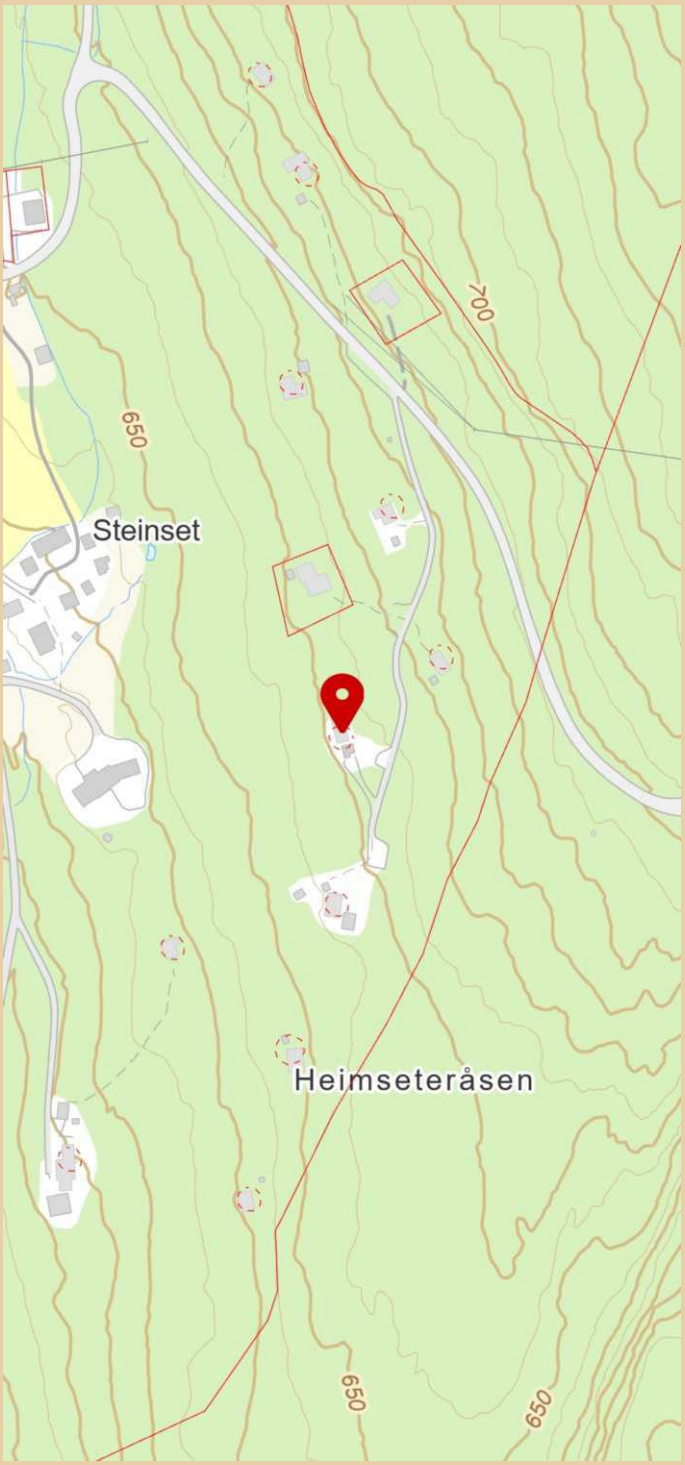
OFFENTLIG TRANSPORT

Steinseterveien Linje 105	5 min 2.2 km
Ligardsfossen Linje 105	5 min 2.6 km

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





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

Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**163**	**1**	**4**	**0**	Festegrunn		Ja	100	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.10.1973	Nei	Nei	Nei			Nord: 6681802.65 Øst: 515371.77 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			163/1/6	0
					163/1/7	0
					163/1/8	0
					163/1/9	0
					163/1/2	0
					163/1/3	0
					163/1/4	0
					163/1/5	0
					163/1	0
					163/1/1	0
					163/1/18	0
					163/1/14	0
					163/1/15	0
					163/1/16	0
					163/1/17	0
					163/1/10	0
					163/1/11	0
					163/1/12	0
					163/1/13	0

Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020	163/1/11	0
			163/1/9	0
			163/1/17	0
			163/1/2	0
			163/1/5	0
			163/1	0
			163/1/8	0
			163/1/3	0
			163/1/18	0
			163/1/6	0
			163/1/16	0
			163/1/1	0
			163/1/10	0
			163/1/14	0
			163/1/13	0
			163/1/7	0
			163/1/15	0
			163/1/12	0
			163/1/4	0
Annen forretningstype	26.02.2019	26.02.2019	163/1	0
			163/20	0
			163/1/4	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
160210559	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	66	66
160210559-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	16	16
160210567	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	16	16

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sandvasseterveien	207			Nord: 6681805 Øst: 515372 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Eggedal Grunnkrets 305-Vestbygda Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom		Type: - Etat: - Saksnummer: Tekst: Eiendomsnummeret var feil og dobbeltførtl.Henvendelse fra eier.

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
100	Nord: 6681802,65007949 Øst: 515371,76999901 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

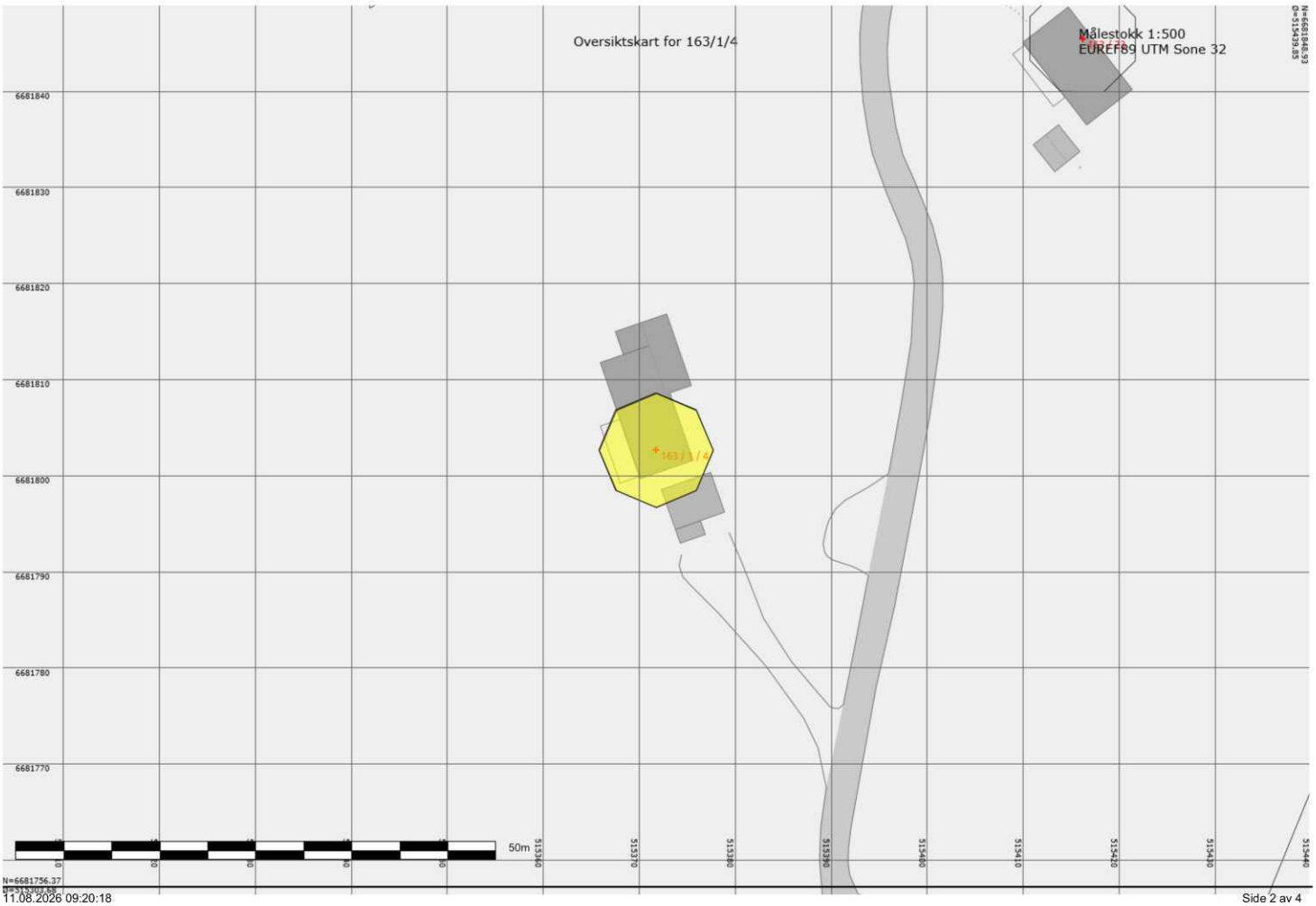
Sigdal kommune

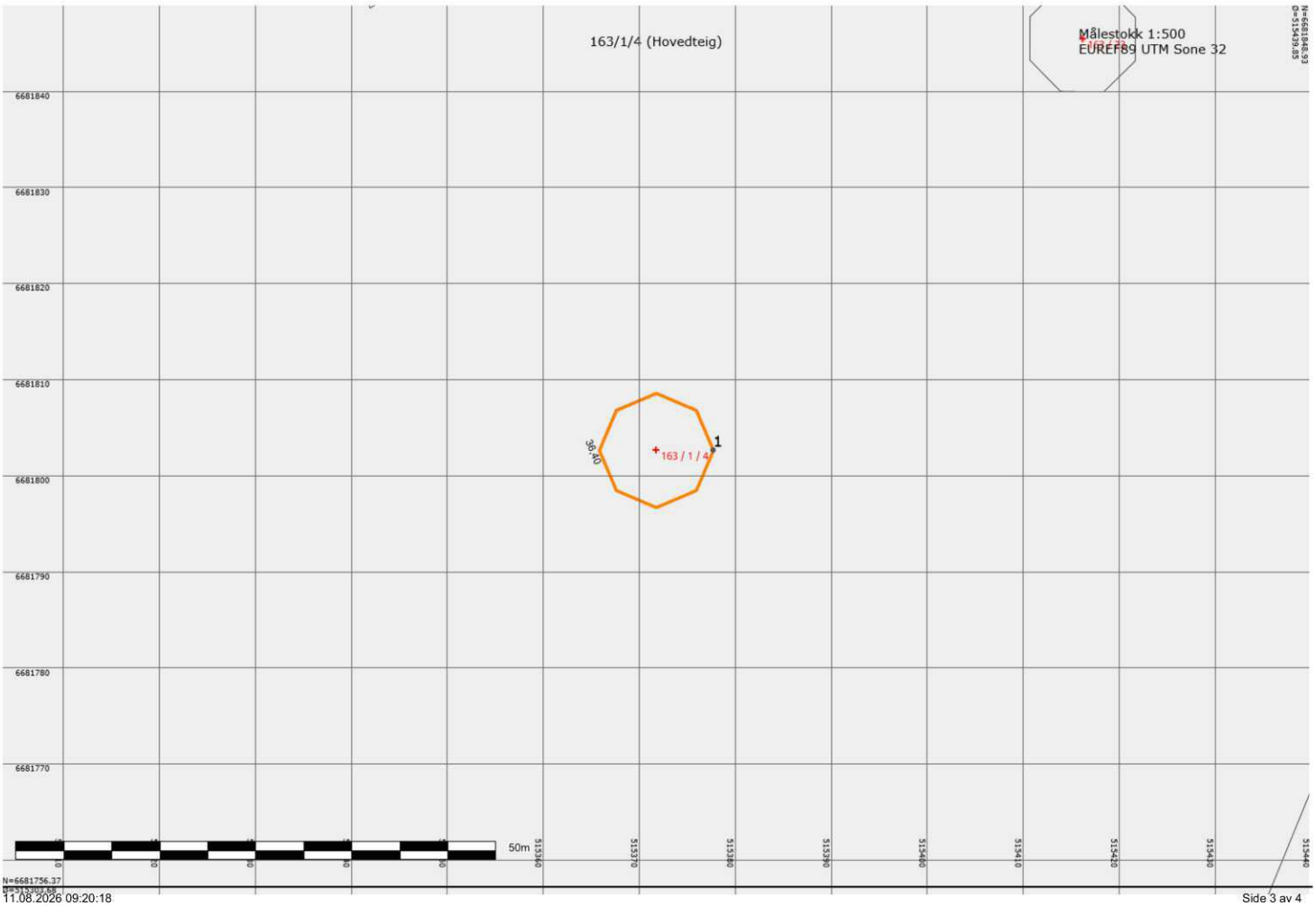
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	**163**	**1**	**4**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 163/1/4
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
163/1/4
6681840
6681830
6681820
6681810
6681800
6681790
6681780
6681770
50m
515360
515370
515380
515390
515400
515410
515420
515430
515440


163/1/4 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6681840
6681830
6681820
6681810
6681800
6681790
6681780
6681770
30,40
163 / 1 / 4
1
50m
515360
515370
515380
515390
515400
515410
515420
515430
515440

Areal og koordinater

Areal: 100,00 Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6681802,65 Øst: 515371,77

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6681802,65	515377,71	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	9999	
			36,40	Fiktiv grense		9999	

Sigdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	**163**	**1**	**4**	**0**	Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan Sigdal kommune (22.3.2018)	99.98m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

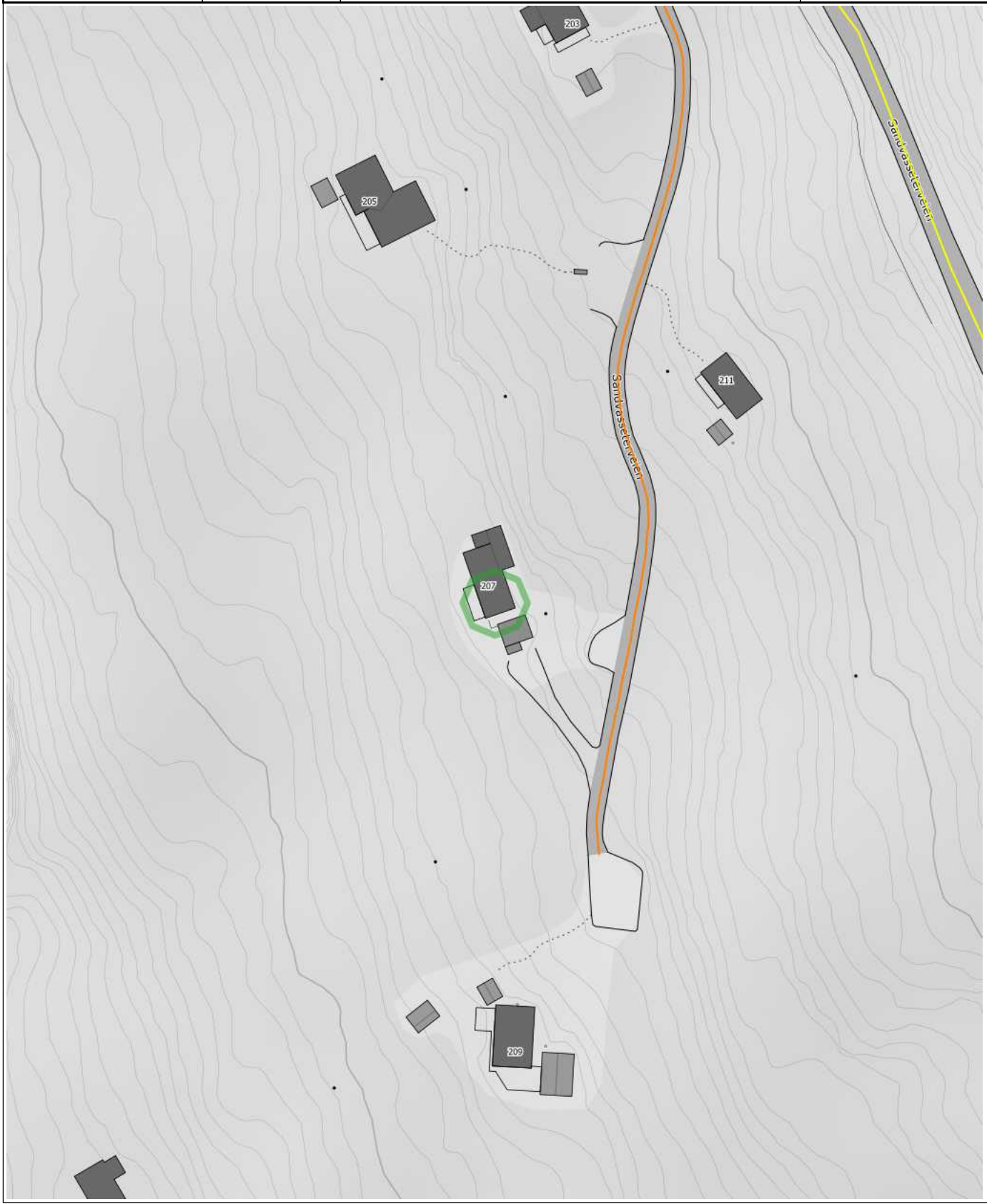
Det tas forbehold om feil og mangler.

Sigdal kommune

Vegstatuskart

Eiendom:	Gnr: 163	Bnr: 1	Fnr: 4	Snr: 0
Adresse:	Sandvasseterveien 207 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Privatveg

 Skogsbilveg

Sigdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 163	Bnr: 1	Fnr: 4	Snr: 0
Adresse:	Sandvasseterveien 207 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet


Eiendomsgrense - Usikker

Eiendomsteig


Mast


Gjerde


Stikkrenne


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti på bru


Sti


Udefinerte bygg


Fritidsbolig


Garasje og uthus


Veg


Bru


Høydekurve Sigdal

Privatveg gatenavn.

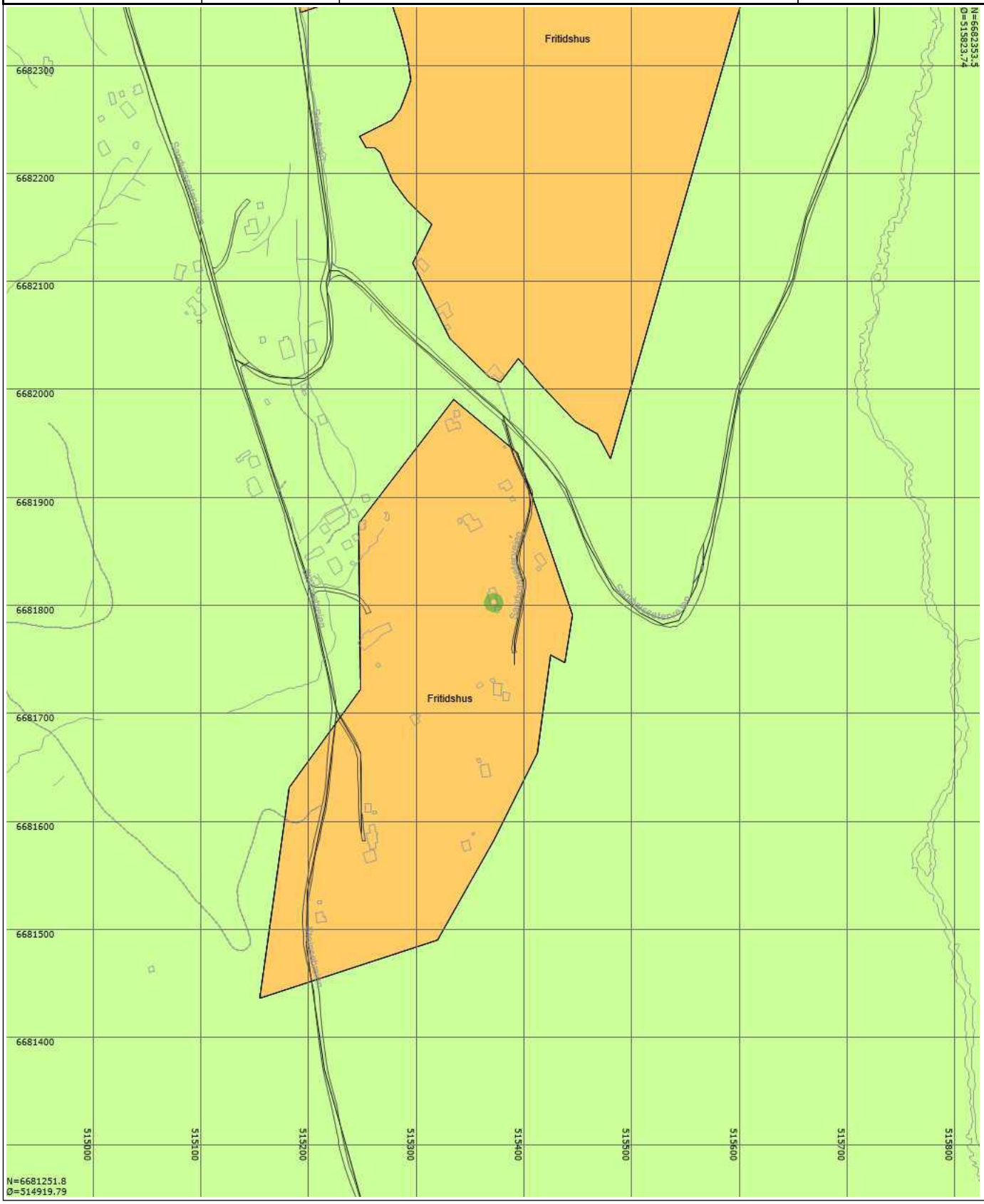
Skogsbilveg gatenavn.

Sigdal kommune

Kommuneplan

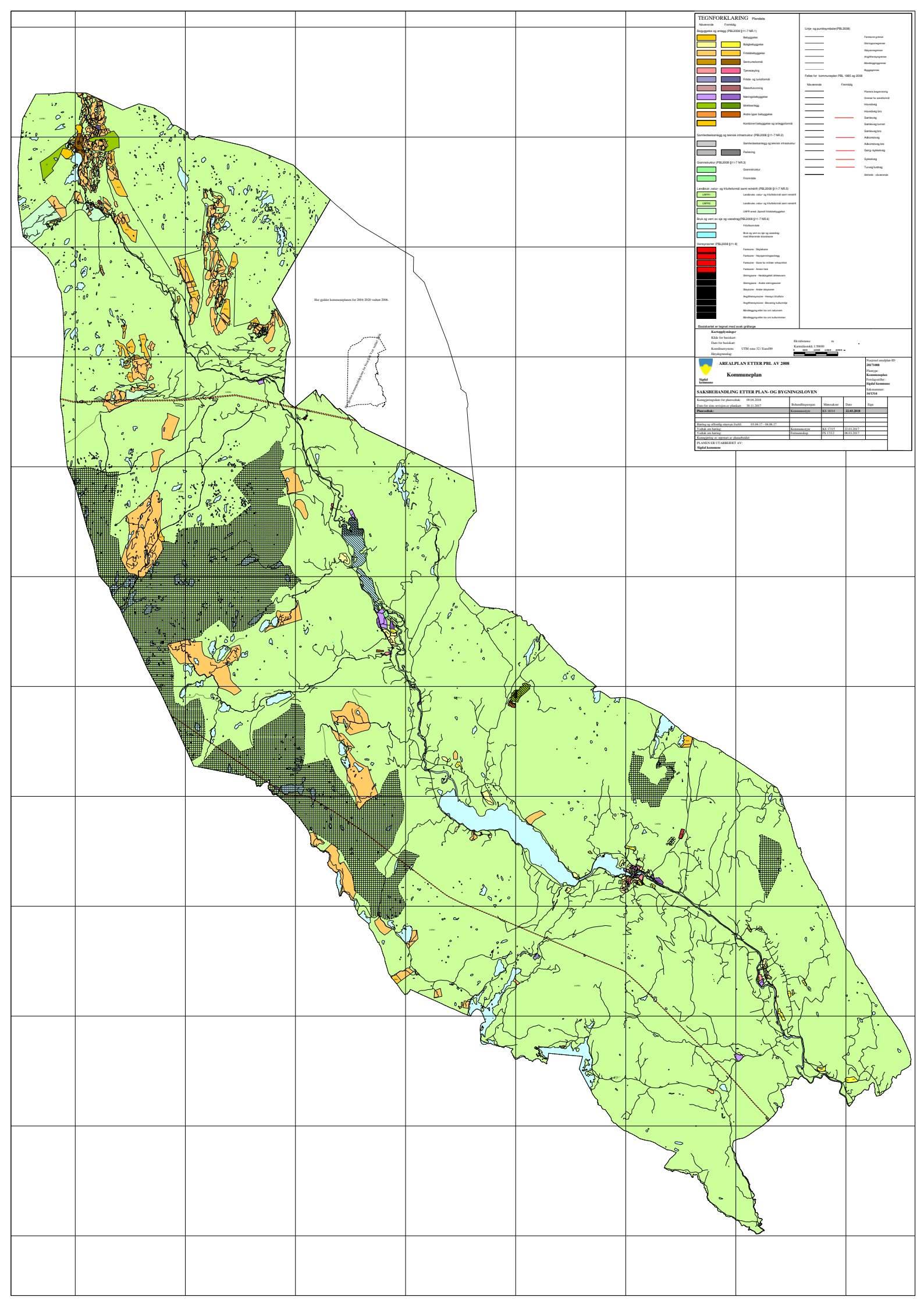
Eiendom:	Gnr: 163	Bnr: 1	Fnr: 4	Snr: 0
Adresse:	Sandvasseterveien 207 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Kommuneplan Sigdal kommune			

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Traktorveg
- Veg
- Bru
- Elv
- Innsjø
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Skogsbilveg gatenavn_


TEGNFORKLARING Plandata
Nåværende
Fremtidig
Bygg og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
Bebyggelse
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Sentrumsformål
Tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Parkering
Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Grønnstruktur
Friområde
Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
LNFR
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
LNFR-areal, Spredt fritidsbebyggelse
Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)
Friluftsområde
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Hensynssoner (PBL2008 §11-8)
Faresone - Skyfallzone
Faresone - Høyspenningsanlegg
Faresone - Sone for militær virksomhet
Faresone - Annen fare
Støringssone - Nedslagsfelt skiskvann
Støringssone - Andre støringssoner
Støysone - Andre støysoner
Angitthensynssone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynssone - Bevaring kulturmiljø
Båndlegging etter lov om naturvern
Båndlegging etter lov om kulturminner
Linje- og punktsymboler(PBL2008)
Fareszone-grense
Støringssonegrense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggingsgrense
Bygggrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Nåværende
Fremtidig
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg
Hovedveg bro
Samleveg
Samleveg tunnel
Samleveg bro
Adkomstveg
Adkomstveg bro
Gang- /sykkelveg
Sykkelveg
Turveg fuldtrag
Skiløype - nåværende
Basiskartet er tegnet med svak gråfarge
Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:
Ekvidistanse m
Kartmålestokk 1:50000
0 500 1000 1500 2000 m
Her gjelder kommuneplanen for 2004-2020 vedtatt 2006.
Hele kommunedelplan for Ål, Nes og Gol - vedtatt 2008.
Sigdal kommune
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Kommuneplan
Nasjonal arealplan-ID
2017/1000
Plantype:
Kommuneplan
Forslagsstiller:
Sigdal kommune
Saksnummer:
16/1314
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Kunngjøringsdato for planoppstart: 09.04.2018
Dato for siste revisjon av plankart: 30.11.2017
Planvedtak: Behandlingsorgan: Kommunestyre Møtesaksnr: KS 18/14 Dato: 22.03.2018 Sign
Høring og offentlig ettersyn fra/til: 03.04.17 - 04.06.17
Vedtak om høring: Kommunestyre KS 17/15 22.03.2017
Vedtak om høring: Formannskap FS 17/12 08.03.2017
Kunngjøring av oppstart av planarbeider:
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Sigdal kommune

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 04.08.2026

Salg av eiendommen gnr. 163, bnr. 1, fnr. 4 i Sigdal

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til thomas.sohus@privatmegleren.no

Festeavgift	
Restanse festeavgift	Kr. 2749,-
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	2027
Reguleres iht. konsumprisindeks	X Ja Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	Ikke vurdert
Eierskiftegebyr	
Krever grunneiers samtykke ved tinglysning	
Ev. øvrige kjente forhold eller andre avtaler av betydning for eiendommen	Brøyting og vedlikehold av vei. Strøm i pumpehus. Kostnader som har med vann og vannhuset å gjøre, om noe må byttes/reparers.

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Drammen

Thomas Søhus
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: +47 98 46 63 53
E-post: thomas.sohus@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Stpl her idag med 100,-

EIKER MODUM og SIGDAL
07207 . 121073
SORENSKRIVEREMBETE

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

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Karsten Berg

Adresse: Steinset i Eggedal

Festerens navn: Hans Otto Svensen

Adresse: Grønsundveien 71, 1360 Nesbru.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.**
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Steinset, gnr. 163 bnr. 1
i ..... kommune for tidsrommet fra 1/9. 1973 til 31/12 92

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

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

.....

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 6

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

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

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

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

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

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

7. **Forretningsmessig virksomhet.**

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

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

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

9. **Salg m. v.**

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

10. **Regler for festetidens utløp.**

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

11. **Regler ved mislighold.**

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

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

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

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

12. **Omkostninger.**

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

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

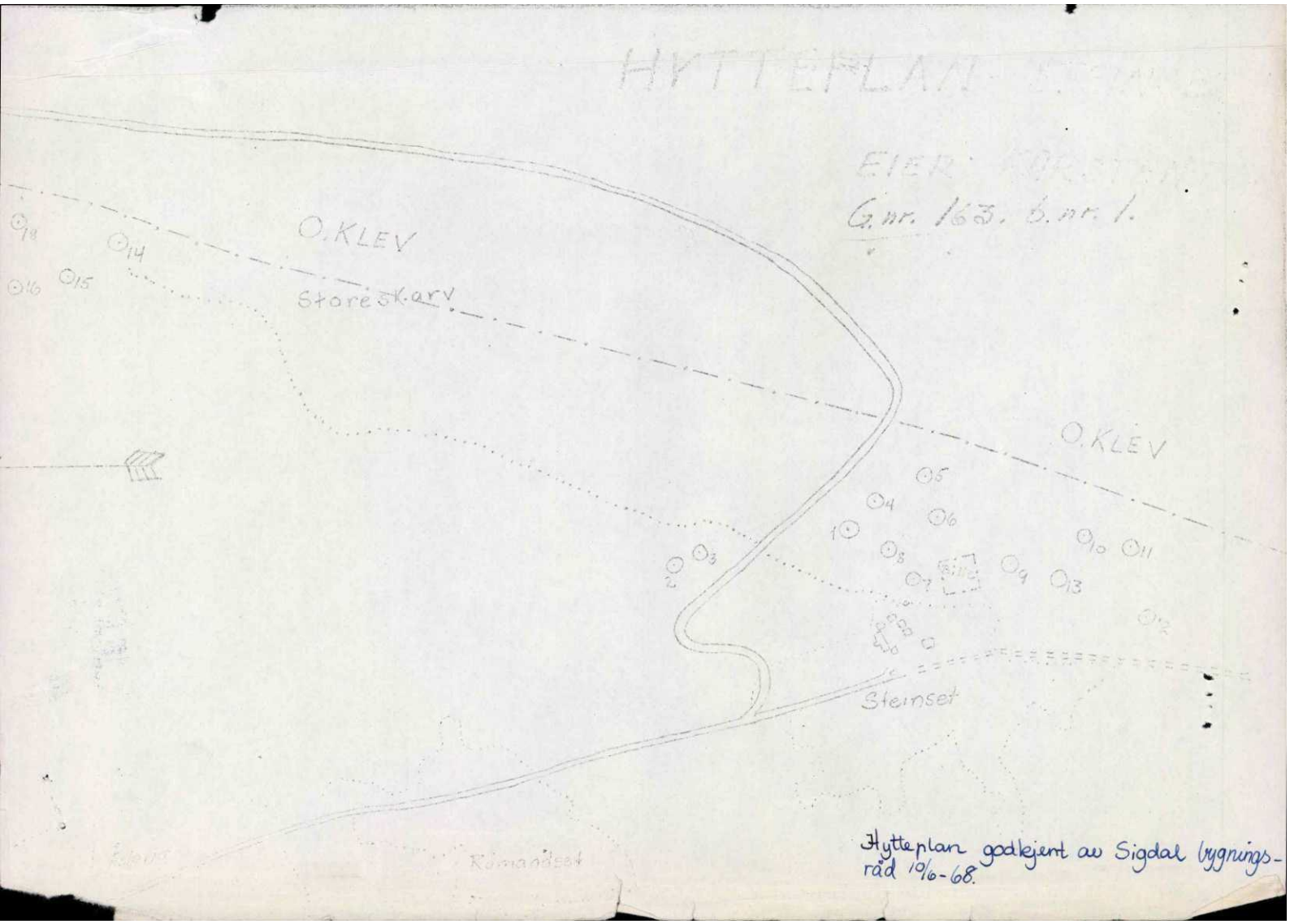
14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

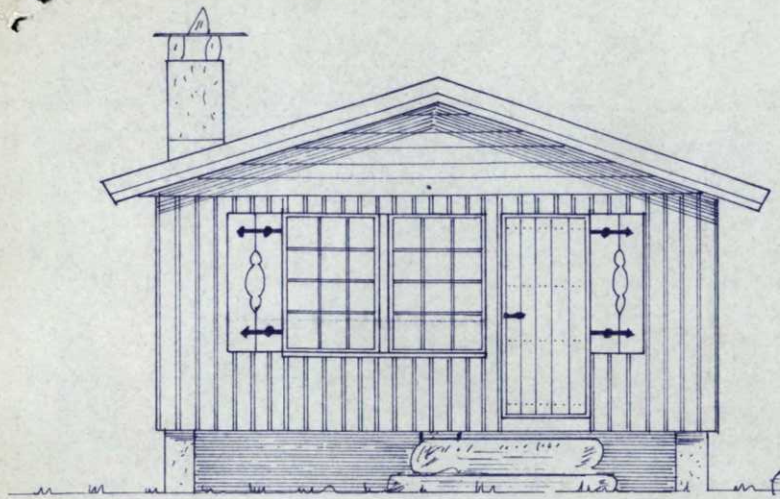
Eggedal	16/9. 1973
Sted	Dato
Kirsten Berg	
Eier	Fester

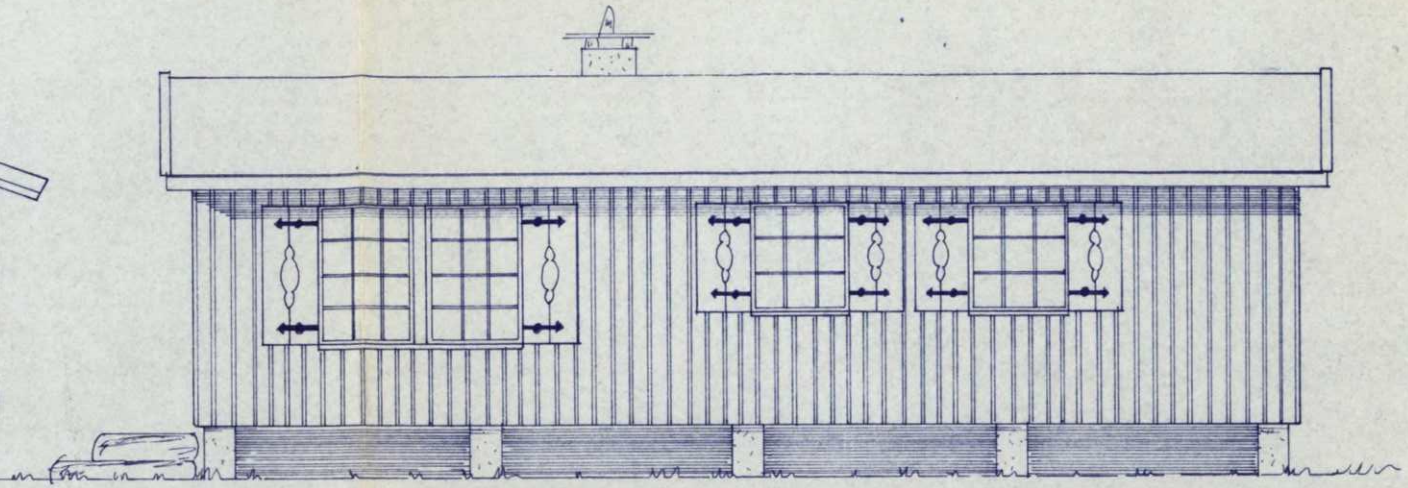
Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

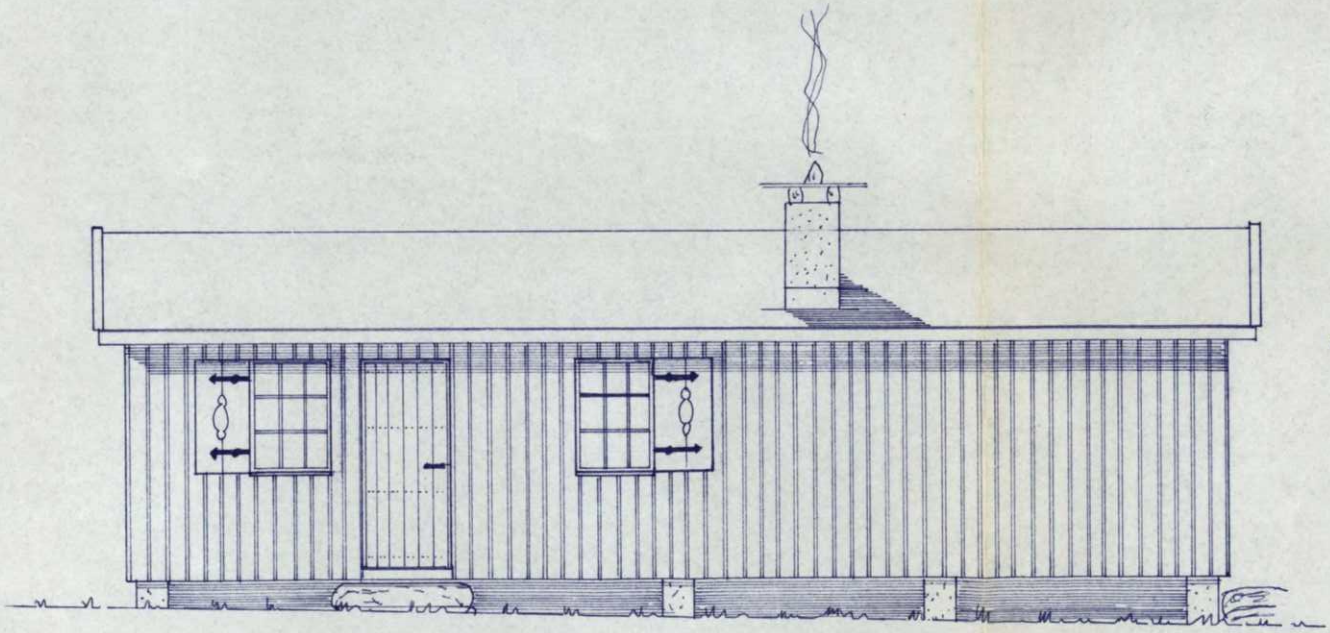
1. Terje Presler
2. Karin Olsen

Kfr. Tomten betegnes:
Festetomt nr. 4 under
gnr. 163 bnr. 1 i Sigdal


HYTTEPLAN
EIER
G.nr. 163. B.nr. 1.
O. KLEV
Store Skarv
O. KLEV
Steinset
Hytteplan godkjent av Sigdal bygnings-
råd 10/6-68.









GODKJENT
SIGDAL KOMMUNE
Byggingsrådet

FASADER.
STEINSETH

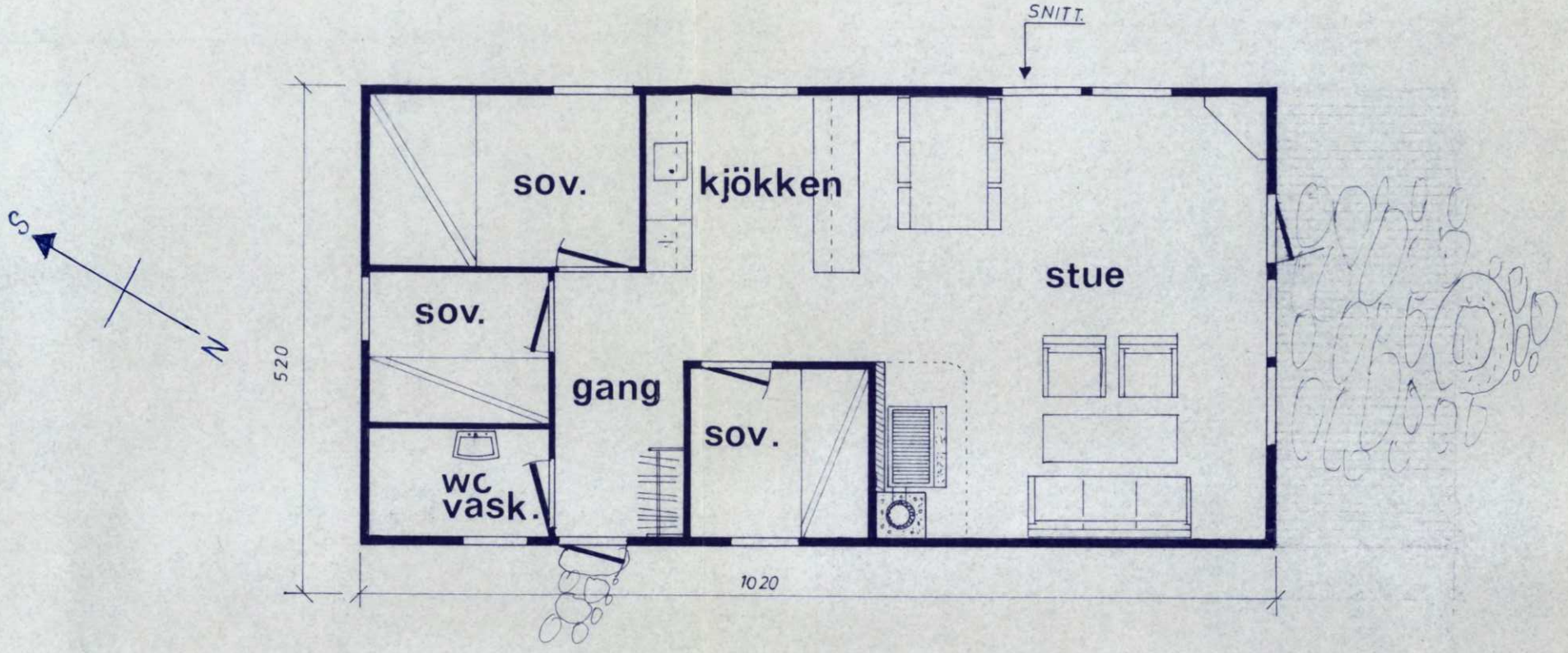
Målestokk	Tegn.	
1 : 50	Trac.	
	Kfr.	

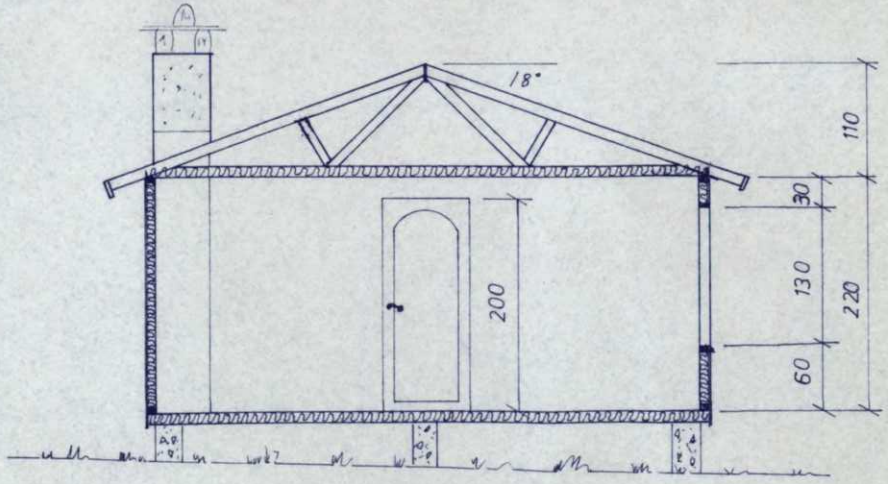
Erstatning for:

Terje Presterud A/S Hytteproduksjon
Priv. adr.: Evo. Stangegt. 39 - Tlf: 835151
Post. adr.: boks 240 3001 Drammen

DRAMMEN 14.5.72.
Terje Presterud

Erstattet av:





Forandringer		Forandringer	

PLAN OG SNITT
STEINSETH

Målestokk 1:50

Tegn.

Trac.

Kfr.

Terje Presterud A/S Hytteproduksjon

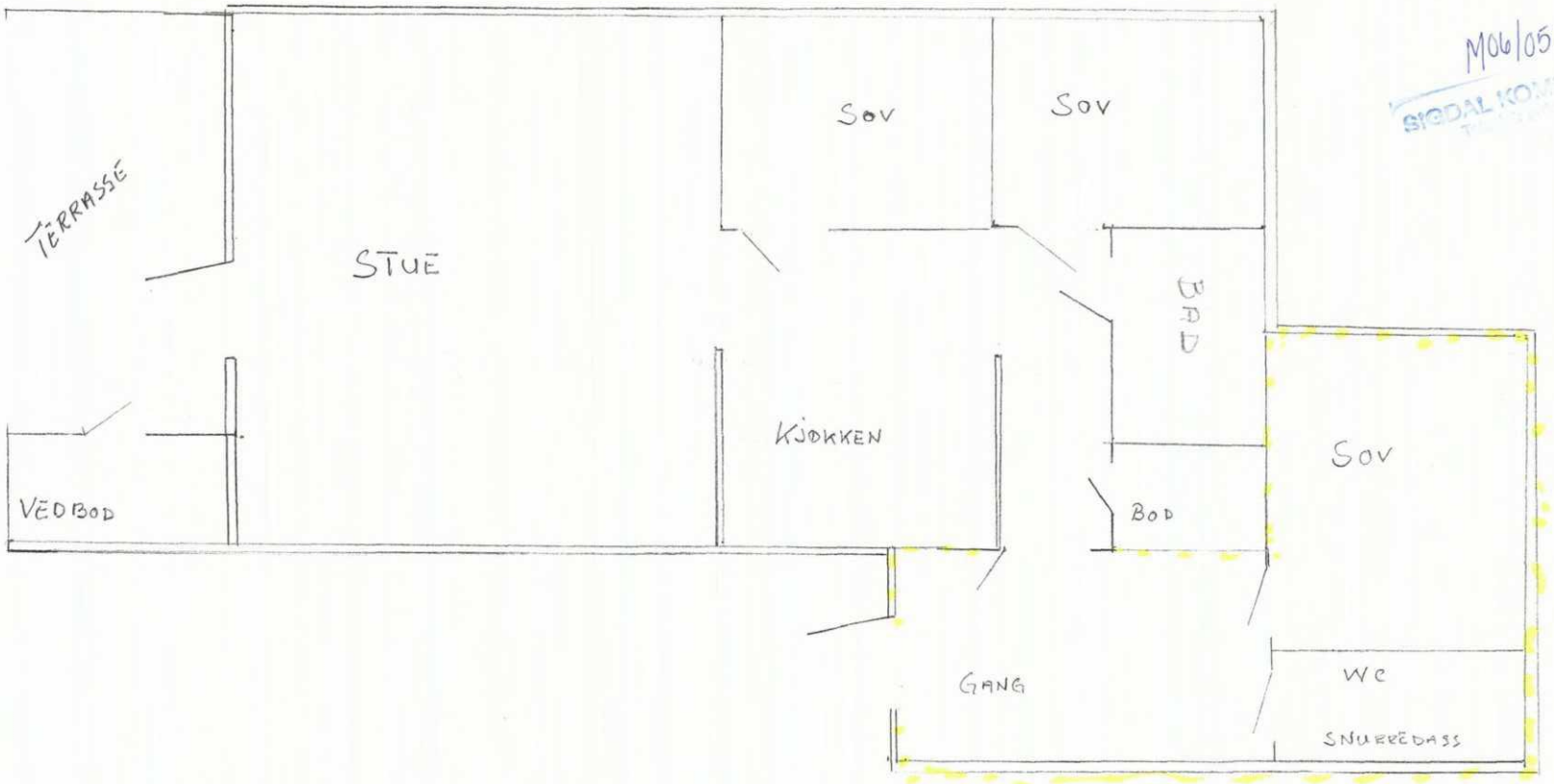
Denne tegning er vår eiendom og må ikke kopieres

Erstatning for:

DRAMMEN 14.5.72.
Terje Presterud

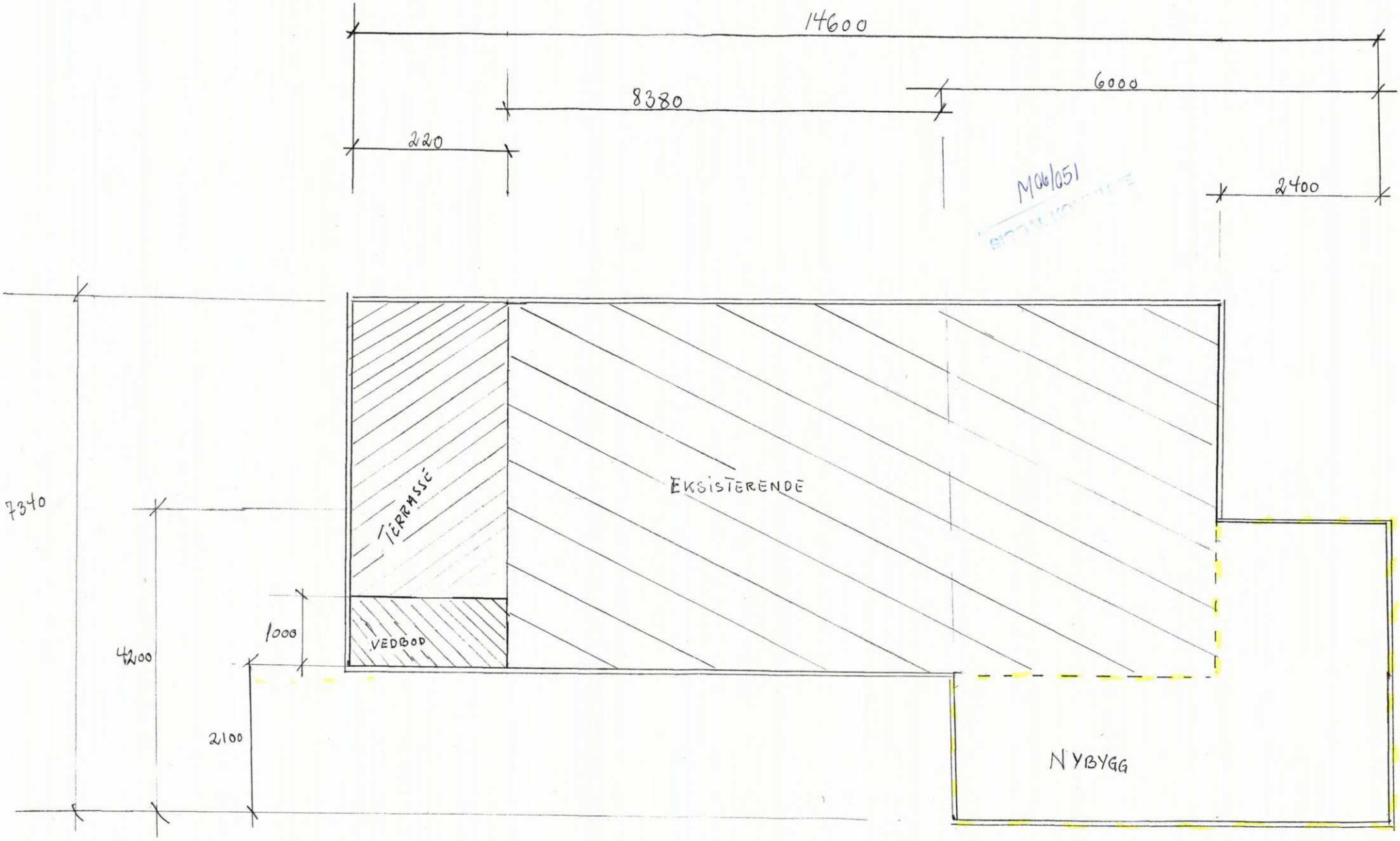
Erstattet av:

M06/051
SIGDAL KOMMUNE



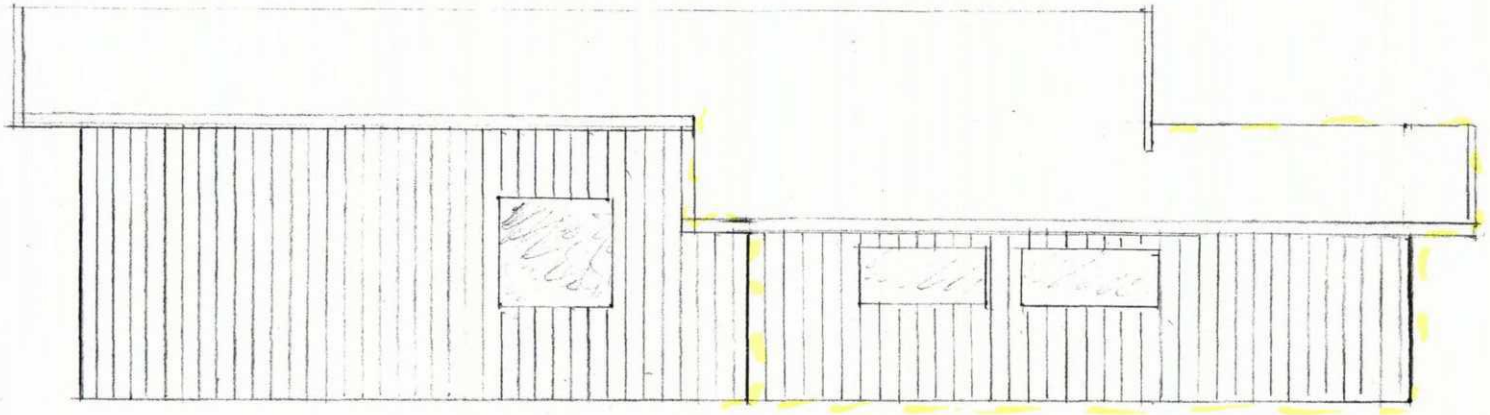
1:50

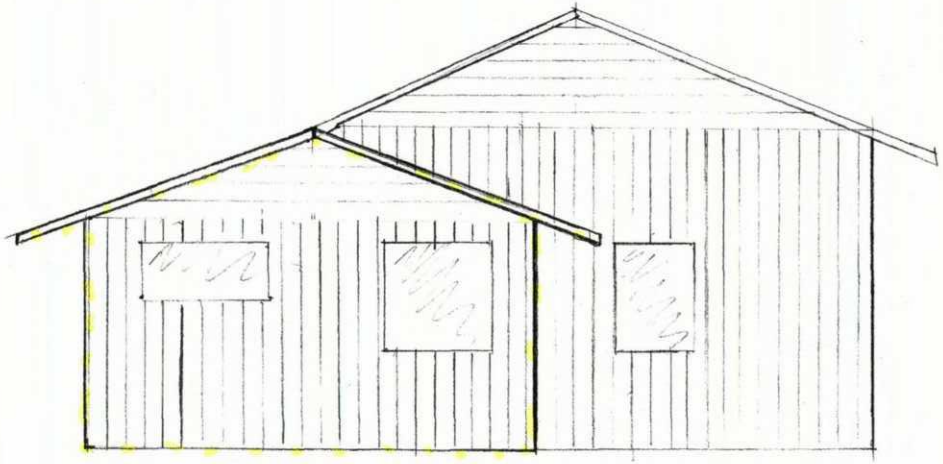
06 00501-002

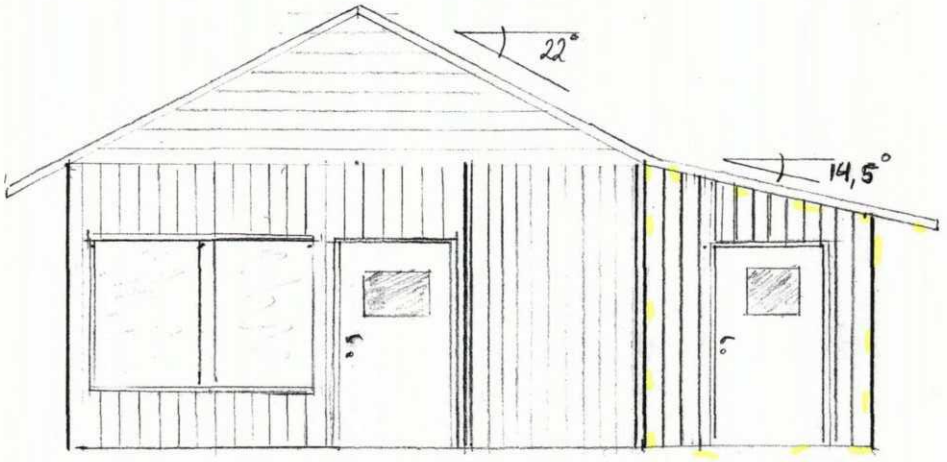


M06/051

M06/051
SIGDAL KOMMUNE

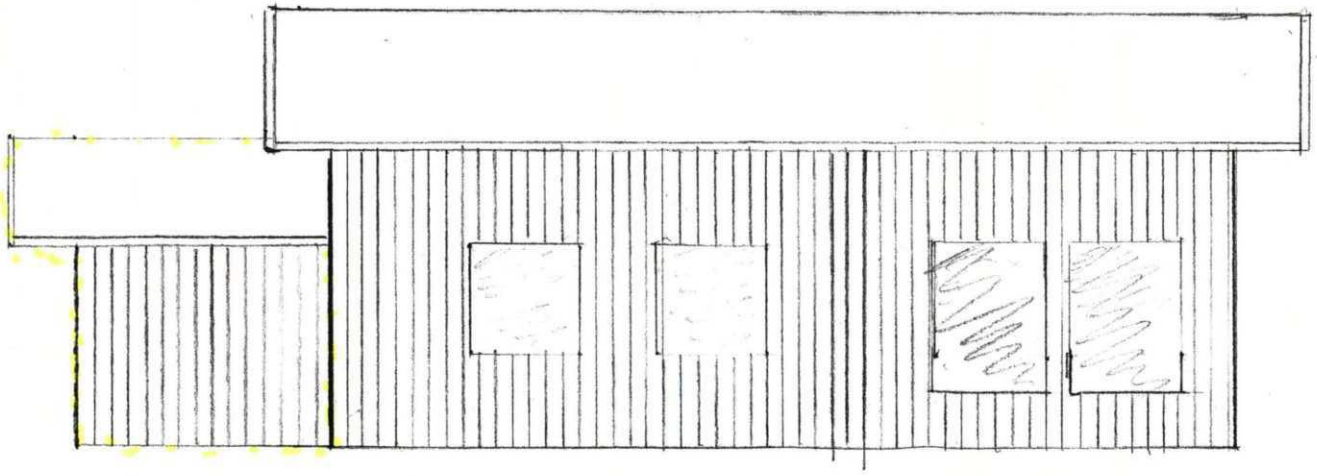




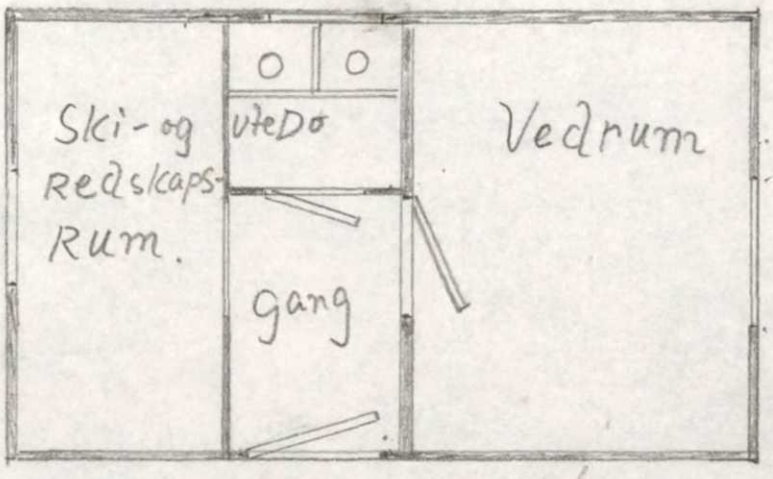


06 00501.002

M06/051
SIGDAL KOMMUNE
Tekniske etat



Syd



Plan og snitt.

4" x 4" grine og tak med 2" x 5" bjelkelag og gulv tak. 1½" x 4" stendere. 1" x 4" gulv og tak med papp. Utv panel som hoved hytta. og buris i samme mønke brun beis.



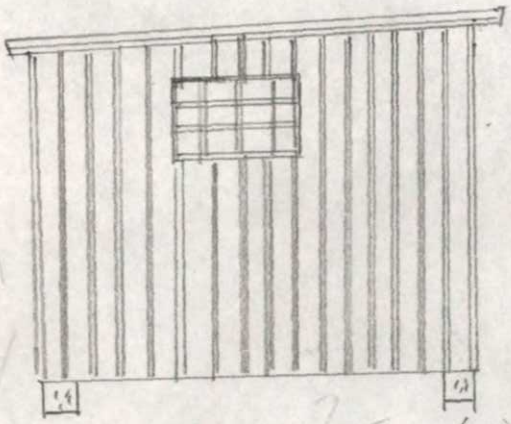
GODKJENT
SIGDAL KOMMUNE
Bygningsrådet

Gårdsn. 163 – bnr. 1. tomt nr. 6.

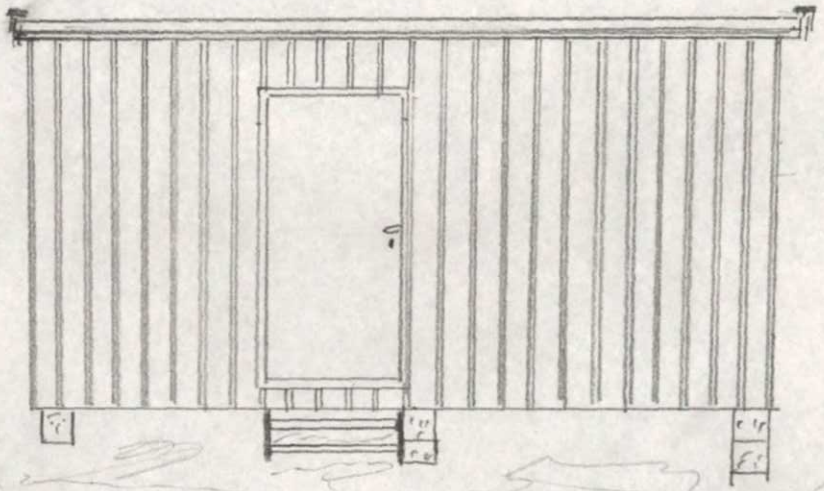
Lars Jahn.

Ringerudnn. 174. 1343 Eiksmarka.

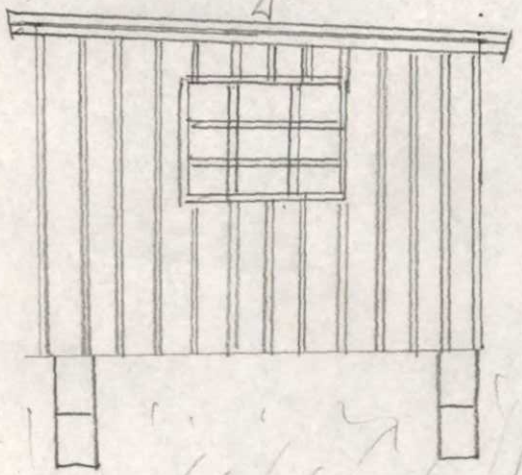
Østgavl.



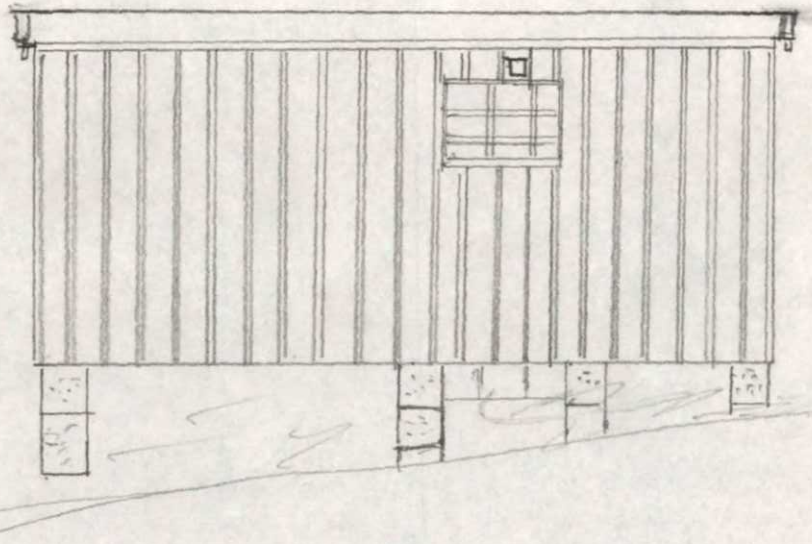
Vestvegg, mot hytta



Vestgavl.



Sydvegg



Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 19.08.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	3332 163/1/4		
Utskriftsdato	11.08.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

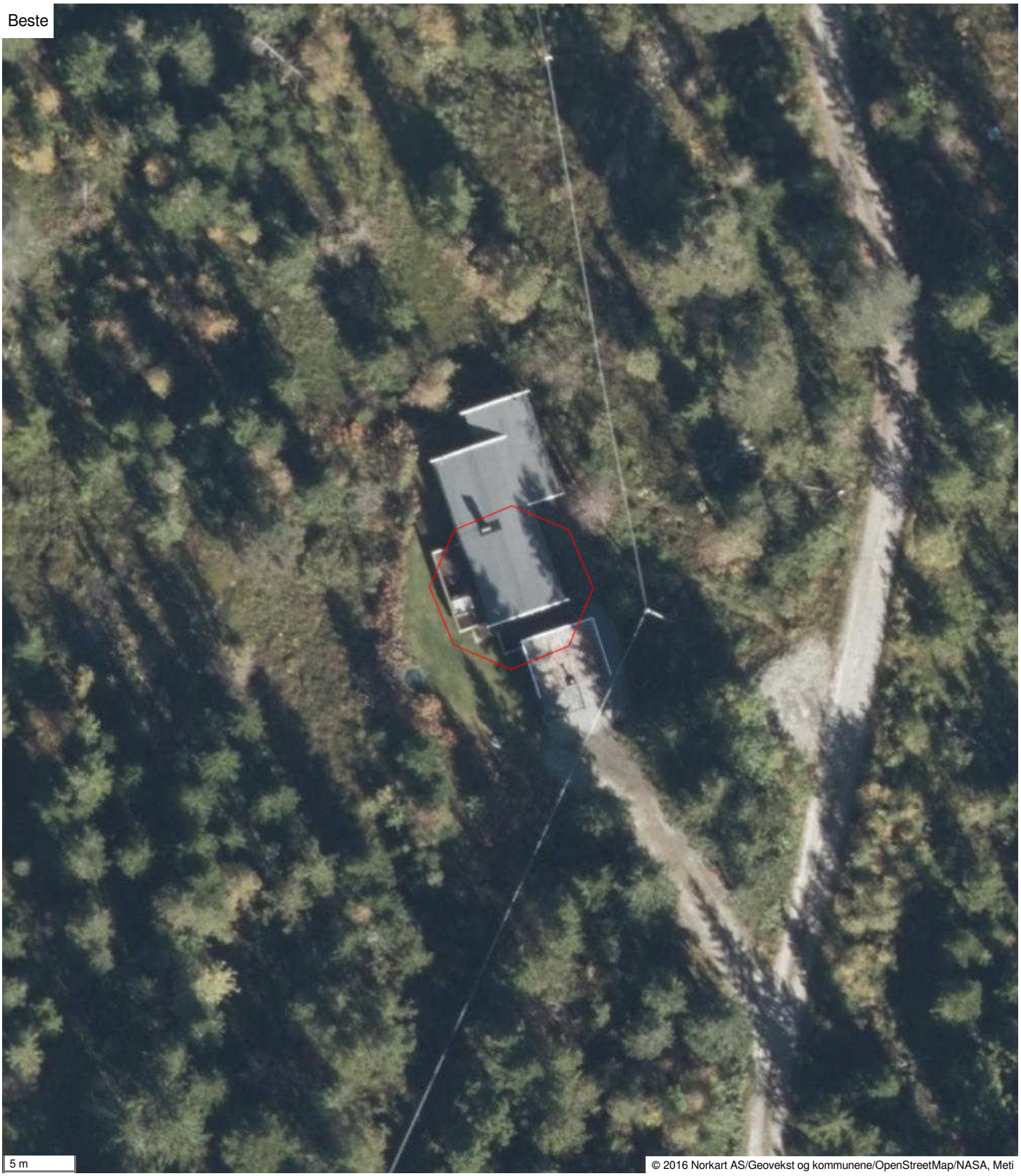
4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Utskriftsdato: 11.08.2026

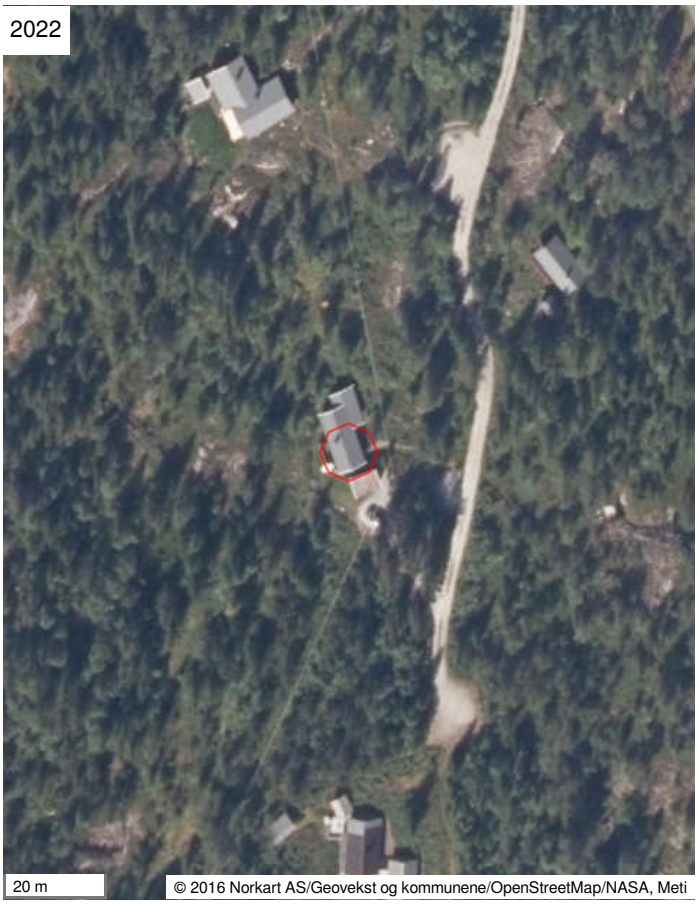
Ortofotorapport for eiendom 3332 - 163/1/4/

Beste



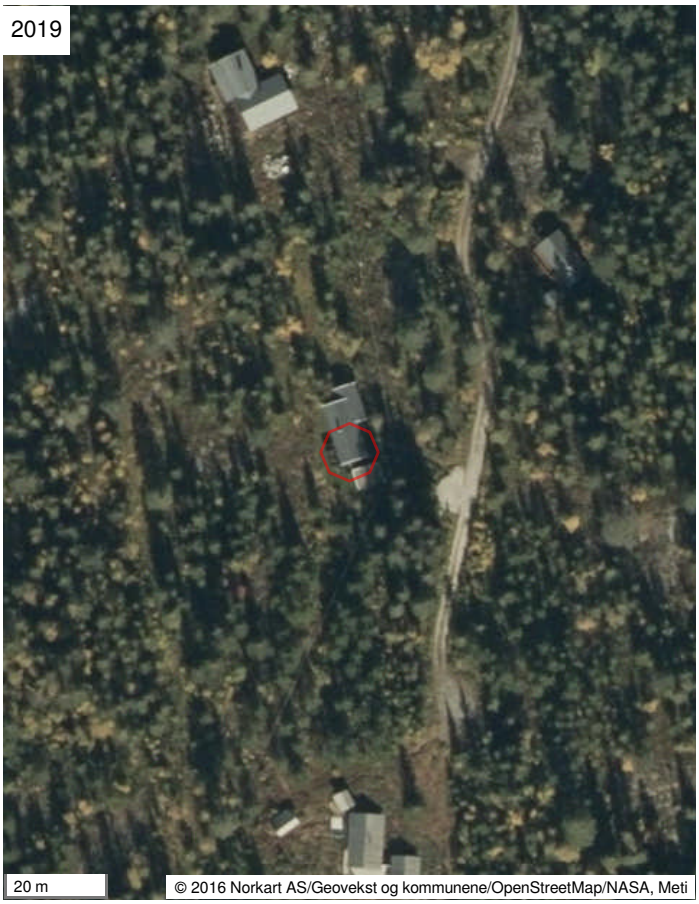
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

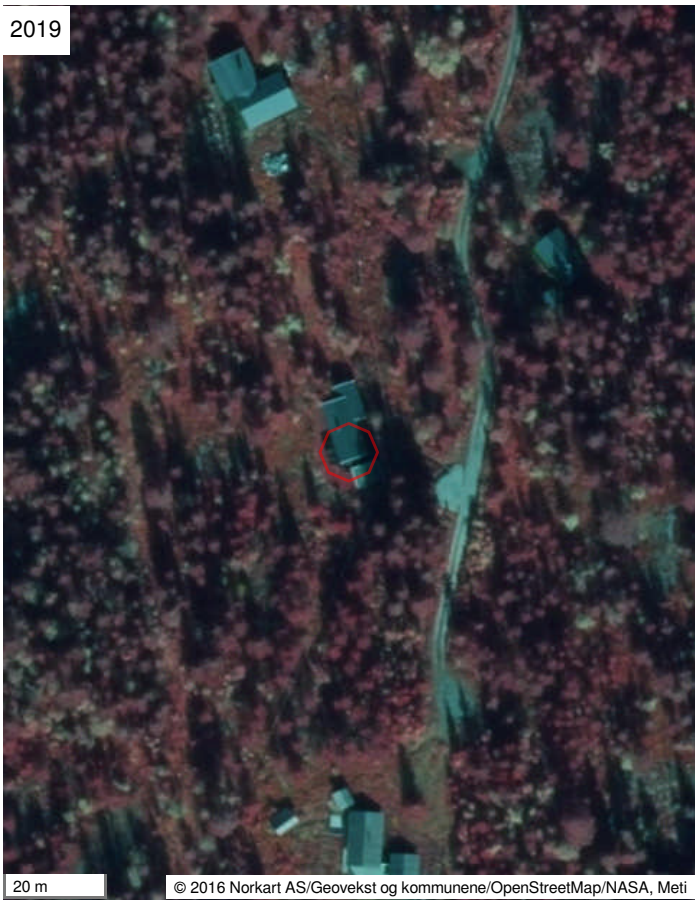

2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2021
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2019
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

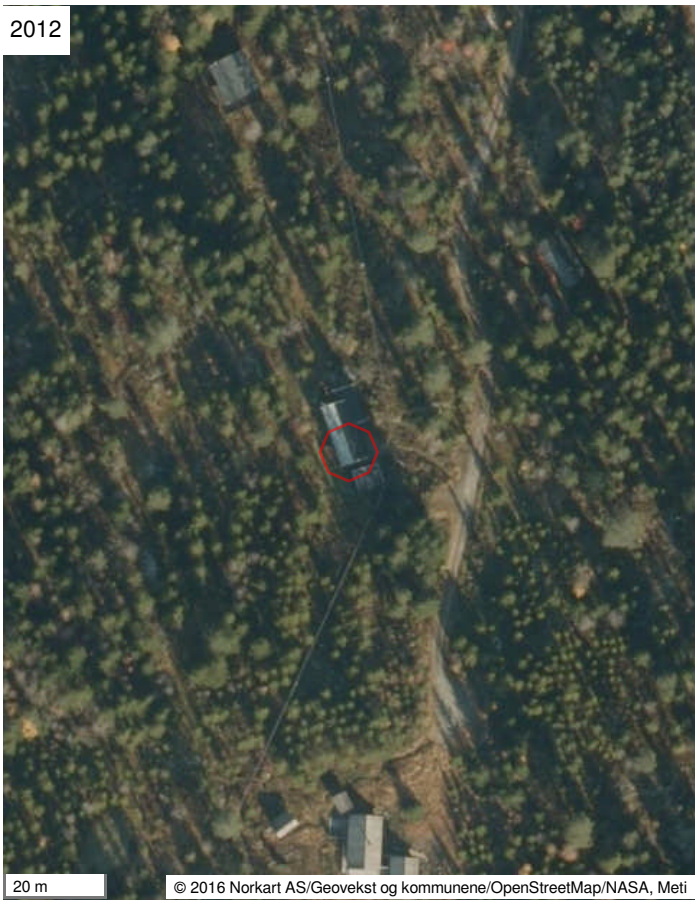

2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2017
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

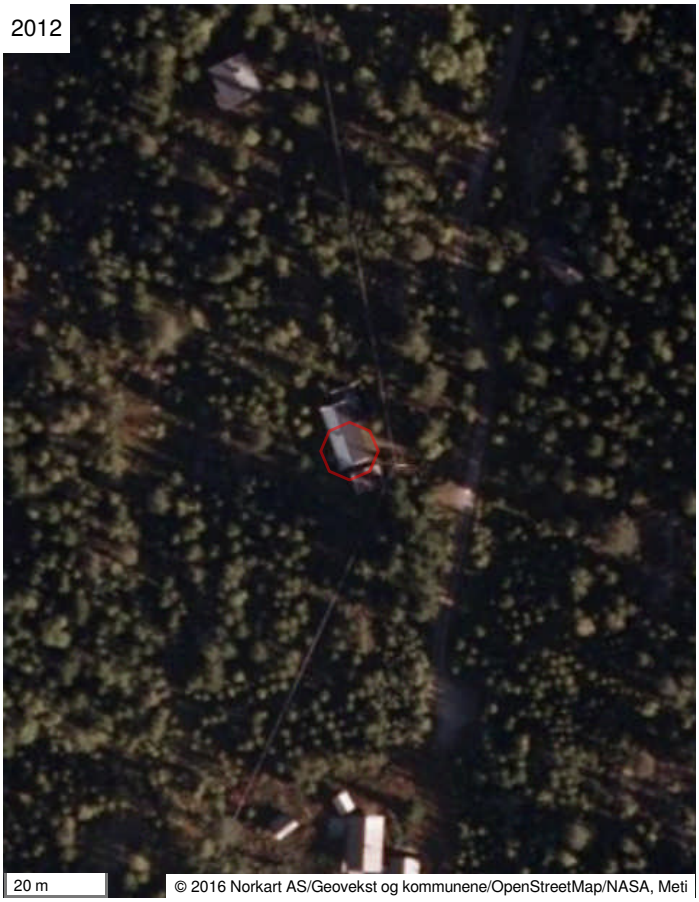
2016



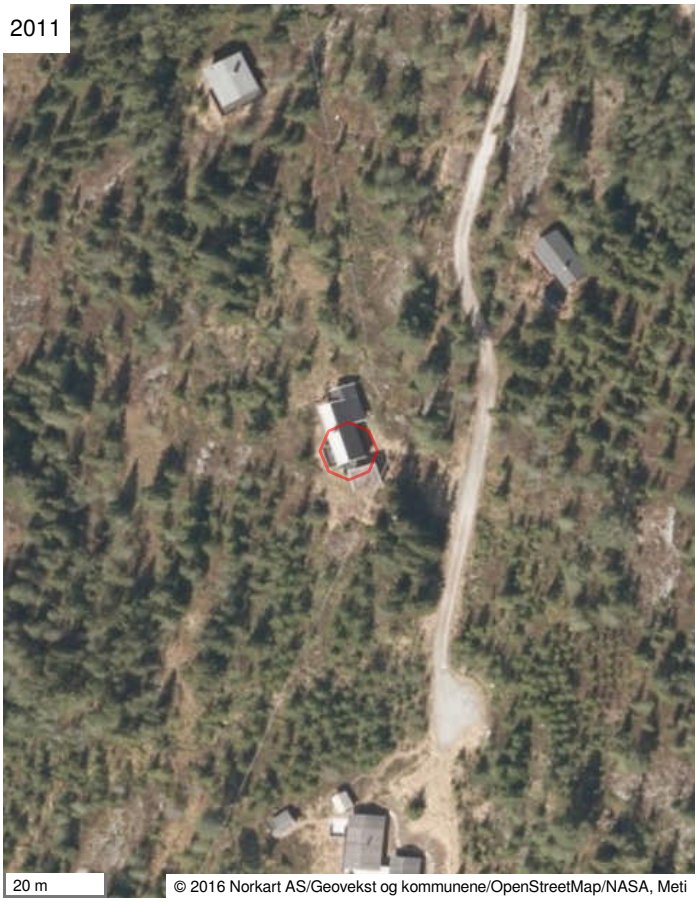
2012

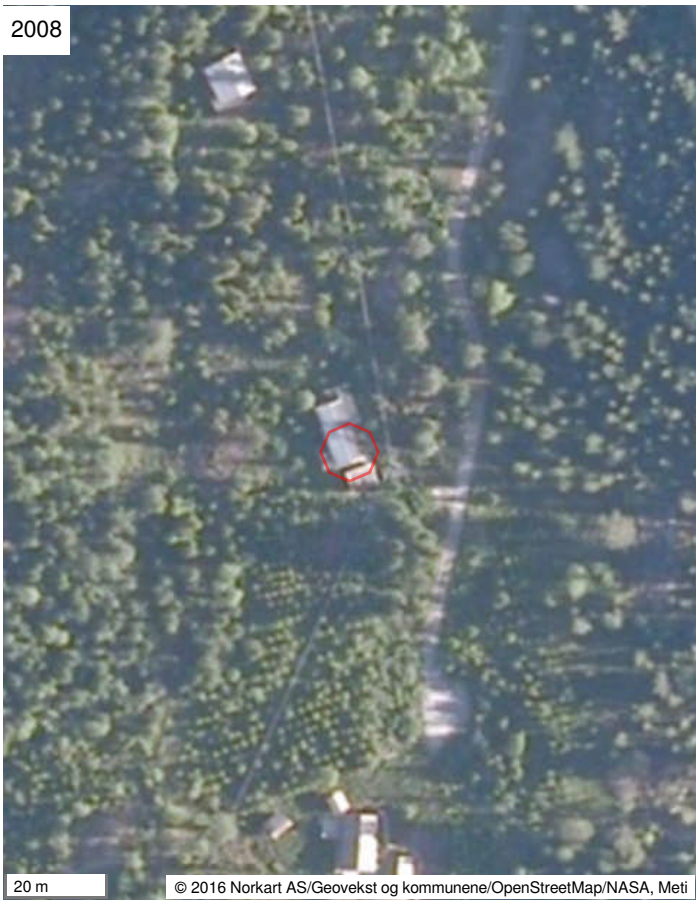


2012



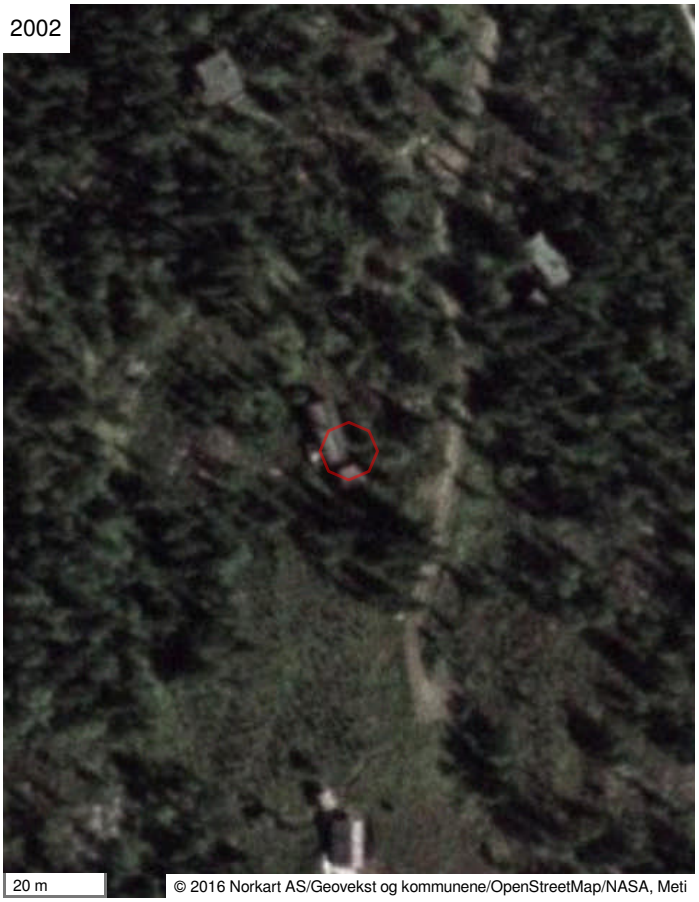
2011

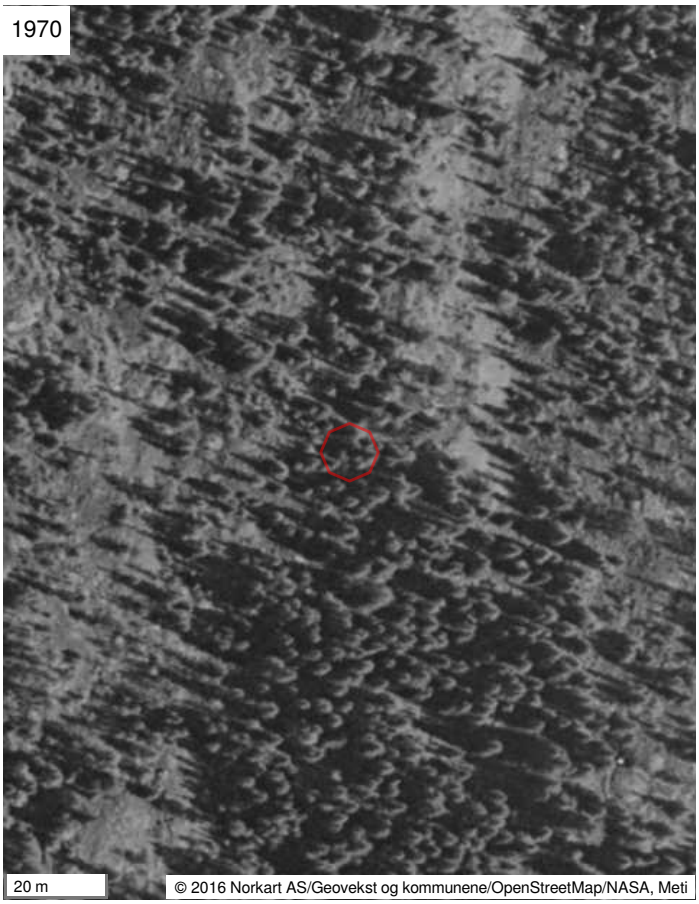


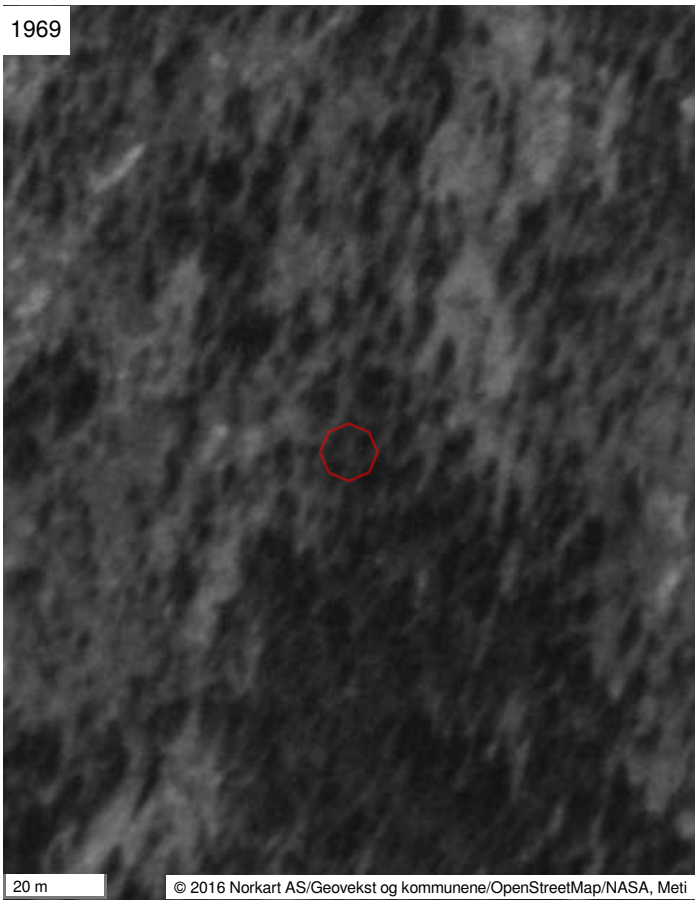

2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2004
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1970
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1969
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3332	Gnr: 163	Bnr: 1	Fnr: 4	Snr: 0
Adresse: Sandvasseterveien 207				
Referanse:				
Avtalenummer: 1207637				
Dato: 11.08.2026				
Årsgebyr renovasjon: Kr 2,708				
Antall terminer: 2 (privat)				
Restanse renovasjon: Kr 0				
Type renovasjonsordning: samarbeid				
Forfall neste faktura: oktober				

Kommentar: Pr.11.08.2026. Faktura for 1. halvår 2026 er betalt.

Utskriftsdato: 11.08.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	2 036 160,00 kr
Skatt	2 925,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2.6 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 11.08.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	163	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	4	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt fritidsbolig	1 825,00 kr
Sum	**1 825,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn avløpsanlegg	0%	1	706.00	1/1	0 %	706,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	1125312	2.60	1/1	0 %	2 925,00 kr	1 462,50 kr
					Sum	**3 631,00 kr**	**1 462,50 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

enova

Energiattest



Adresse **Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL**	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333397**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **160210559**
Gårdsnummer **163**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **347,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **428,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 680 kWh**

Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL

Detaljering

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

Sandvasseterveien 207, 3359 EGGEDAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandvasseterveien 207, 3359 Eggedal
Gnr. 163, Bnr. 1, Fnr. 4, Sigdal kommune.

Oppdragsnummer:
83260248

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Thomas Søhus

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 984 66 353

E-post: thomas.sohus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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