PRIVATMEGLEREN

NORDBYGDA 651

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Nordbygda 651 , 3359 EGGEDAL

SIGDAL kommune

gnr. 164, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18022-120578 **Eiendomsverdi ref nr:** UT7524

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Mikarlsen

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enkel hytte oppført i trekonstruksjon/laftet tømmer på ringmur og tilbygg i tradisjonell bindingsverk med trepanel på grunnmur/søyler av leca/stein til skogsgrunn.

Fritidsboligen er på 1 etasje.
Eier opplyser at de ikke har utført noe vedlikehold det siste året.

REFERANSENIVÅ
Fritidsboligen er opprinnelig bygget i 1933, tilbygget i 1989
Boligen skal derfor være oppført ihht byggeforskrifter av 1924 og 1985

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Fritidsboligen har en enkel standard
Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger. Eiendommen bærer preg av noe manglende vedlikehold de senere år.
Det nevnes spesielt utvendig tak og beslag på tak og overganger, som må påregnes tiltak.
Videre må det påregnes tiltak med trebjelkelag og forhold rundt krypkjeller og fuktproblematikken. Nærmere kontroll og tiltak må påregnes.
Innvendig flater har en normal hytte standard.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis
det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Fritidsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stålplater. Varierende alder og type plater.
Undertaket består av rupanel/bordtak

Renner og nedløp består av stål og plast.
Det er beslag på pipe over tak.
Opprinnelig hovedhytte består av tømmer fra 1933.
Yttervegger på to sider, består av tre, isolert og utvendig kledd med trepanel, fra ca -89.

Saltak med sperretak konstruksjon. Ikke tilgang til loft.

Vinduer består av tre med tolags enkle glass fra byggeår.
Tolags isolerglass i vinduer, tilbygg/soverom, ca -08.
Vinduer må påregnes justering - vedlikehold og stedvis oppgradering/utskifting.
Standard inngangsdør av tre med glassfelt.
Eldre malt inngangsdør ut til terrasse, bakkant.
Terrasse, rett på terreng, 13 kvm, består av bjelker og gulvbord av imp./behandlet treverk. Nye2023.
Takoverbygget veranda ved inngang. Består av bjelker og gulvbord av imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre. Rekkverk har port.
Tretrapp i fra veranda til terreng.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med gulvbord.
Vegger har panel.
Tak har panel.
Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med plater / bord.
Stue gulv er ikke isolert, noe som er synlig i fra kryp kjeller. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv, stue og kjøkken.
Etasjeskiller, tilbygget del, er ref til byggeår isolert.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Pipe består av murstein / teglstein, helbeslått over tak.
Det er montert vedfyrt komfyr på kjøkken og en eldra liten etasjeovn i stue. Det er montert ildplater under ovner.

Det er to adkomster til krypkjeller. 1 luke i stue og en på kjøkken.
Innvendige behandlede tre-/furudører.

KJØKKEN Gå til side

Gulv på kjøkken er tekket med gulvbord. Vegger / himling består av tømmer / trepanel.
Kjøkken inneholder plassbygget innredning med furufronter.
Bekeplate av heltre furu.

Det er ikke avtrekk fra kjøkken, noe som er normalt ved en tømmerhytte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er naturlig ventilasjon i hytten.

Oppvarming er ved og strøm.
Åpent el-anlegg med automatsikringer. El-skap plassert på kjøkken.
Vites ikke alder på anlegg, ca fra -80 tallet
Hytte inneholder pulverapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av skogsgrunn.

Det er ingen drenering rundt bygningskropp. Åpent under tilbygget del og ringmur på hoveddel
Hytta er fundamentert med ringmur av stein på grunn. Leca søyle fundament mot skogs grunn på tilbygg.

Stablesteinsmur med gjerde ovenpå, ved inngang til hytta. Registrert noe løs stein.

Tomten er skrånende. Det er helling mot bygningskropp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Nordbygda 651 , 3359 EGGEDAL
Gnr 164 - Bnr 9
3332 SIGDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygg er byggemeldt som svalgang fra verande og mellom hytte og tilbygg og utgang bak.
Svalgang er bygget inn og har adkomst til tilbygget soverom innenfra og ikke utenfra slik tegning viser.
Ingen kosekvens utover det at det medfører noe kostnader ved og omsøke slik at fasaden blir riktig. Omriss er slik det er meldt

Uthus med utedo

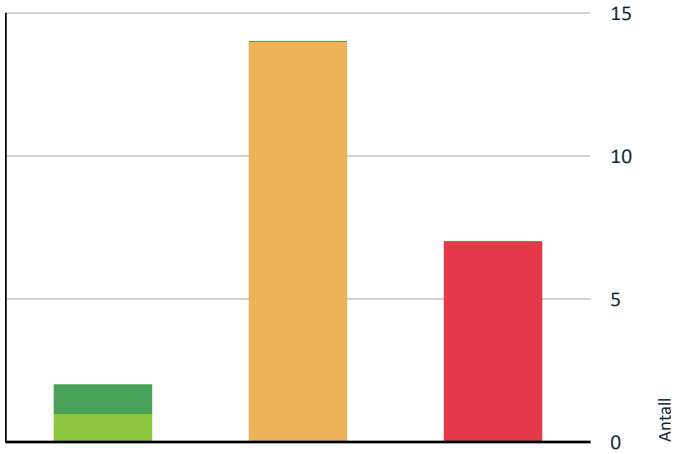
• Det foreligger ikke tegninger

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Nordbygda 651 , 3359 EGGEDAL
Gnr 164 - Bnr 9
3332 SIGDAL

Sammendrag av boligens tilstand

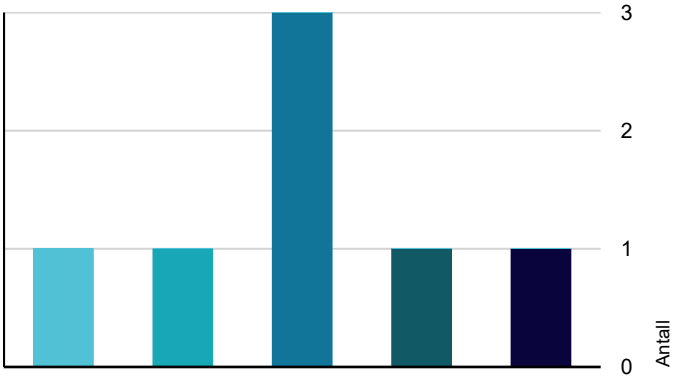
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet og benyttet fritidsboligen. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Varierende type takplater og varierende standard og utførelse
Taktekket har begrenset levetid og må påregnes lagt om, ref til alder og reg tilstand. Stedvis små hull i plater.
Noe av skadene på takplater/renner i bakkant skylder høststormen der det falt et tre dels over hyttens tak.

Vindskiene og gesimsen må påregnes vedlikehold/tiltak.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Registrert skader på enkelte renner. Ikke renne på tilbygg i bakkant.
Ikke stigetrinn for feier.
Det mangler beslag, takfot og opp i renne, ikke beslag over - under vinduer.
Det er ikke tilfredsstillende beslag, tak - vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råte er stedvis registrert i nedre del av tømmervegg og trepanel og utskifting er noe som må påregnes.
Yttervegger av bindingsverk med kledning har ikke luftet konstruksjon. Mot sør er det trepanel som går bak murbekledning, noe som er en uheldig konstruksjon.
Vedlikehold og oppgradering / utbedring er noe som er påregnelig. Det nevnes spesielt utvendig knuter og tømmer spesielt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Dårlig klima, fuktig og rått i krypkjeller som har medført fukt/stedvis råte og svekket trevirke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Åpent el-anlegg med automatsikringer. El-skap plassert på kjøkken.
Vites ikke alder på anlegg, men ca -80 tallet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Mur har noe skjevheter, utglidning av stein og det er ikke tilfredsstillende rekkverk over. Rekkverk har betydelig skader

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette kommer tilsyne i krypkjeller

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Luke i utvendig gavel er kledd igjen.
Det er ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen, hoveddel.
Tilbygget del har smal og tildels ingen lufting.
Vites ikke noe om isolering av takkonstruksjon, ifg eier er loft isolert med Glava.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder. Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Det er påregnelig med noe vedlikehold /maling på veranda ved inngang.
Enkel trapp med et enkelt rekkeverk.
Terrasse rett på terreng bak har noe sviktende understøtte, gulv svikter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert noe overflateavvik som går på riper, hakk og finish. Overflater kan påregnes vedlikehold, stedvis oppgradering.
Det er ikke flyttet på innbo -løsøre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis registrert noe knirk i gulv og noen ujevnheter - retningsavvik på gulv - himlinger.
Det er i krypkjeller under stue, registrert fuktig klima og stedvis råte i enkelte bjelker.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det må påregnes at etasjeovn byttes, evt rehabiliteres. Registrert utette skjøter - overganger.
Ingen synlige skader på pipen.
Eier opplyser at man må tenne opp i stua, før man evnt. vil bruke gammel vedkomfyr på kjøkken. pga. av trekk i pipa.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Vedovner er gamle og må påregnes tiltak

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er fuktig/vann i krypkjeller noe som tilsier ingen fuktsikring/drenering rundt grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert avvik - skjevhet på enkelte leca søyler/steinfundament under hytten. Leca på skoggrunn smuldrer med tiden.

Det er montert en liten mur utenpå trepanel utvendig. Dette er en dårlig teknisk løsning som gir fare for fuktinntregning - råte i mellom mur og trepanel, jfr pkt yttervegg.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt/satt med ref til alder.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Nordbygda 651 , 3359 EGGEDAL
Gnr 164 - Bnr 9
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Opplyst

Anvendelse
Frittliggende hytte på et plan.

Standard
Enkel gjennomgående hytte standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må påregnes vedlikehold - oppgraderinger av bygget.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stålplater. Varierende alder og type plater. Undertaket består av av rupanel/bordtak som var en vanlig byggeskikk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Varierende type takplater og varierende standard og utførelse
Taktekket har begrenset levetid og må påregnes lagt om, ref til alder og reg tilstand. Stedvis små hull i plater.
Noe av skadene på takplater/renner i bakkant skylder høststormen der det falt et tre dels over hyttens tak.

Vindskiene og gesimsen må påregnes vedlikehold/tiltak.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det at det er mindre hull i takplatene medfører unormal fuktbelastning på undertak, følgeskade er påregnelig.
Tiltak som og legge om tak lukker avvik

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp består av stål og plast.
Det er beslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Registrert skader på enkelte renner. Ikke renne på tilbygg i bakkant.
Ikke stigetrinn for feier.
Det mangler beslag, takfot og opp i renne, ikke beslag over - under vinduer.
Det er ikke tilfredsstillende beslag, tak - vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Beslagløsninger på tak må påregnes tiltak og det vil være naturlig og ta dette når tak legges om, slik at overganger og avslutninger blir tilfredsstillende. Dette er tg.2

Beslag over og under vinduer, beslag tak-vegg er noe som må påregnes montert, manglende beslagløsning kan medføre fukt inn i konstruksjonen og følgeskader.
Slike beslagløsninger skal freses inn o trevirke eller monteres bak panelen. Dette pkt utløser tg:3

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig hovedhytte består av tømmer fra 1933.
Yttervegger på to sider, består av tre, isolert og utvendig kledd med trepanel, fra ca -89.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råte er stedvis registrert i nedre del av tømmervegg og trepanel og utskifting er noe som må påregnes.
Yttervegger av bindingsverk med kledning har ikke luftet konstruksjon. Mot sør er det trepanel som går bak murbekledning, noe som er en uheldig konstruksjon.
Vedlikehold og oppgradering / utbedring er noe som er påregnelig. Det nevnes spesielt utvendig knuter og tømmer spesielt.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det nevnes at det er viktig at det benyttes riktig materiale ved vedlikehold/tetting av evt sprekkker i laftet tømmer, etter utbedring av råte.
Omfang vites ikke før man gjør inngrep.
Utbedringer og vedlikehold av yttervegger er påregnelig, vegger med trepanel kan påregnes kledd om. Kan ikke utelukke bakenforliggende skade på deler.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med sperretak konstruksjon. Ikke tilgang til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Luke i utvendig gavel er kledd igjen.
Det er ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen, hoveddel.
Tilbygget del har smal og tildels ingen lufting.
Vites ikke noe om isolering av takkonstruksjon, ifg eier er loft isolert med Glava.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må påregnes vedlikehold - oppgradering.
Fri adkomst for inspeksjon av loft er noe som anbefales.
Det er i døråpning fra stue til soverom registrert gamle fuktmerker, stammer fra overgang utvendig tak.
Ikke tilfredsstillende lufting vil anbefales og ta samtidig som man legger om tak utvendig og lager da utvendig luftet konstruksjon.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består av tre med tolags enkle glass fra byggeår.
Tolags isolerglass i vinduer, tilbygg/soverom, ca -08.
Vinduer må påregnes justering - vedlikehold og stedvis oppgradering/utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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





TG 2 Dører

Beskrivelse

Standard inngangsdør av tre med glassfelt.
Eldre malt inngangsdør ut til terrasse, bakkant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Justering/vedlikehold er påregnelig med ref til alder.
Tilstand er gitt da halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdel fungerer i dag, men påregnelig med tiltak med tiden. Tilstandsgrad er gitt ref alder/levetid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse, rett på terreng, 13 kvm, består av bjelker og gulvbord av imp./behandlet treverk. Nye2023.
Takoverbygget veranda ved inngang. Består av bjelker og gulvbord av imp/behandlet treverk. Rekkverk av tre. Rekkverk har port. Tretrapp i fra veranda til

terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påregnelig med noe vedlikehold /maling på veranda ved inngang.
Enkel trapp med et enkelt rekkeverk.
Terrasse rett på terreng bak har noe sviktende understøtte, gulv svikter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak på bedre understøtte er påregnelig
Tiltak og vedlikehold lukker avvik.









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med gulvbord.
Vegger har panel.
Tak har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe overflateavvik som går på riper, hakk og finish. Overflater kan påregnes vedlikehold, stedvis oppgradering.
Det er ikke flyttet på innbo -løsøre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger er påregnelig.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, tekket med plater / bord. Stue gulv er ikke isolert, noe som er synlig i fra kryp kjeller. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv, stue og kjøkken.
Etasjeskiller, tilbygget del, er ref til byggeår isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis registrert noe knirk i gulv og noen ujevnheter - retningsavvik på gulv - himlinger.
Det er i krypkjeller under stue, registrert fuktig klima og stedvis råte i enkelte bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

En slik krypkjeller anbefales fylt igjen med løsleca evt pukk, utsatt risikokonstruksjon beliggende i slikt terreng.





TG 2 Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling og resultat under 100bq så lukker man avvik. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe består av murstein / teglstein, helbeslått over tak.
Det er montert vedfyrt komfyr på kjøkken og en eldra liten etasjeovn i stue. Det er montert ildplater under ovner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må påregnes at etasjeovn byttes, evt rehabiliteres. Registrert utette skjøter - overganger.
Ingen synlige skader på pipen.
Eier opplyser at man må tenne opp i stua, før man evnt. vil bruke gammel vedkomfyr på kjøkken. pga. av trekk i pipa.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med ref til alder er det påregnelig at pipen fores innvendig og at vedovner må påregnes rehabilitering.





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er to adkomster til krypkjeller. 1 luke i stue og en på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Dårlig klima, fuktig og råtten i krypkjeller som har medført fukt/stedvis råte og svekket trevirke.

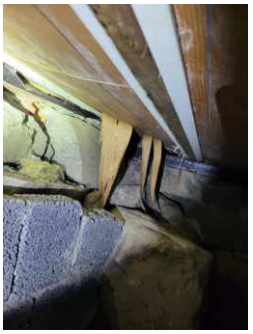
Konsekvens/tiltak
• Skadet treverk må skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak er påregnelig og det som kan anbefales er og montere plast mot grunn og fylle på et 20-30 cm tykkt pukklag, samt drenere ut overvann. Utføres dette må bjelkelag utbedres, isoleres og bekles tilfredsstillende underkant og det må sørges for god ventilering.
Alternativt er og fylle igjen hele krypkjelleren og støpe gulver i hele etasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige behandlede tre-/furudører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører funger normalt, men over tid kan det påregnes tiltak.





KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv på kjøkken er tekket med gulvbord. Vegger / himling består av tømmer / trepanel.
Kjøkken inneholder plassbygget innredning med furufronter. Bekeplate av heltre furu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er gitt/satt med ref til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes justering - vedlikehold av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke avtrekk fra kjøkken, noe som er normalt ved en tømmerhytte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Montering av ventilator lukker avvik og anbefales siden det er strøm i hytten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i hytten.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming er ved og strøm.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Vedovner er gamle og må påregnes tiltak

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

Rehabilitering/ettersyn av vedovner må påregnes, alt er og montere nye ildsteder.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Åpent el-anlegg med automatsikringer. El-skap plassert på kjøkken.
Vites ikke alder på anlegg, men ca -80 tallet

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996 Ifg eier er Alt av elektrisk anlegg ble skiftet , nytt sikringsskap.
   Faglært arbeid utført av Torstein Vidvei.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er synlig tegn på at lampetledning med stikk er utført av eier

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er tegn til at noe el arbeid er selvutført. Tynn lamtetledning med stikk til taklampe.
    25A hovedsikring er noe lavt med ref til dagens krav til strøm og utstyr.
    Det mangler tilfredsstillende deksel i el tavlen rundt sikringer

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

Kostnader er kun knyttet opp i mot utvidet el kontroll.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Hytte inneholder pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består av skogsgrunn.

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Det er ingen drenering rundt bygningskropp. Åpent under tilbygget del og ringmur på hoveddel

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er fuktig/vann i krypkjeller noe som tilsier ingen fuktsikring/drenering rundt grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

• Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes tiltak vedr dreneringen. Kan evt lages en drensrenne i bakkant av eiendommen og ut på siden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytta er fundamentert med ringmur av stein på grunn. Leca søyle fundament mot skogs grunn på tilbygg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert avvik - skjevhet på enkelte leca søyler/steinfundament under hytten. Leca på skoggrunn smuldrer med tiden.

Det er montert en liten mur utenpå trepanel utvendig. Dette er en dårlig teknisk løsning som gir fare for fuktinntregning - råte i mellom mur og trepanel, jfr pkt yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med noe ettersyn og vedlikehold av enkelte fundament under hytten.
Tilbygg sør og vest har søyler av leca og stein og påregnelig med vedlikehold. Hovedhytten har ringmur av stein.
Ingen tilgang/tilkomst under tilbygget del mot sør, kun liten smal spalte på deler. Det er ved dette tilbygget det er størst retningsavvik på gulv som igjen kan rettes til fundament med avvik, nærmere kontroll er noe som anbefales. Ut i fra bilder er det synlig skjevheter på stein/fundament under hytten.





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Stablesteinsmur med gjerde ovenpå, ved inngang til hytta. Registrert noe løs stein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Mur har noe skjevheter, utglidning av stein og det er ikke tilfredsstillende rekkverk over. Rekkverk har betydelig skader

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Mur må påregnes vedlikehold, dandering av utglidning av stein og det må påregnes nytt gjerde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nordbygda 651 , 3359 EGGEDAL
Gnr 164 - Bnr 9
3332 SIGDAL

Tilstandsrapport





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende. Det er helling mot bygningskropp.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette kommer tilsyne i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefalt tiltak er og lage en drensrenne og justere noe på terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

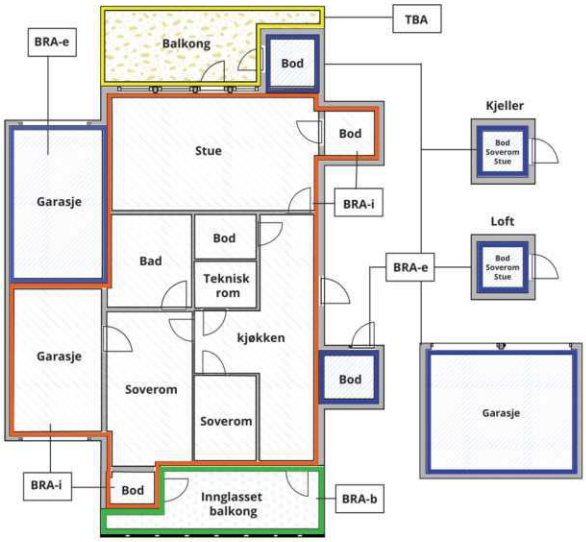
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60			60	13
SUM	**60**				**13**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom 1, hygienerom, kjøkken, stue, soverom 2		

Kommentar

Boligen er målt innvendig og alt innenfor de omsluttende yttervegger er medregnet i Bra-i.
Bra-e er bod, utedo
Tba er balkong-veranda

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygg er byggemeldt som svalgang fra verande og mellom hytte og tilbygg og utgang bak.
Svalgang er bygget inn og har adkomst til tilbygget soverom innenfra og ikke utenfra slik tegning viser.
Ingen kosekvens utover det at det medfører noe kostnader ved og omsøke slik at fasaden blir riktig. Omriss er slik det er meldt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Uthus med utedo

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje, 1		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje, 1		Vedbod, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	60	0
Uthus med utedo	0	6

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2024	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Solfrid Sandbekk	Kunde
21.5.2025	Jan-Erik Mikarlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	164	9		0	100 m²	areal er oppgitt i eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Nordbygda 651

Hjemmelshaver
Sandbekk Svein Erik, Sandbekk Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt til i et hytteområde med noe spredt bebyggelse i Nordbygda mellom Eggedal sentrum og Haglebu. Ca 10 min kjøring opp til Haglebu med serveringssteder, alpinanlegg, flotte turområder - oppkjørt løypenett vinterstid og fiske-/bademuligheter sommertid. Ca 10 kjøring til Eggedal sentrum med butikker - serveringssted.
Ca 1 1/2 - 2 timers kjøring i fra Drammen.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig fylkesvei.

Tilknytning vann

Nei, Ikke vann

Tilknytning avløp

Nei, utedo

Regulering

LNF, fritid

Om tomten

Naturtomt

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Bygninger på eiendommen

Uthus med utedo



Anvendelse
Frittstående uthus m/ utedo

Byggeår
1998

Kommentar
Opplyst

Standard
Enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående uthus med utedo, bygget ca 1998.
Fundamentert på stein - leca.
Trebjelkelag med gulvbord.
Yttervegger / delevegg av tre, utvendig kledd med panel.
Pulttak av tre, tekket med stålplater.
2 enkle dører. Et lite vindu, tre med enkelt glass.
Innlagt strøm.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.04.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.06.2024		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2024	
2	21.05.2025	
3	31.12.2025	
4	31.12.2025	
5	31.12.2025	
6	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hønefoss	Oppdragsnr.	14260154
Addresse	Nordbygda 651		
Postnr.	3359	Sted	EGGEDAL
Selgers navn	Svein Erik Sandbekk		
Selgers navn	Synnøve Sandbekk		
Selgers navn	Solfrid Sandbekk		

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

Navn på fullmektig:

Solfrid Sandbekk

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.09.2026

Signert av *Solfrid Sandbekk*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nordbygda 651

HØYDE OVER HAVET

513 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 1.9 km
- 471 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin



- Kjøretid til nærmeste anlegg: 9 min
- Skitrekk i anlegget: 3

DAGLIGVARE

Spar Eggedal	6 min
Coop Prix Nedre Eggedal	19 min

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	1 t 17 min
Hønefoss	1 t 28 min
Drammen	1 t 36 min
Oslo	2 t 6 min

AKTIVITETER

Eggedal skole	8 min
Brøtobakken balløkke	23 min
Frydheim idrettsplass	24 min
Bromma sandvolleyballbane	24 min
Hebbes Racing	16 min
Norefjell Spa og Resort	33 min

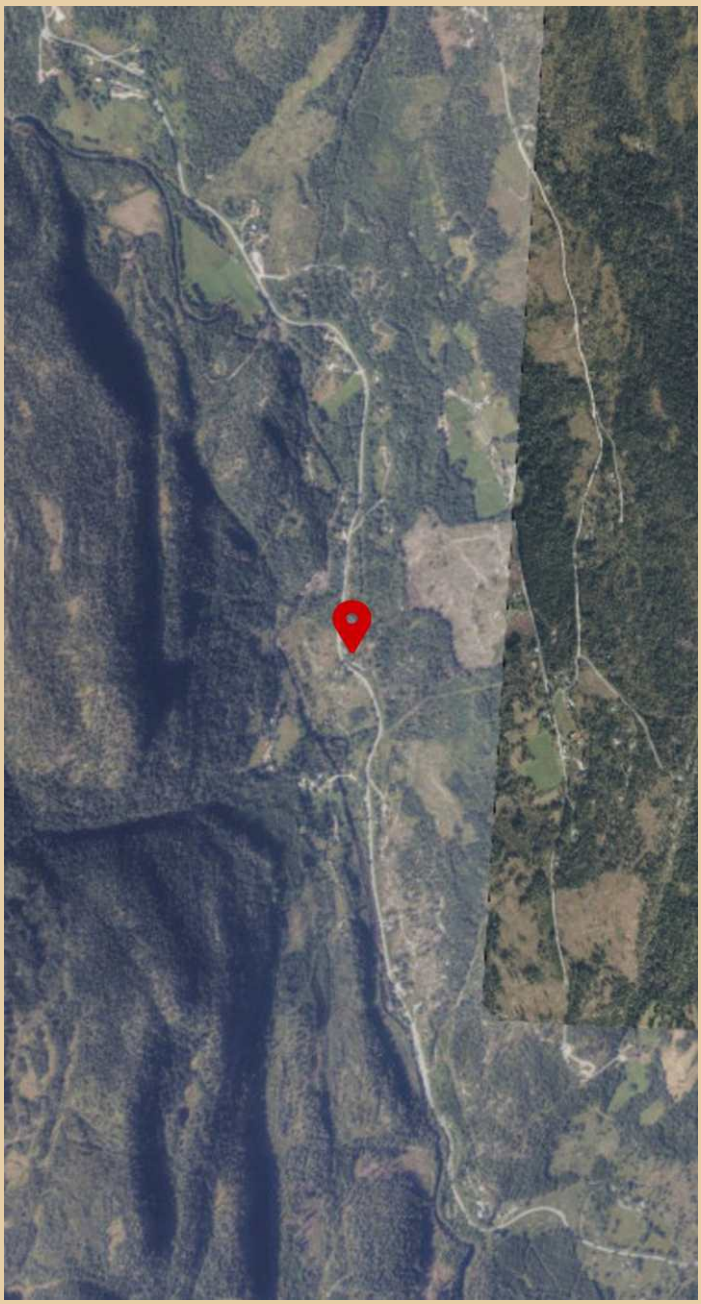
SPORT

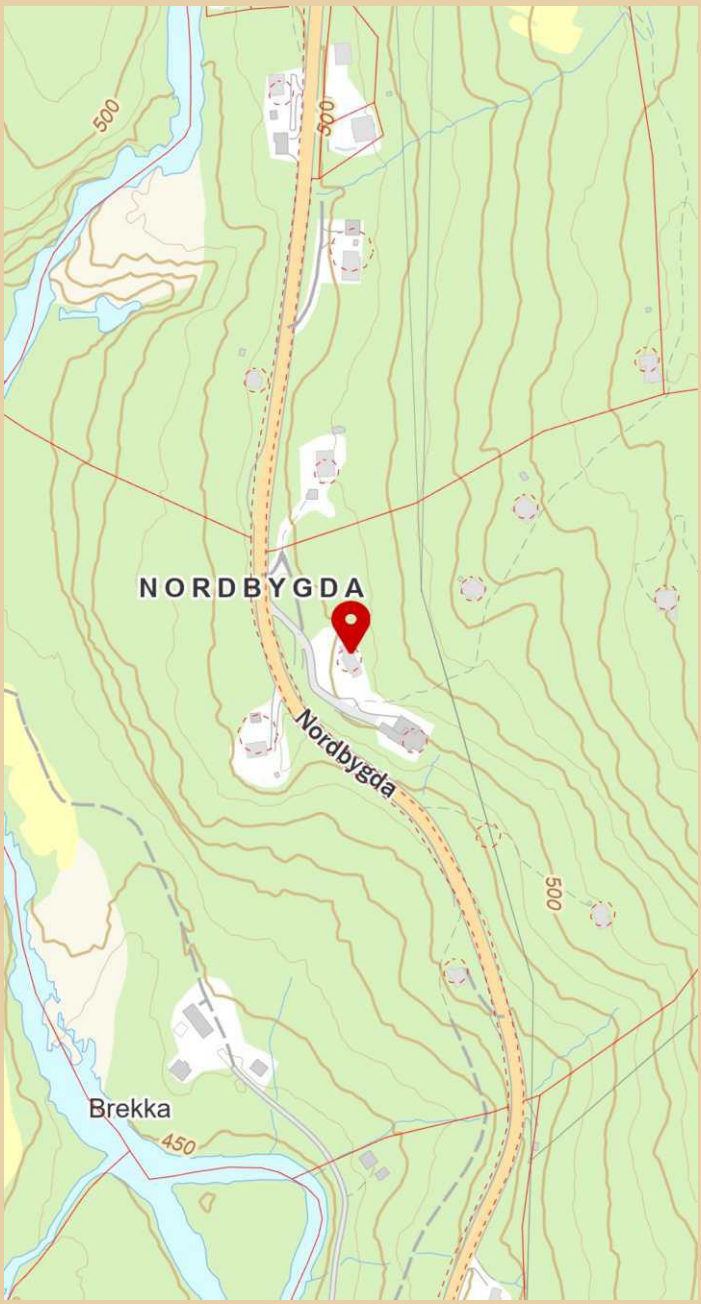
Eggedal skole	8 min
Brøtobakken balløkke	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ligardsfossen Linje 105	11 min 0.9 km
Norbygda handel Linje 105	12 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	2 t 27 min

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

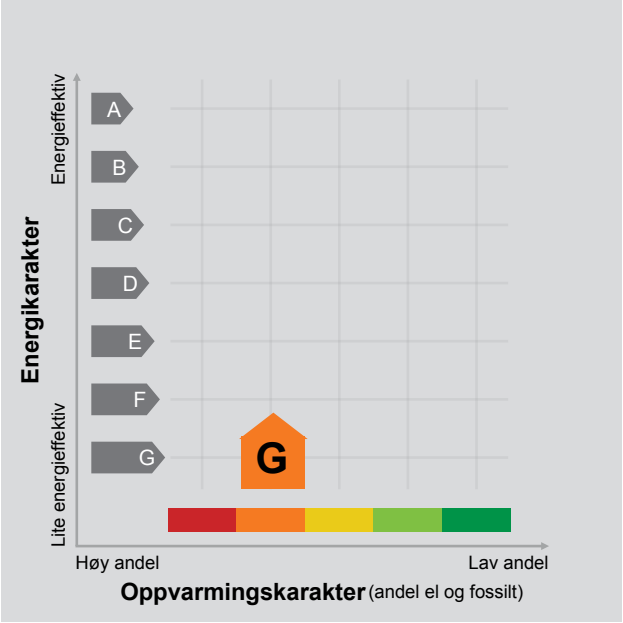




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Nordbygda 651
Postnummer	3359
Sted	EGGEDAL
Kommunenavn	Sigdal
Gårdsnummer	164
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160212268
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	279063a8-70e6-4609-a02b-866c0bf6e2a3
Dato	05.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordbygda 651
Postnummer: 3359
Sted: EGGEDAL
Kommune: Sigdal
Bolignummer:
Dato: 05.06.2024 13:37:13
Energimerkenummer: 279063a8-70e6-4609-a02b-866c0bf6e2a3

Kommunenummer: 3332
Gårdsnummer: 164
Bruksnummer: 9
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 160212268

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: 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 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Sigdal kommune

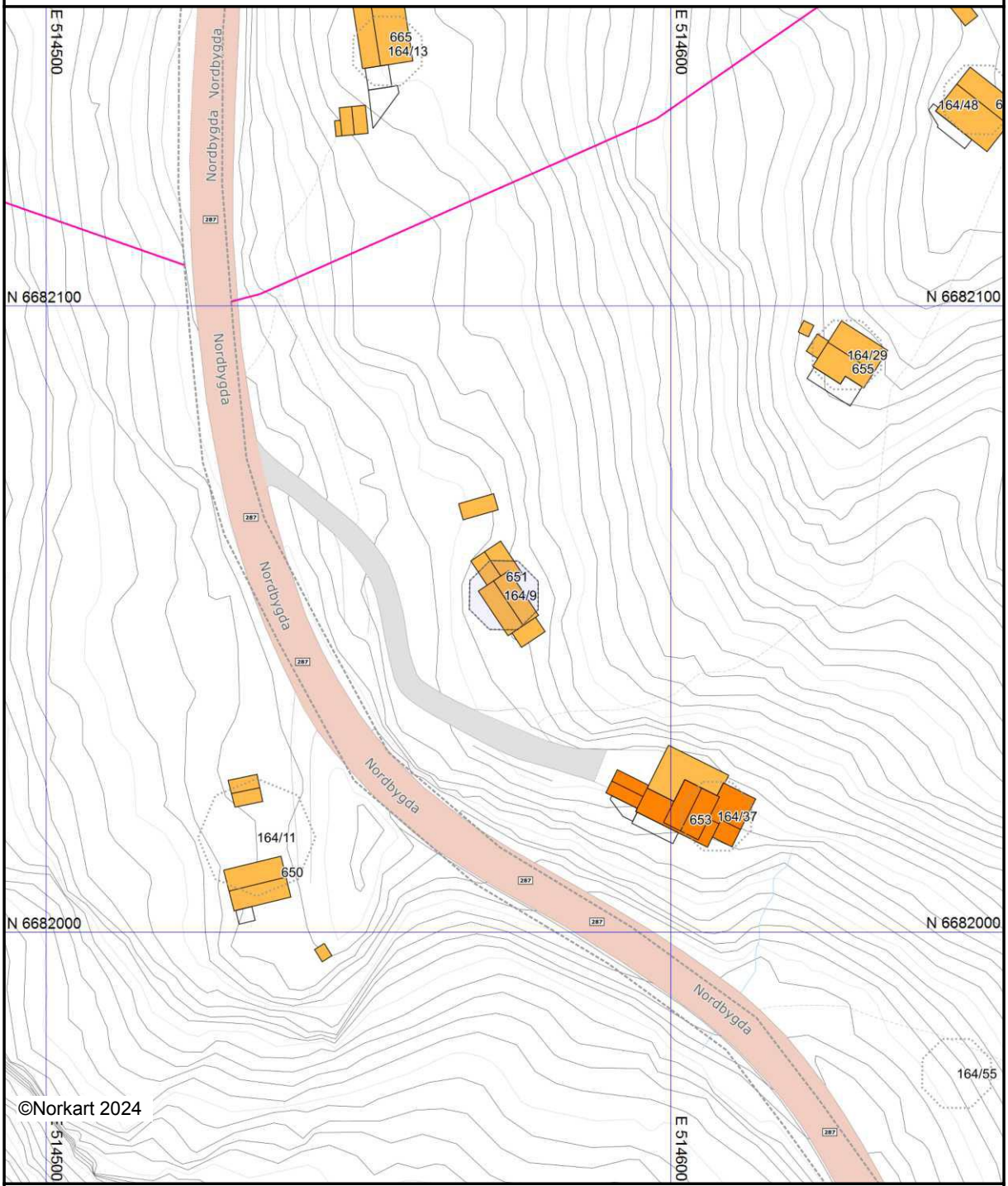
Grunnkart

Eiendom: 164/9
Adresse: Nordbygda 651
Dato: 04.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

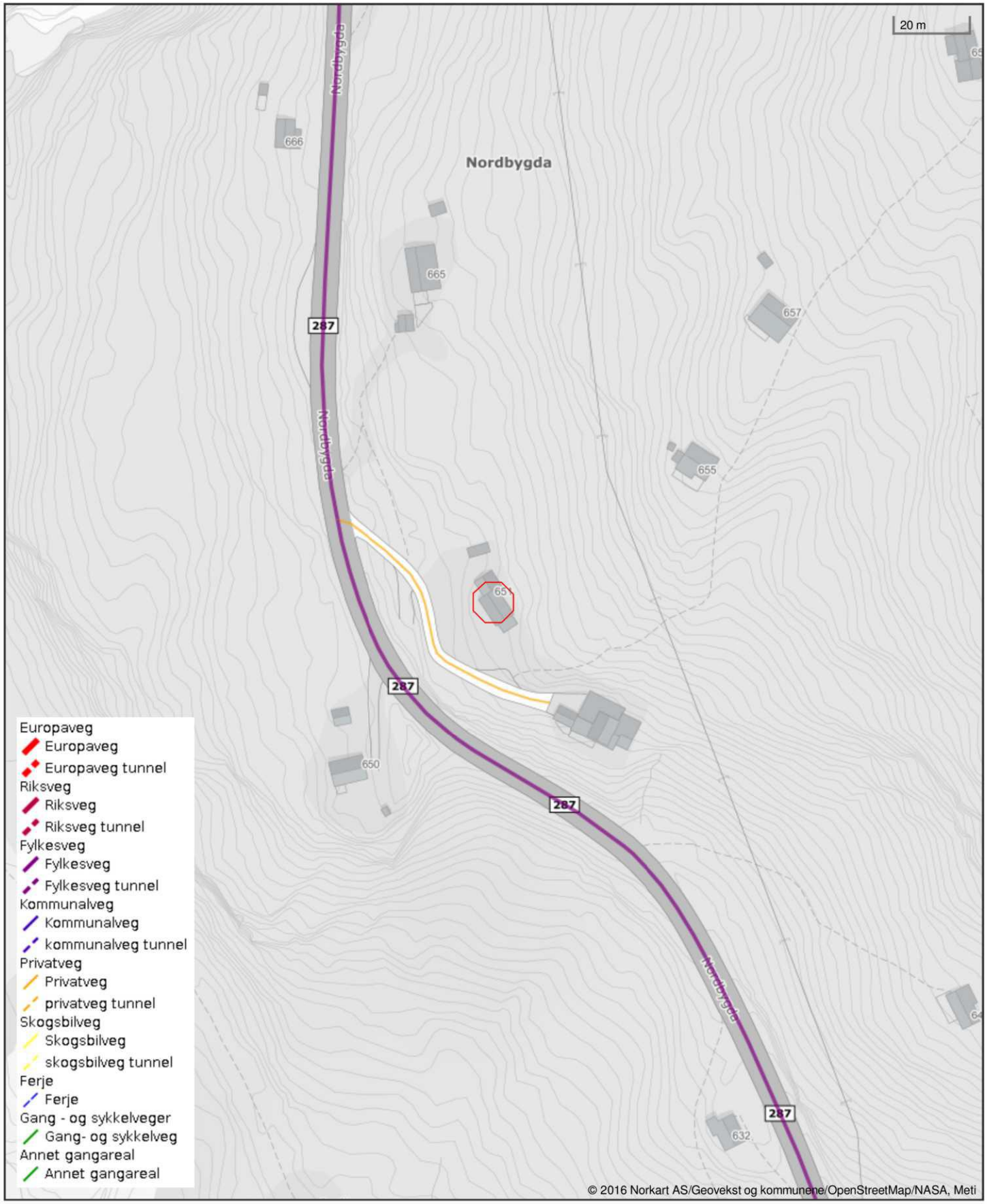
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 04.06.2024

Vegstatuskart for eiendom 3332 - 164/9//



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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3332-164/9, Nordbygda 651, 3359 EGGEDAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.05.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	27.05.2024	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

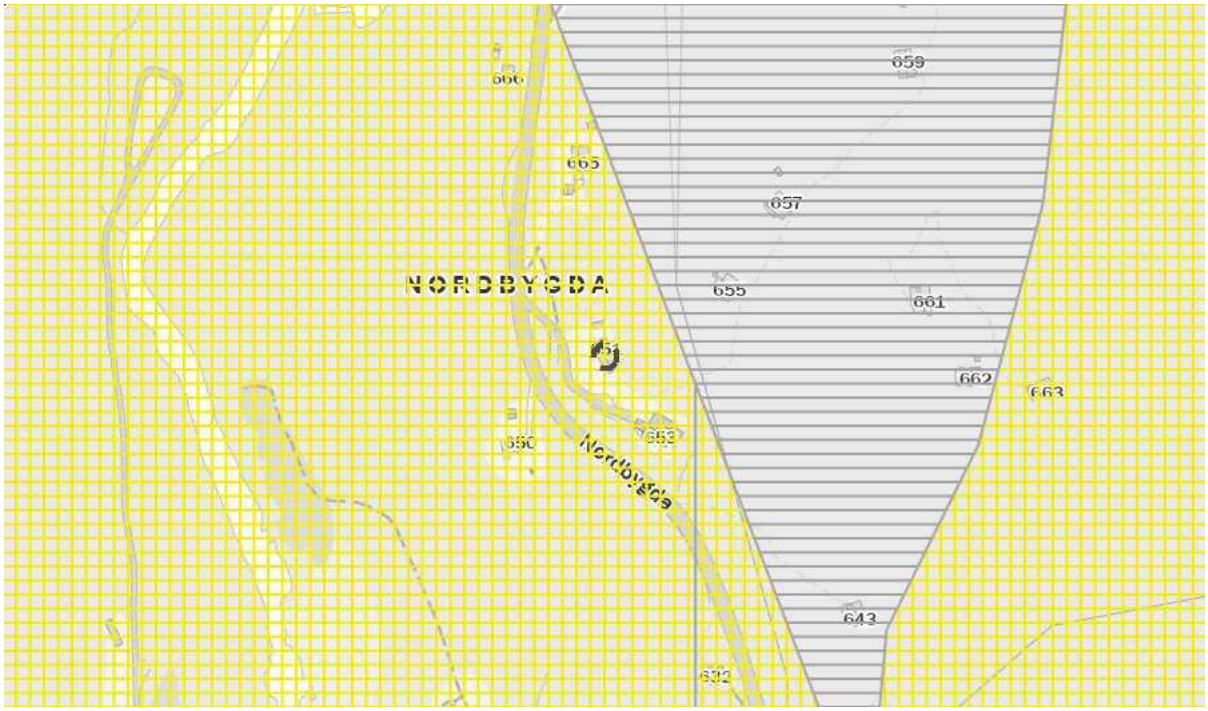
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	73.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.13 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.22 km
Flomfaresoner	27.05.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	14.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.05.2024	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.05.2024	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	27.05.2024	Ikke funnet	9.6 km
Skredfaresoner	27.05.2024	Ikke funnet	16.2 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	79 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:	27.05.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

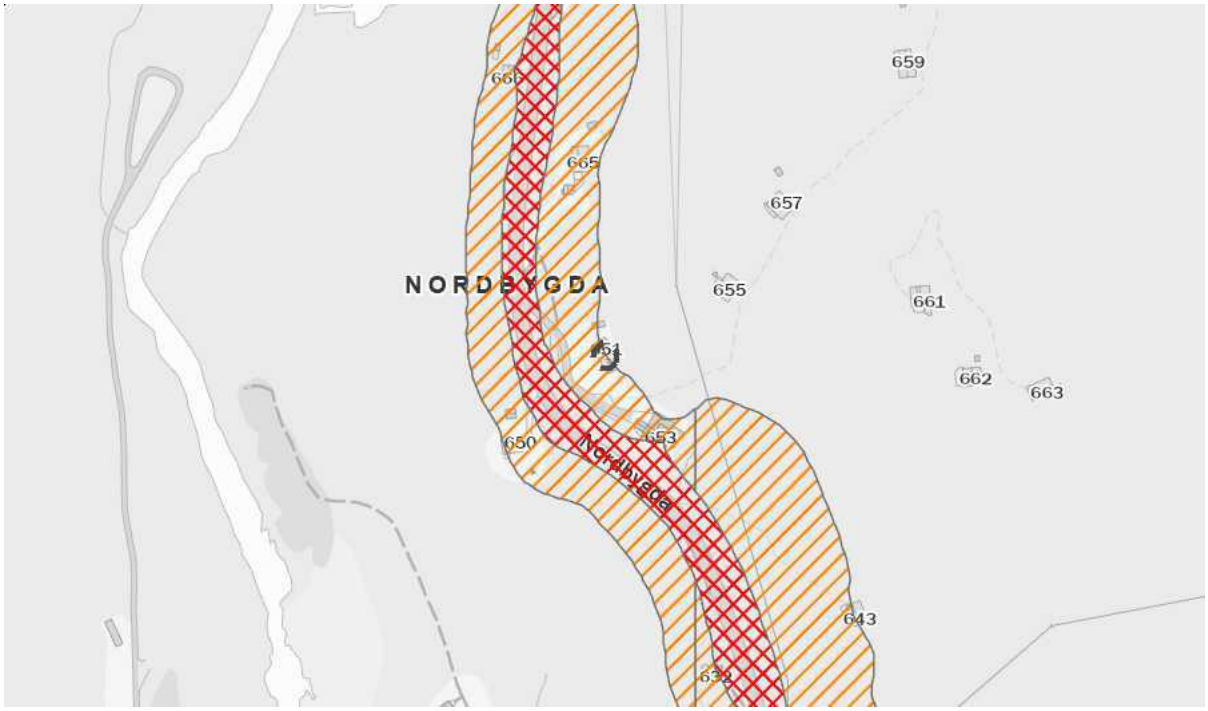
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	27.05.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3625/25
Uthentet 2024-06-05 09:29

Stpl. mid kr 5,-

Dagb. nr. 3625/1968
Eiker, Modum og Sigdal
sorenskriverembete 6/8

Overenskomst om veirett.

Undertegnede fru Ragna Bergan gir med dette nåværende og senere eiere av Vindhella, g.nr. 164 b.nr. 9, og Vindhella 2, g.nr. 164 b.nr. 12 stedsevarende rett til adkomstvei (kjörevei) over den del av Solihögda g.nr. 164 b.nr. 11 i Sigdal som til enhver tid ligger mellom de nevnte eiendommer og hovedveien.

Veiretten gis uten vederlag, og nærværende overenskomst kan tinglyses som heftelse på g.nr. 164 b.nr. 11.

Åmot, 3. august 1968.

Ragna Bergan

Til vitterlighet:

Tormod Nordsiden
Kari Nordsiden

4. 5. februar 1934 423.

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S OSLO
7—33.

Avskrift.
Godkjent til innheftning i pantebøkene

Skylddelingsforretning.

År 19 34 den 30 januar avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stamnebrekka g.-nr. 164 br.nr. 2. av skyld mark 0,30 i Eggedal Sigdal herred tilhørende Per G. Sollid i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Georg Nylande

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har ~~følgende~~ alle avlagt ed som skjønnsmenn

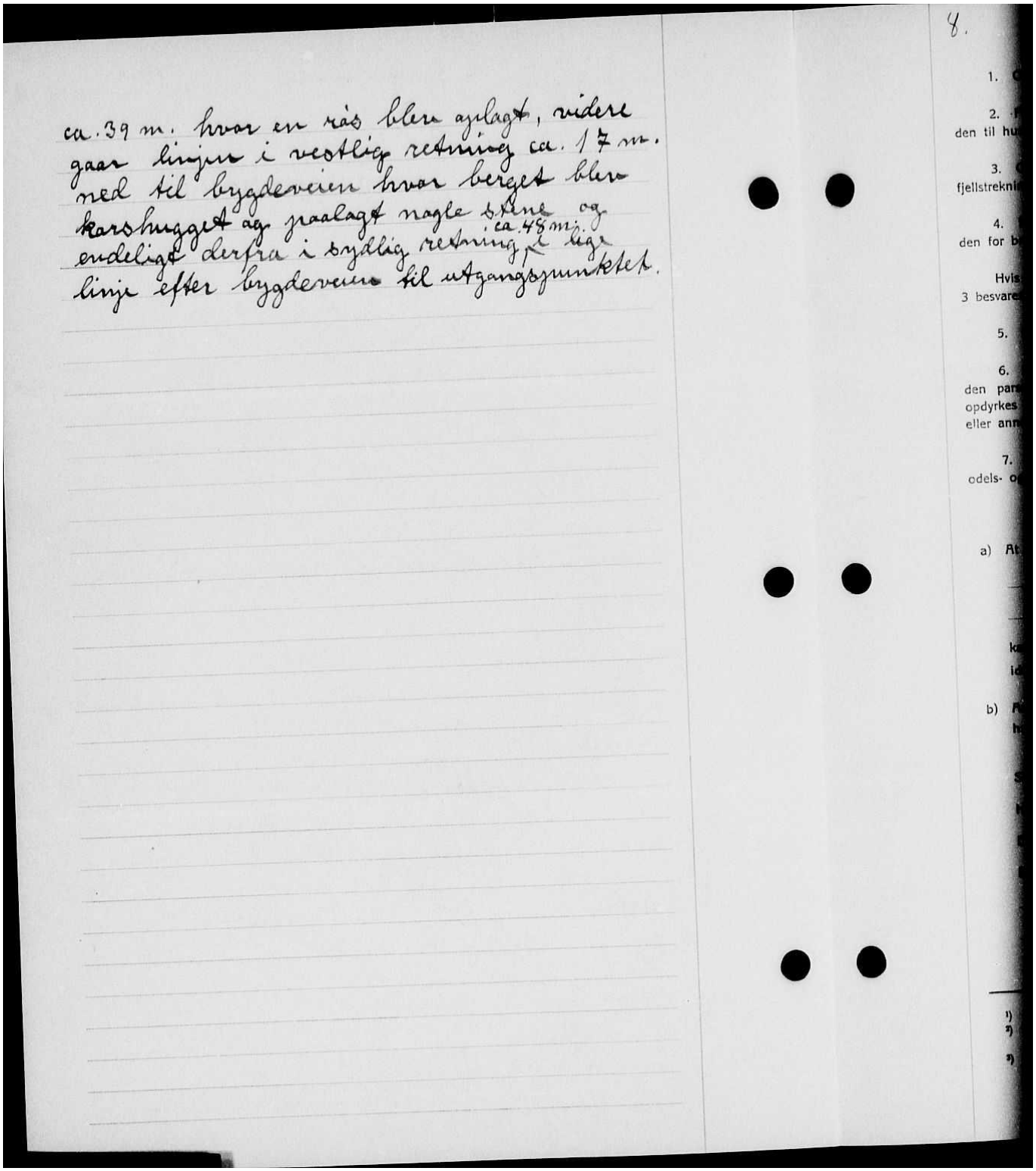
Ved forretningen møtte:[1] Per. G. Sollid
Georg Nylande møtte ikke, men han er varslet.

Mennene valgte til formann J. O. Hollerud

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse:**[2]
Den fraskilte parsell tar sin begyndelse der veien til Raamandset tar av fra bygdeveien hvor et kors blev hugget i berget, derfra i østlig retning ca. 12 m. hvor en rås blev oplagt, derfra litt mere i nordøstlig retning ca. 9 m. hvor en rås blev oplagt, derfra endda litt mere i nordøstlig retning ca. 14 m. hvor en rås blev oplagt, herfra gaar linjen i nordvestlig retning

[1] Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen oplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[2] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.



ca. 39 m. hvor en rås blev agtlagt, videre gaar linjen i vestlig retning ca. 17 m. ned til bygdeveien hvor berget blev kartlagt og paalagt nagle stene og endelig derfra i sydlig retning ca. 48 m. ligelinje efter bygdeveien til utgangspunktet.

4.

1.

2. den til hu

3. fjellstrekni

4. den for b

Hvis 3 besvare

5.

6. den pan opdyrkes eller ann

7. odels- o

a) At

k i

b) A h

S

1)
2)
3)

8. 5/2 1934 424.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26 juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 0,01.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,29

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Vindhella

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:[3])
Omkostningene bæres med en halvpart av kjøperen og halvpart av sælgeren.

---

[1]) Det som ikke passer overstrykes.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og, som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra nogen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed ~~eller tilbud om ed~~[1])

Vi har bestemt, at J. O. Hallerud skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

J. O. Hallerud Andreas Rud. Aasland
Ole L Fraksin

Antatt til tinglysning 1. februar 1934
A. Thun.

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått g.nr. 116/4 br.nr. 9 med skyld 1 øre.

Riktig avskr.:
A. Thun.

[1]) Det som ikke passer overstrykes.

SIGDAL KOMMUNE
Bygningsrådet
Telefon: Sigdal (03) 71 01 90

M.SAK 48/89

3350 Prestfoss, 08.08.89

Svein Erik Sandbekk
Dalenvn. 15

3031 Drammen

MELDING OM BYGG/ANLEGGSTILTAK PÅ EIENDOMMEN
GNR. 164 BNR. 9 (TILBYGG HYTTE)

Under henvisning til Deres melding av 12.06.89 bekreftes herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).

- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.

- Det gjelder særlig regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær slike innretninger kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

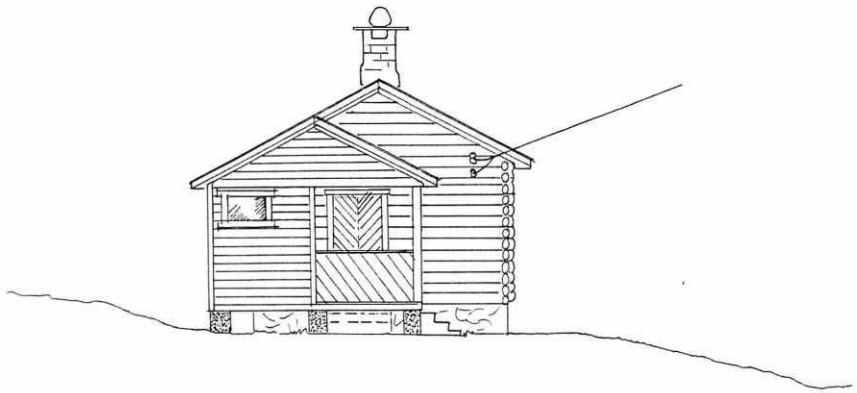
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørelsesforhold.

Vedlagt følger regning for behandlingsgebyr. Gebyret skal være betalt før arbeidet settes igang.

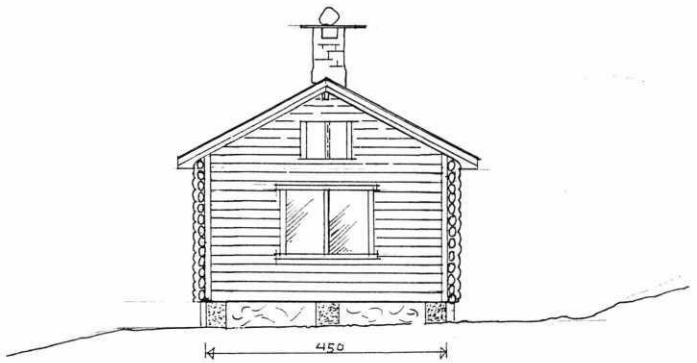
Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

L. Fosseng

Leo Fosseng
saksbehandler

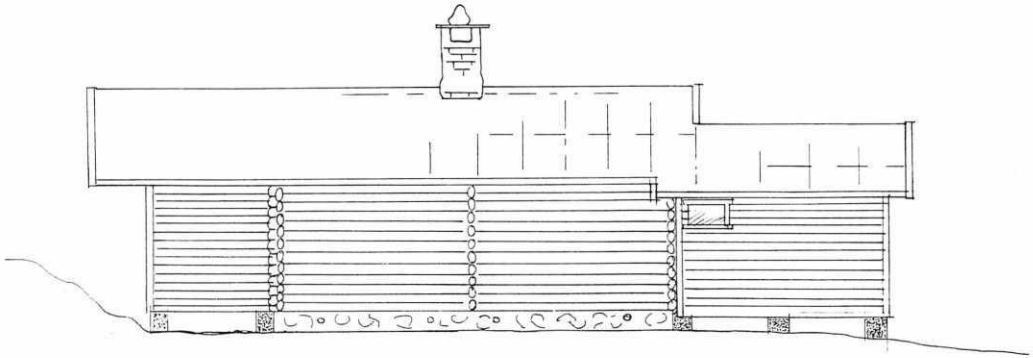


FASADE MOT NORD

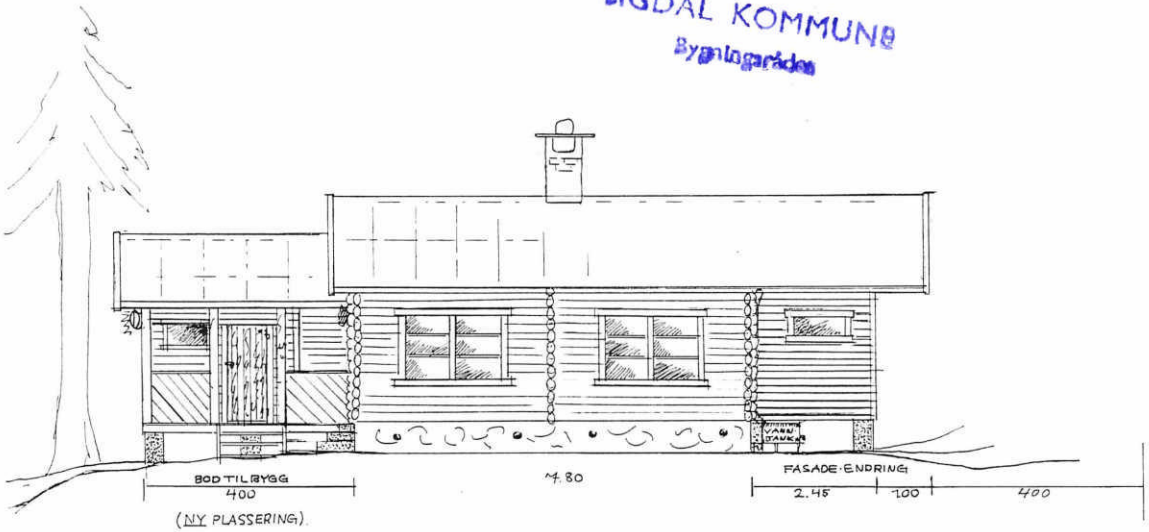


FASADE MOT SYD

SIGDAL KOMMUNE
Byggesaksarkivet

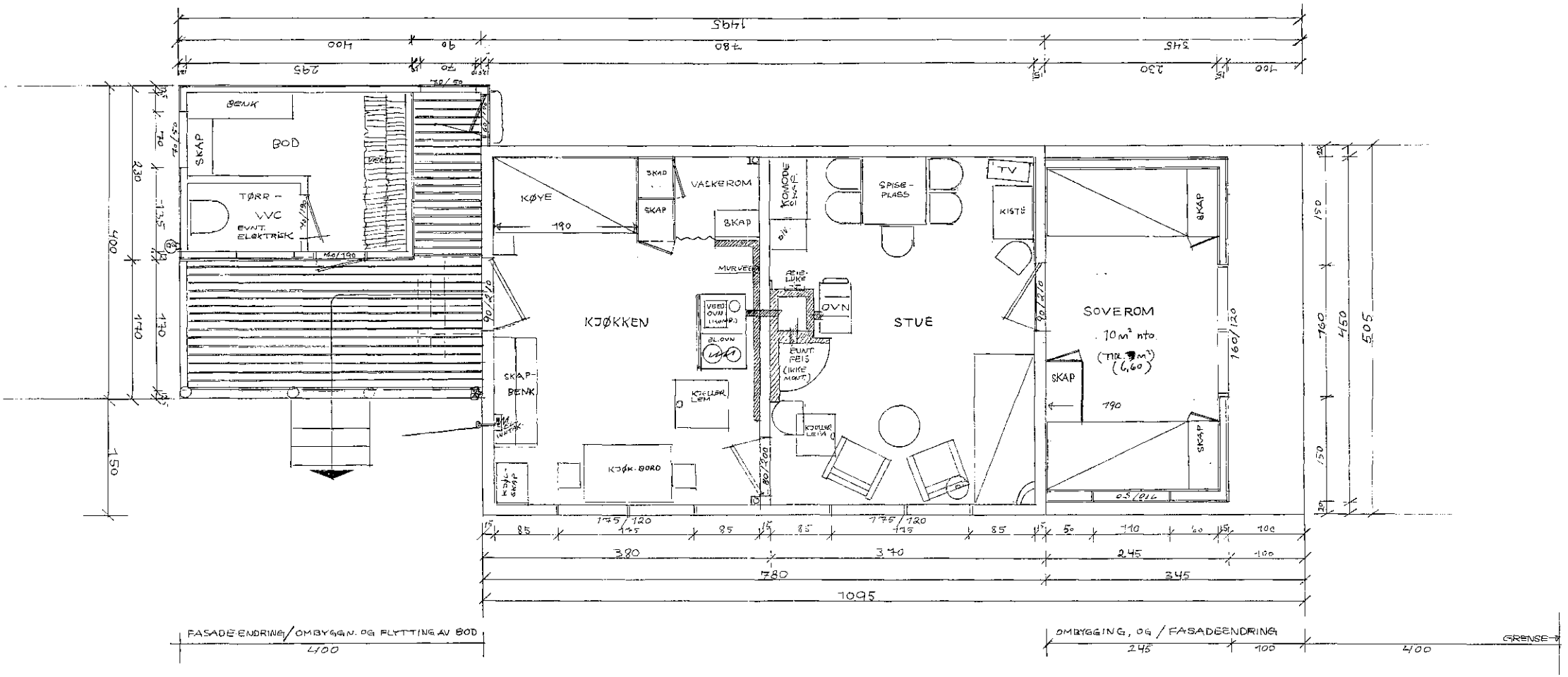


FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

BYGGHERRE: SVEIN E SANDBEKK BYGGESTED: G.NR. 164 B.NR. 9 BYGGEKOM.: SIGDAL	TYPE: OMBYGG. AV HYTTE. HYTTE: GR.FL.: 63 M² L.AREAL: ARKITEKT: SES 89 57 M²	MÅL: 1:50 DATO: 12-5-89	BLAD 5



BYGGHERRE: SVEIN E. SANDBEKK BYGGESTED: GNR.: 164 BNR.: 9 BYGGEKOM.: SIGDAL.	TYPE: FASADEENDR. PÅ HYTTE HYTTE GR.FL. 63 m² BRA.AREAL: 57 m² ARKITEKT: SES	MÅL: 1:50 DATO: 12-5-09 KORR.:	BLAD 1

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:
Nordbygda 651, 3359 Eggedal
Gnr. 164, Bnr. 9, Sigdal kommune.

Oppdragsnummer:
14260154

Meglerforetak: PrivatMegleren Hønefoss

Saksbehandler: Haavard Ask Haakensen

Mobil: 955 22 477

E-post: haavard.ask.haakensen@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.
