PRIVATMEGLEREN

STORVASSÅSVEIEN 120

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Storvassåsveien 120, 3359 EGGEDAL

SIGDAL kommune

gnr. 140, bnr. 65

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 10.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13717-1648 **Referansenummer:** EK1519

Foretak: Bilben Taksering AS **Takstingeniør:** Bjørn Erik Bilben **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bilben Taksering AS

Bilben Taksering AS ble etablert 2014 og eies og drives av takstmann Bjørn Erik Bilben. Selskapet er godkjent medlemsbedrift av Nito.

Nito er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Nito er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Rapportansvarlig



Bjørn Erik Bilben
Uavhengig Takstingeniør
bjorn@bilbentaksering.no
917 08 067

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen består av dragere og taksperrer. Taktekkingen er av pappshingel. Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall. Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel. Ytterdør med 2-lags glass i dørblad. Terrassedør i malt tre med 2-lags glass +1 glass og koblet ramme. Malte trevinduer med 1+1 glass og koblet ramme. Veranda / terrasse består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke. Tilknyttet trapp og trinn til terreng. Malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med tregulv, eik parkett og fliser. Vegger og himling er tekket med panel / malt panel. Lakkert tretrapp med håndlist på to sider. Innvendig furu fyllingsdører. Boligen er utstyrt med plassbygde garderobeskap. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Åpent kryperom under bjelkelag. Del av tilbygg har liten krypkjeller / teknisk rom under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

Bad har veggene og himling panel. Gulvet er flislagt med oppkant mot vegger og elektriske varmekabler. Plastsluk og smøremembran. Baderomsinnredning med heldekkende servant. Utstyrt med lukket dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i tre med malte fronter, heltre benkeplate med stål benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Varmekabel i gulv. Innredning med servant. Snurredo med avsug / vifte og avtrekk ut over tak. Elektrisk vifte og tilluft ved dør.

Gammelt bad har heltre innredning med benkeplate og vask. Dusjkabinett med vannbeholder og egen pumpe. Gråvann til grunn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning inn i plast med varmekabel tilknyttet trykktank. Innvendige vannledninger er av kobber og av plast rør i rør. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Glassfibertank med 3 dunker tilknyttet snurredo. Varmtvannstank på ca. 120 liter. Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg. Ring hytta varm. Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Vedovn og peis med innsats i stue.
- Vedovn i gammelt bad.
- Varme i gulv i toalettrom, hall med trapp og bad.
- Div. panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er skrånende. Det er byggegrunn av fjell. Opprinnelig del er fundamentert med murt lettklinkerblokker (Leca) pælefundament ført i grunn. Tilbygg har grunnmur i betong konstruksjonsblokker og betong stripefundament. Ingen drenering, overvann føler terreng. For krypkjeller under del av tilbygg er det synlig knotteplast / fuktsikring mot mur. Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft el.. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet privat grunnboret brønn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

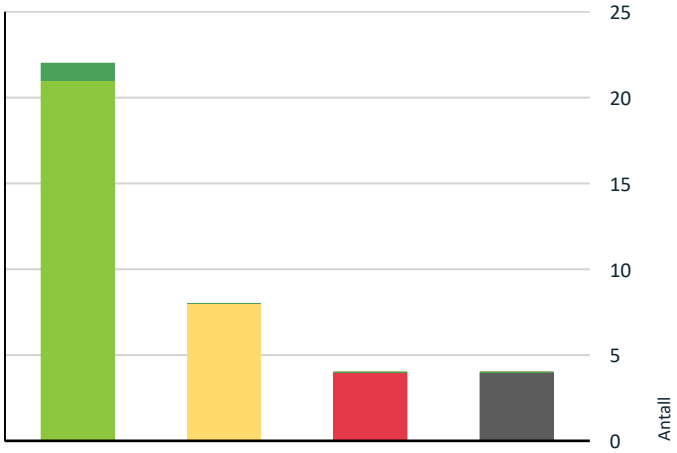
Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

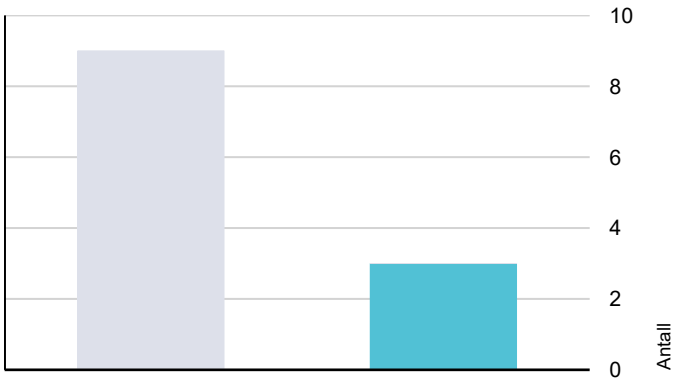
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Andre VVS - Gammelt bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
1982 Overtok hytta 15.mai. Kjøpt av Per Åsand. Byggmester Kåre Jellum.
1999 Innlagt strøm v/ Torstein Vidvei.
2003 Vei helt frem.
2003 Utvidelse av hytta. Arkitekt Sigmund Heier. Byggmester Kåre Jellum. Elektriker Cris Jellum.
2003 Innlagt vann fra felles brønn. Rerlegger Thorleif Bergan.
2003 Kontrollert eksisterende pilarer.
2003 Lagt jernbjelke under "gamle hytta".
2003 Laminert bjelke i taket i stuen.
2003 Nytt shingeltekke over hele taket.
2012 Boret egen brønn. Rørlegger Strand og Teksle.
2021 Nytt gulv i stuen. Byggmester Kåre Jellum.
2024 Lekkasje ved pipe. Reparert av Skogly Blikk ogTak. Helbeslått pipe med topp og bue.
2024 Montert feiestige.
2024 Branntilsyn v/Drammensregionens brannvesen IKS.
2024 Pipe ble feiet.
2024 Slamtømming og tilsyn avløpsanlegg v/Sigdal kommune.

Tilbygg / modernisering

1981	Søknad om oppføring av hytte.	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
2003	Byggetillatelse tilbygg.	Utvidelse av hytta. Arkitekt Sigmund Heier. Byggmester Kare Jellum. Elektriker Cris Jellum. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
2003	Utslippstillatelse er gitt 2003.	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå.
- 2003 Nytt shingeltekke over hele taket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag på tak og takrenner / nedløp i metall.
- 2024 Lekkasje ved pipe. Reparert av Skogly Blikk ogTak. Helbeslått pipe med topp og bue.
- 2024 Montert feiestige.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av dragere og taksperrer.
- Adkomst til loft over opprinnelig del via luke i yttervegg.
- Adkomst til loft over tilbygg via luke i himling.



Bilde: Loft over tilbygg.



Bilde: Loft over tilbygg.



Bilde: Kaldt loft over opprinnelig del er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.



Bilde: Kaldt loft over opprinnelig del er kun besiktiget fra luke og lyst med lommelykt da det ikke var gangbart areal for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 1+1 glass og koblet ramme. Gjennomgående sprosser med kittfals i utvendig ramme.

TG 1 Dører

Ytterdør med 2-lags glass i dørblad.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glass +1 glass og koblet ramme. Gjennomgående sprosser med kittfals i utvendig ramme.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse består av trekonstruksjon, bjelker og gulvbord av imp trevirke, festet mot yttervegg og lagt på drager med pilarer til støpt fundament ført i grunn. Tilknyttet trapp og trinn til terreng. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med tregulv, eik parkett og fliser. Vegger og himling er tekket med panel / malt panel.
- 2003 Laminert bjelke i taket i stuen.
- 2021 Nytt gulv i stuen. Byggmester Kåre Jellum.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter mellom pipe/peis og yttervegg mot øst. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

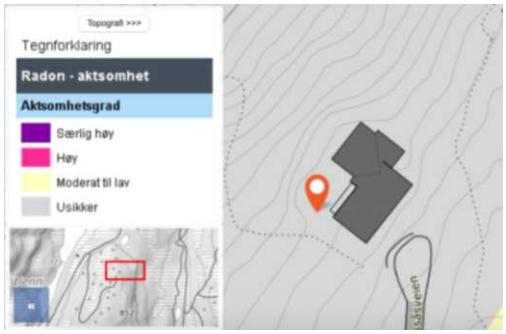
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Ingen krav til radonsperre da fritidsboligen har åpen fundamenteringsløsning med pælefundament.



Bilde: Eiendommen ligger i et området hvor radon aktsomheten er satt til usikker.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Tilknyttet vedovn og peis med innsats i stue. Tilknyttet vedovn i gammelt bad.

- 2024 Branntilsyn v/Drammensregionens brannvesen IKS.
- 2024 Pipe ble feiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vedovn i stue er plassert for nære brannvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedovn bør monteres min 10 cm avstand til brannvegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Vedovn er plassert for nære brannvegg.

TG 1 Krypkjeller

Åpent kryperom under bjelkelag.

TG 1 Krypkjeller/teknisk rom

Del av tilbygg har liten krypkjeller / teknisk rom under trebjelkelag og stubbegulv. Mur oppført i betong konstruksjonsblokker og støpt gulv med plast sluk. Panelovn for oppvarming. Adkomst til krypkjeller / teknisk rom via kjellerlem i gulv og utvendig luke i mur.





Bilder: Krypkjeller/teknisk rom.

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med håndlist på to sider.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

TG IU Andre innvendige forhold

Boligen er utstyrt med plassbygde garderobeskap.
- Det settes ikke tilstandsgrad på andre innvendige forhold.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2003.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og himling har panel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkant mot vegger og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt (avvik i fallforhold til sluk) og høydeforskjell fra topp slukrist til gulv / synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett. Et bad med manglende / redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG3: Når det gjelder vegger er det kun panelt, uten noen form form membran / tettesjikt. Dette gir TG 3 iht NS 3600.
TG2: Det er registrert membran i sluk smurt på klemring. Det var ikke mulig å besiktige om membran / slukmansjett er forskriftsmessig klemt under klemring også. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG3: Løsningen betinger bruk av lukket dusjkabinett. Kostnadsestimat er kr 0,- basert på at løsningen fungerer.
TG2: Innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde: Når det gjelder vegger er det kun panelt, uten noen form form membran / tettesjikt.



Bilde: Membran i sluk smurt på klemring.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant. Utstyrt med lukket dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er er drypplekkasje fra avløp dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Liten sprekk i avløp og synlig drypplekkasje til gulv.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Det ble ikke indikert unormal fukt på overflater.
- Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader fra våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre med malte fronter, heltre benkeplate med stål benkebeslag. Opplegg for oppvaskmaskin.
- Innredningen er beregnet for frittstående kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

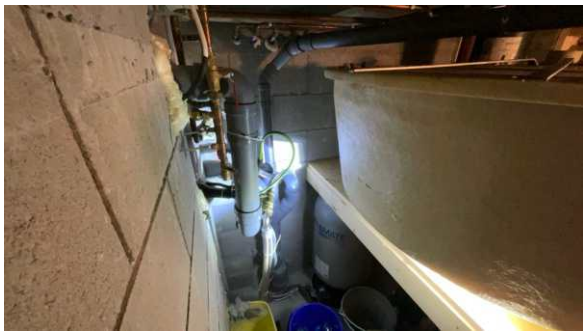
TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og i himling. Varmekabel i gulv. Innredning med servant. Snurredo med avsug / vifte og avtrekk ut over tak. Elektrisk vifte og tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning inn i plast med varmekabel tilknyttet trykktank. Innvendige vannledninger er av kobber og av plast rør i rør med åpen fordeling i krypkjeller/teknisk rom.



Bilde: Vannrør og trykktank.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull ventilasjon på et soverom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Glassfibertank med 3 dunker tilknyttet snurredo.

TG 3 Andre VVS - Gammelt bad

Heltre innredning med benkeplate og vask. Dusjkabinett med vannbeholder og egen pumpe. Gråvann til grunn.
- Det er kun installasjonene som er vurdert. Rommet er ikke å regne som våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst at dusjkabinettet har drypplekkasje og har ikke vært i bruk på flere år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan påregnes utbedring / vedlikehold av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift (det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet).
Varmtvannstanken er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til oppgradering av el-tilkobling av varmtvannstank, men det bør / anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming med vedfyring og strøm:
- Vedovn og peis med innsats i stue.
- Vedovn i gammelt bad.
- Varme i gulv i toalettrom, hall med trapp og bad.
- Div. panelovner.

Det settes ikke tilstandsgrad for andre installasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

400V systemspenning. Sikringsskap med 25 ampere overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Åpent / skjult elektrisk opplegg.
Ring hytta varm.

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.
   1999 Innlagt strøm v/Torstein Vidvei.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   TG2: Samsvarserklæring fra byggeår er ikke fremvist / foreligger ikke.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke el.fagmann og vurdering av elektrisk anlegg er begrenset. På et generelt grunnlag anbefales det gjennomgang av elektrisk anlegg ved omsetning av bolig/leilighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde: Sikringsskap.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og tilgjengelig brannslukningsapparat i boligen.

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?
   Ja Slokkemiddelet er for gammelt. For at et pulverapparat skal være godkjent som slokkemiddel i bolig, skal de kontrolleres hvert 5 år og service hvert 10 år. Kontroll / service må utføres av sertifiserte fagpersoner. Kostnadsestimat er basert på kontroll / kjøp av nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde: Slokkemiddelet er for gammelt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen drenering, overvann føler terreng.
For krypkjeller under del av tilbygg er det synlig knotteplast / fuktsikring mot mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del er fundamentert med murt lettklinkerblokker (Leca) pælefundament ført i grunn. Tilbygg har grunnmur i betong konstruksjonsblokker og betong stripefundament.
- 2003 Kontrollert eksisterende pilarer. Lagt jernbjelke under "gamle hytta"

TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast tilknyttet slamavskiller med overløp til grøft el.. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) tilknyttet privat grunnboret brønn.
- 2003 Etablert slamavskiller/renseanlegg.
- 2012 Boret egen brønn. Rørlegger Strand og Teksle.
- 2024 Slamtømming og tilsyn avløpsanlegg v/Sigdal kommune.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/100 m²

Fritidsbolig: Hall m/trapp, Gang, Toalettrom, Bad, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Gammelt bad, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det gjøres oppmerksom på at teknisk ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra områder. Tomteverdi er ikke tatt med i teknisk verdiberegning men hensyntatt i markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Barlindostjenn 33 ,3359 EGGEDAL 88 m² 2006 3 sov	20-03-2022	3 590 000	**3 600 000**		3 600 000	**40 909**
2	Storvassåsveien 180 ,3359 EGGEDAL 67 m² 2010 3 sov	12-05-2020	2 590 000	**2 620 000**		2 620 000	**39 104**
3	Storvassåsveien 190 ,3359 EGGEDAL 93 m² 2003 4 sov	12-09-2021	3 000 000	**3 550 000**		3 550 000	**38 172**
4	Barlindostjenn 30 ,3359 EGGEDAL 79 m² 2006 3 sov	12-11-2019	3 200 000	**2 975 000**		2 975 000	**37 658**
5	Storvassåsveien 3 ,3359 EGGEDAL 64 m² 1994 3 sov	04-02-2025	2 450 000	**2 250 000**		2 250 000	**35 156**
6	Storvassåsveien 185 ,3359 EGGEDAL 121 m² 2000 5 sov	13-08-2020	3 590 000	**3 590 000**		3 590 000	**29 669**
7	Storvassåsveien 12 ,3359 EGGEDAL 107 m² 2002 3 sov	06-09-2020	2 990 000	**3 150 000**		3 150 000	**29 439**
8	Skriutjennveien 16 ,3359 EGGEDAL 56 m² 1982 3 sov	02-09-2024	1 390 000	**1 450 000**		1 450 000	**27 358**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.		15 000
Forsikring, estimat	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader, estimat	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 090 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**2 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 650 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 650 000**

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

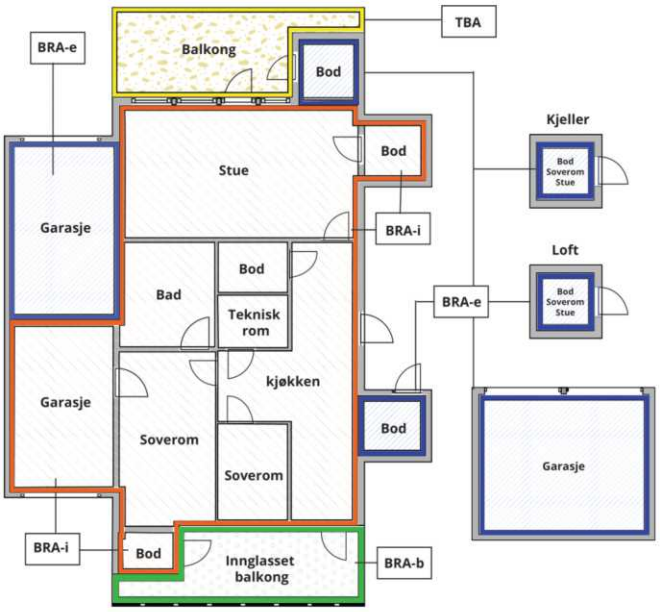
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	100			100	24		100
Krypkjeller						4	4
SUM	**100**				**24**	**4**	**104**
SUM BRA	**100**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gammelt bad, Stue/kjøkken		
Krypkjeller	Teknisk rom		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler:
- Takhøyde 1. etasje: målt 2,4 - 2,45 m, men vil kunne variere
- Takhøyde krypkjeller/teknisk rom: målt 1,67 m, men vil kunne variere

Terrasse- og balkongareal (TBA):
- Terrasse utenfor inngangsparti og stue på til sammen ca 24 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
- Krypkjeller/teknisk rom er ikke målbart iht NS 3940 lav takhøyde, regler for skråhimling. Gulvareal ca 3,6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: 2021 Nytt gulv i stuen. Byggmester Kåre Jellum.
2024 Lekkasje ved pipe. Reparert av Skogly Blikk ogTak. Helbeslått pipe med topp og bue.
2024 Montert feiestige.
2024 Branntilsyn v/Drammensregionens brannvesen IKS.
2024 Pipe ble feiet.
2024 Slamtømming og tilsyn avløpsanlegg v/Sigdal kommune.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	100	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Bjørn Erik Bilben	Takstingeniør
	Erik Nøkleby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	140	65		0	1074 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storvassåsveien 120

Hjemmelshaver
Nøkleby Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i etablert hytteområde med spredt hyttebebyggelse inn mot Trillemarka. Fine turområder sommer og vinter. På vinter er det preparert skiløype, like nedenfor hytta, tilknyttet løypenettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt gårds-/parkeringsplass og hage med plen og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende fritidsbolig over en etasje, oppført 1982. Tilbygget og oppgradert i 2003.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
57 500	1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.07.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.07.2025		Fremvist		Nei
Eier	03.07.2025	Var tilstede og ga informasjon	Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hønefoss

Oppdragsnr.
14250118

Selger 1 navn
Erik Nøkleby

Gateadresse
Storvassåsveien 120

Poststed	Postnr
EGGEDAL	3359

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1982

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 43

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 5038989

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250118

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

Svar	Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje ved pipe. Reparert høsten 2024 av Skogly Tak og Blikk

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt gjort da strøm ble lagt inn.
Arbeid utført av	Chris Jellum og Krøderen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ved utvidelse av hytta i 2003 ble hele taket lagt om
Arbeid utført av	Kåre Jellum

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14250118

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En elektrisk panelovn i stue virker ikke Lekkasje fra dusjkabinett på gammelt bad

Document reference: 14250118

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14250118

Storvassåsveien 120

HØYDE OVER HAVET

838 moh



VINTERSPORT

Langrenn



- Avstand til nærmeste løype: 79 m
- 287 km preparert løype innenfor 15 km

DAGLIGVARE

Spar Eggedal	25 min
Coop Prix Nedre Eggedal	38 min

AVSTAND TIL BYER

Kongsberg	1 t 35 min
Hønefoss	1 t 47 min
Drammen	1 t 55 min
Oslo	2 t 24 min
Bergen	216.5 km
Stavanger	238.5 km

AKTIVITETER

Eggedal skole	27 min
Hebbes Racing	35 min

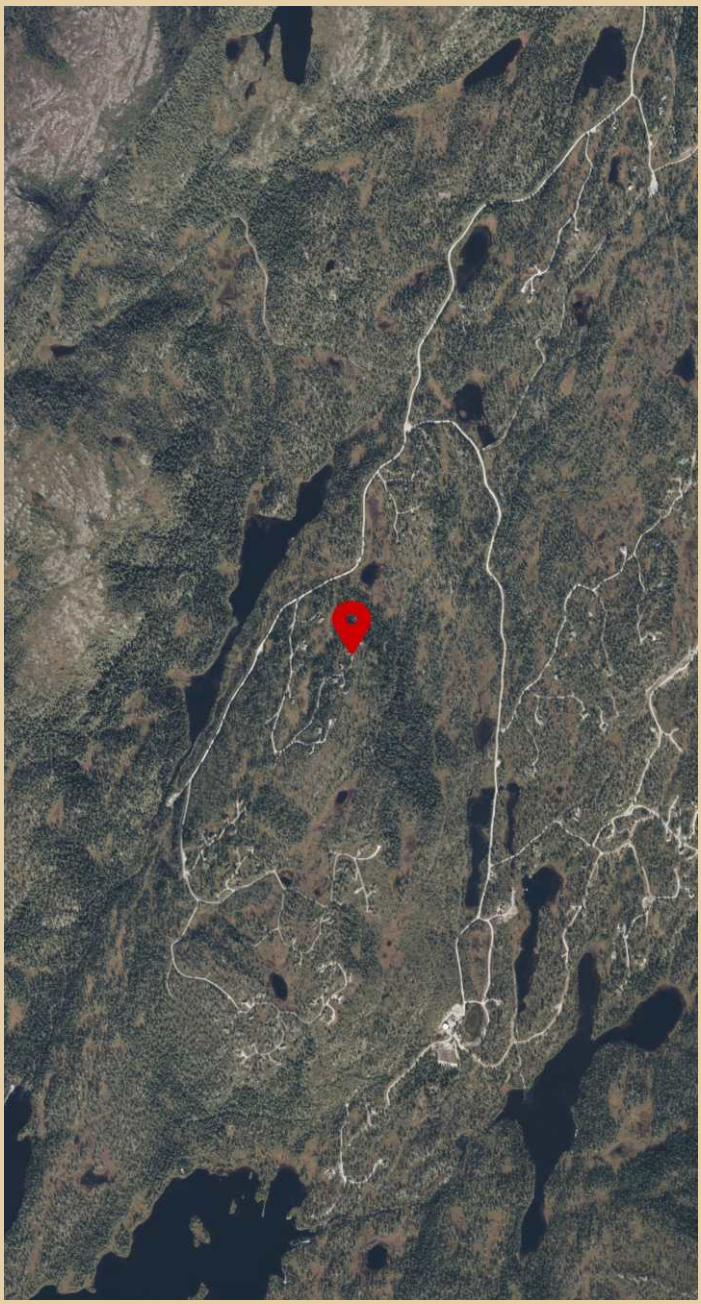
SPORT

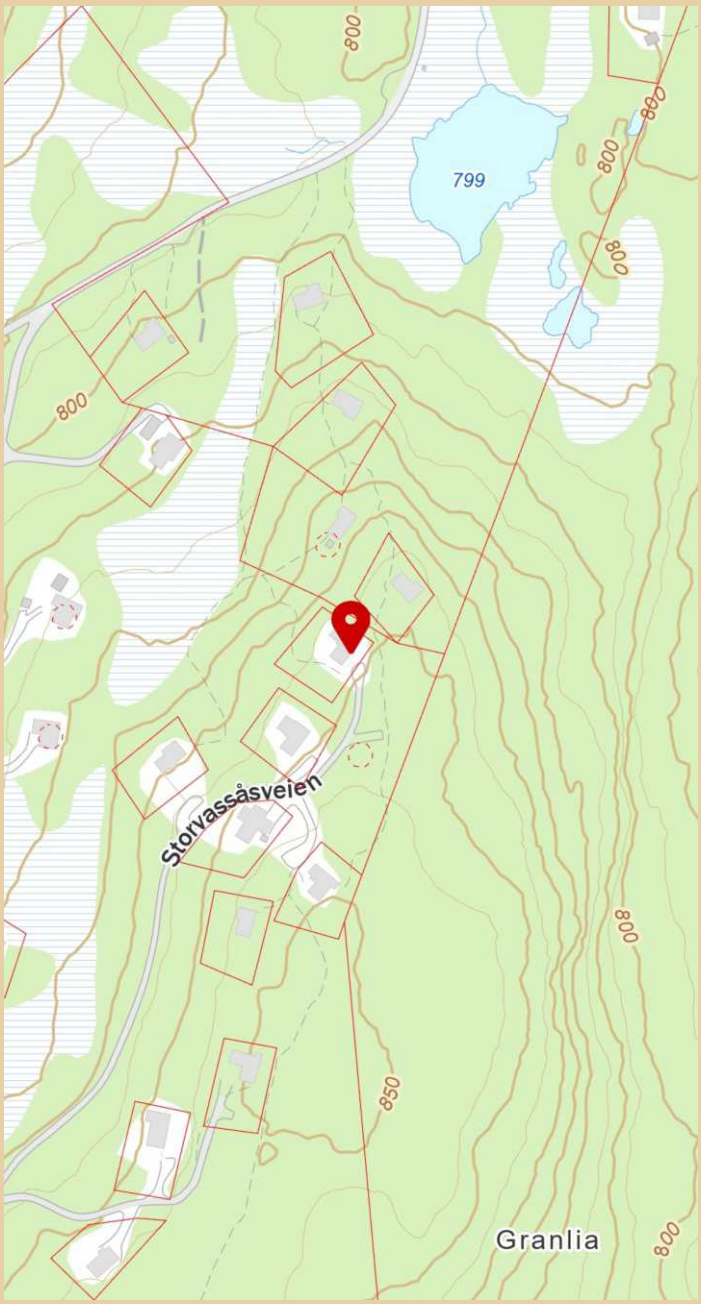
Eggedal skole	27 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Pletten vestbygda Linje 105	24 min 12.9 km
Vestbygda Sigdal Linje 112	25 min 13.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

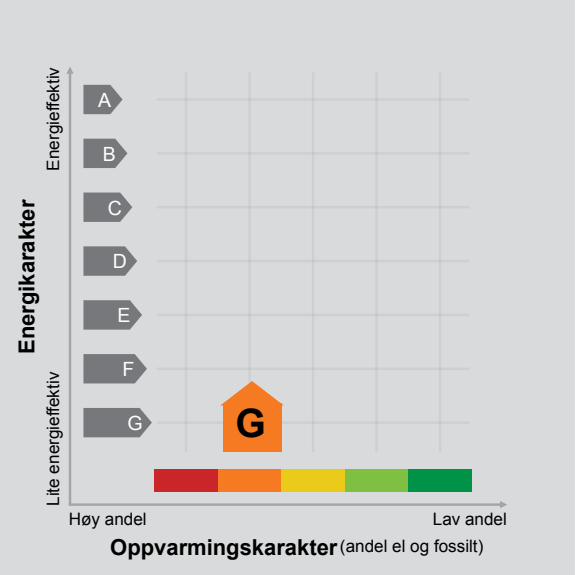




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Storvassåsveien 120
Postnummer	3359
Sted	EGGEDAL
Kommunenavn	Sigdal
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	160207817
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-147159
Dato	21.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

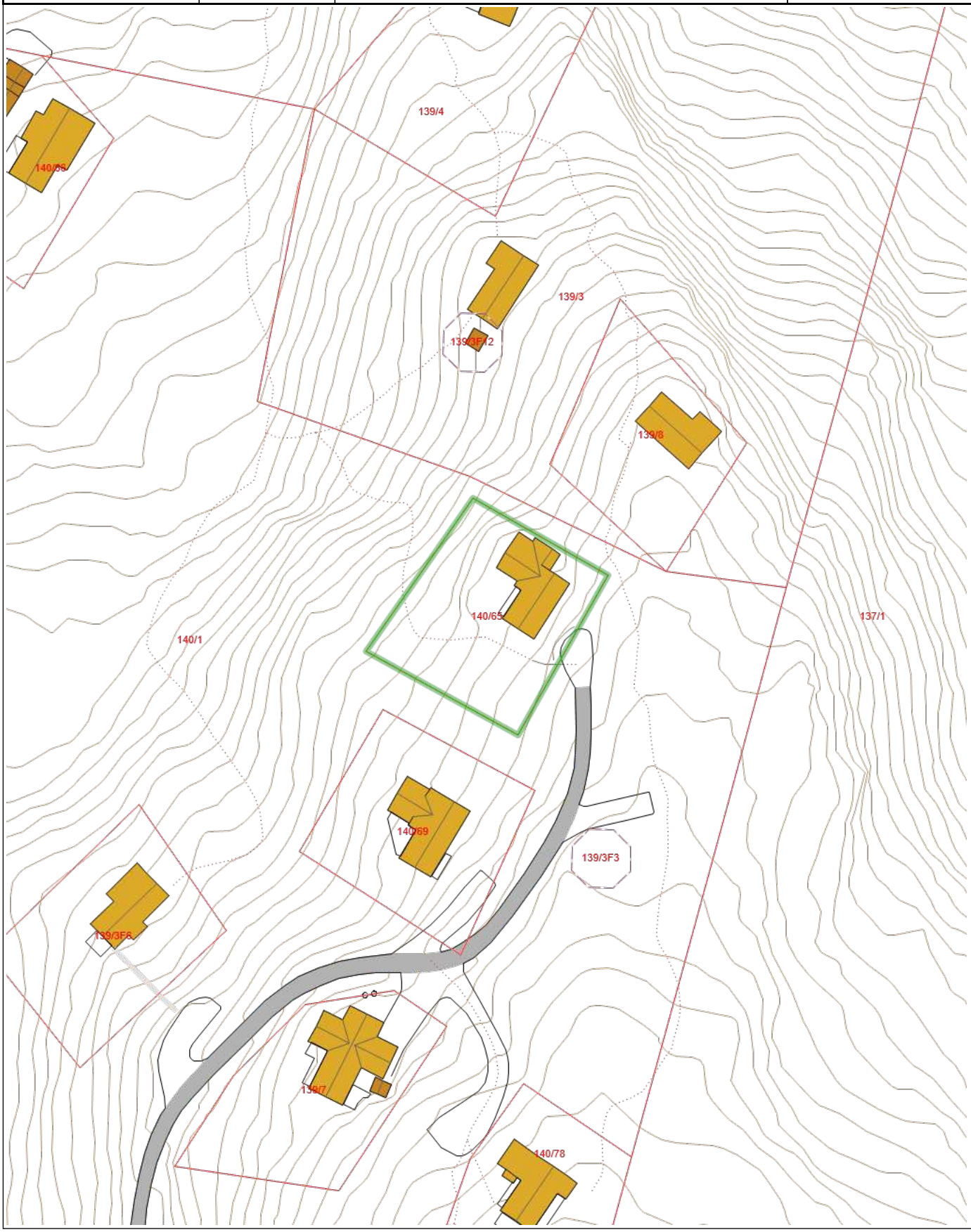
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Sigdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 65	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storvassåsveien 120 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Eiendomsgrense - God nøyaktighet


Eiendomsgrense - Usikker

Eiendomsteig


Kumlokk


Loddrett mur


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Stitrapp


Sti

Trapp


Udefinerte bygg


Fritidsbolig


Veg


Høydekurve Sigdal

Privatveg gatenavn.

Utskriftsdato: 20.06.2025

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	140	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storvassåsveien 120, 3359 EGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	3 314,00 kr
Slam	1 274,38 kr
Sum	**4 588,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Tilsyn avløpsanlegg	1 St	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	1104700 prom	3.00	1/1	0 %	3 314,00 kr	1 657,00 kr
				Sum	**3 814,00 kr**	**1 907,00 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Se side 2

Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**140**	**65**	**0**	**0**	Grunneiendom	STORVASSØFELTET 8	Ja	1074	1075	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.02.1982	Nei	Nei	Nei			Nord: 6671547.13 Øst: 512752.62 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			140/65	0
Annen forretningstype	07.01.2020	07.01.2020	D-TH 97/0125		140/65	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			140/65	0
Etablering av feste	05.02.1982			Mottaker	140/65	1075
				Avgiver	140/1	-1075

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
160207817	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	94	94
160207817-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	41	41

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Storvassåsveien	120			Nord: 6671549 Øst: 512765 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Eggedal Grunnkrets 304-Hollerud Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1074	Nord: 6671547,13008371 Øst: 512752,6199991 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Sigdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	**140**	**65**	**0**	**0**	Storvassåsveien 120, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan Sigdal kommune (22.3.2018)	1074.02m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3332 2003004	Storvassåsen (26.6.2003)	Friluftsområde (på land)	518.69m^2
	3332 2003004	Storvassåsen (26.6.2003)	Fritidsbebyggelse	543.34m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Planid. 2003004

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR

GNR. 140, BNR. 1
STORVASSÅSEN

SIGDAL KOMMUNE

1. AVGRENSING AV OMRÅDET.
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

2. REGULERINGSFORMÅL
Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Hytter
Fellesområder:	Felles adkomstveg/Parkering
Spesialområder:	Avløpsrenseanlegg
	Område for vannkilde
	Friluftsområde

3. BYGGEOMRÅDE
Utnytting av området
Maksimalt bebygd areal på tomtene er 170 m² BYA. Største bygg skal ikke overstige 150 m² BYA. Unntakene er tomtene 8, 9, 31, 32, 33, 35, F3, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 som kan ha en maksimalt bebygd areal på 130 m² BYA.
Uthus/anneks skal ikke overstige 20 m² BYA. Størrelsen på hyttene må tilpasses eksisterende terreng slik at unødig terrenginngrep unngås. Anneks/uthus må plasseres nær hytte og tilpasses denne mht. materialvalg, form og farge. I tillegg beregnes 36 m² BYA for parkering. Parkeringsarealet skal ikke bebygges.

Plassering.
Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte peler. Dette merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. På planen er byggeområde for en hytte vist med en symbolsk ring.

Utforming.
Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med områdets byggesskikk.
Fasadene skal være av trematerialer. Det skal benyttes tjære og jordfarger i mørke nyanser. Lyse farger kan ikke godkjennes. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel i mellom 18 og 30º.
Blanke metallplater kan ikke brukes som taktekking i området.

Maks mønehøyde settes til 6,30 meter. Unntak er tomtene 8, 31, 32, 9, 33, 35, F3, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 som kan ha en maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Mønehøyde skal måles etter gjennomsnittlig planert terreng.

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

4. PARKERING, ADKOMST
Det skal opparbeides plass til 2 biler per hytte. Det kan opparbeides kjørbar veg fram til hver hyttetomt fra den retning som vist på plankartet.

5. SPESIALOMRÅDER
Det tillates å legge inn vann i hyttene. Før vann legges inn skal det være gitt utslippstillatelse eventuelt skal bygget være knyttet til fellesanlegg for avkloakkering.

Avløpsrenseanlegg
I området kan det skje nødvendig opparbeidelse og tilrettelegging for etablering av felles avløpsrenseanlegg. Når anlegget er bygget ferdig skal området gis en terrengmessig behandling slik at det faller naturlig inn i omgivelsene.
Det bores etter vann, gjerne med fellesbrønner for flere hytter.

Friluftsområde
Friluftsområde skal kunne benyttes til allment friluftsliv. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Plukkhogst eller hogst for å fremme felleområdets funksjon kan tillates, men ikke gi større hogstflater enn 1000 kvm.

6. STRØMTILFØRSEL
Strømtilførsel til hyttene legges i jordkabel.

7. KULTURMINNER
Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

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

KS. 17.06.11.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Sigdal	Bygningsrådet	Prestfoss	23.november 1981

Sak nr.

422 /81 SØKNAD OM OPPFØRING AV HYTTE
GNR. 139 BNR. 3 TOMT 8
SØKER: ERIK NØKLEBY, SKIPSBYGGER JAGENESV. 8, 3000 DRAMMEN

Ovennevnte søker i byggemelding av 20.10. då. om å føre opp ei hytte på 86,25 m^2. Konstruksjonen i veggene er 2"x4" bindingsverk, takstolene er 2"x6". Utvendig kledning er stående og liggende i gavel. Som ansvarshavende søker Jon og Kåre Jellum. Det er ikke sendt nabovarsel da det er opplyst at det er over 100 m til nabogrense.

Innstilling:

Bygningsrådet godkjenner oppføring av hytta på betingelse av at at arbeidet utføres etter gjeldende lov og forskrifter, samt følgende bemerkninger:

1. Jon og Kåre Jellum godkjennes som ansvarshavende.
2. Konstruksjonen må dimensjoneres for snølast av minst 300 kg/m^2.
3. Takvinkelen må økes til 20^o.
4. Hytta plasseres i samråd med oppmålingsavdelingen.
5. Det blir ikke tillatt innlagt vann på hytta.
6. Pipa og peisfundamentet føres ned på samme dyp som pillarene.
7. Det forutsettes landbruksmyndighetenes samtykke.

Bygningsrådets vedtak:

Innstillinga enst. vedtatt.

Sign.

Utskrift sendt til

Erik Nøkleby
Jon og Kåre Jellum
Per Aasand
Landbruksnemnda

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Erik Nøkleby
Skipsbygger Jørgensensvei 8

3011 DRAMMEN

Arkivsaknr.: 03/00690-002
Løpenr.: 003345/03
Arkivnr.: GNR 140/65
Saksbeh.: Øystein Engen
Dato: 04. juni 2003

D-TH 03/0195
UTSLIPPSTILLATELSE - GNR 140 BNR 65 FRITIDSBOLIG

VEDTAK:
Teknisk sektor viser til avløpsforskriftens §§ 3 og 4 og godkjenner søknad om utslipp for samlet avløpsvann fra fritidsbolig.

Renseanlegget skal dimensjoneres for minimum 5 personer. Det er en forutsetning at renseanlegget til enhver tid har tilstrekkelig renseevne og kapasitet. Avstanden fra bunnen av filterflaten til høyeste grunnvannstand, tette løsmasser eller fjell skal være minimum 0,5 meter når anlegget er i bruk. Hensyn til drikkevannskilder skal ivaretas av ansvarlig søker slik at fare for forurensning ikke oppstår.

Tillatelsen forutsetter at naboer er varslet og at nødvendige tillatelser ihht. plan- og bygningsloven er gitt før anlegges tas i bruk.

Foretak Rørlegger Thorleif Bergan innvilges ansvarsrett for avløpsarbeidet.

./. Vedlegg: Ingen.

SAKSUTREDNING
Vi viser til søknad om utslipptillatelse med tilhørende søknad om lokal godkjenning av foretak og søknad om ansvarsrett mottatt den 21. mai 2003. Tiltakshaver er Erik Nøkleby.

Sigdal kommune forutsetter at utslippsøknaden gjelder utslipp mindre enn 15 PE.

Ihht avløpforskriften §§ 3 og 4 kan kommunen sette vilkår knyttet til undersøkelser, tekniske løsninger mv.

Avløpsvannet skal føres til slamavskiller med etterfølgende infiltrasjonsanlegg som hovedrensetrinn.

Renseanlegget for skal dimensjoneres og vedlikeholdes slik at det til enhver tid har nødvendig rensekapasitet og renseevne. Dimensjonerende vannforbruk settes til 160 l/p*d. Det er et krav at

avstanden fra bunnen av filterflaten til høyeste grunnvannstand, tette masser eller fjell er minimum 0,5 meter når anlegget er i drift. Der infiltrasjonsfiltret planlegges lagt skal tykkelsen på vanngjennomtrenglige jordmasser over grunnvannsnivået være minimum 0,9 meter. Jordmassene der infiltrasjonsfiltret planlegges lagt skal A) falle i felt 2, 3 eller 4 i infiltrasjonsdiagrammet eller B) ha en vannledningsevne på mer enn 2 meter pr døgn.

Ofte vil jordarten være morene i det aktuelle fjellområdet. Mektigheten er ofte variabel, hydraulisk kapasitet og infiltrasjonskapasitet kan derfor være begrenset. Det er i søknaden ikke gitt opplysninger om grunnvannstand, jordart og avstand til brønn. Aktuell eiendom ligger høyt i terrenget.

Faglig leder har ansvar for at anlegget planlegges og bygges iht krav gitt i forurensningsloven og i avløpforskriften. Faglig leder skal delta i og lede den praktiske utførelsen av anlegget samlet sett. Denne utslippstillatelsen forutsetter at nødvendige byggetillatelser etter plan- og bygningsloven er gitt av kommunen.

Vi gjør oppmerksom på at brønnboring er byggetiltak ihht kode 820.1 og at drikkevannsbrønn skal innmeldes til NGU etter vannressursloven.

Vennligst benytt vedlagte giro for betaling av gebyret.

Prestfoss den 4. juni 2003

Med hilsen

Rita Kirsebom
teknisk sjef

Øystein Engen
avd.ing.I / saksbehandler

Kopi: Erik Nøkleby. Skibsbygger Jørgensensvei 8, 3011 Drammen.

Gjenpart:

1. Oppmålingsavdelingen, Sigdal kommune.
2. Økonomiavdelingen, Sigdal kommune.
3. Medisinsk faglig ansvarlig lege, Sigdal kommune.
4. Sigdal Septikservice.

SIGDAL KOMMUNE MØTEBOK

SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Siv.ark. Sigmund Heier
Postboks 20

3371 VIKERSUND

Arkivsaknr.: 03/00045-005
Løpenr.: 000453/03
Arkivnr.: GNR 140/65
Saksbeh.: Bente Grøterud
Dato: 27.01.2003

D-TH 03/0054
BYGGETILLATELSE - GNR 140 BNR 65 TILBYGG FRITIDSBOLIG

TILTAKSHAVER: Bjørg og Erik Nøkleby
ARBEIDETS ART: Tilbygg
BYGGETS ART: Fritidsbolig

Viser til deres søknad mottatt her den 06.01.03.

VEDTAK:
Teknisk sektor viser til plan- og bygningsloven §93 og godkjenner søknaden på betingelse av at:

1. *Tiltaket skal ha ferdigattest eller midlertidig bruksattest etter gjennomføringen. jf. plan- og bygningsloven § 99. Ansvarlig søker/kontrollerende for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen når tiltaket er ferdig, dvs. innsending av kontrollerklæring og anmodning om ferdigattest.*
2. *Skifte av ansvarshavende foretak/tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye ansvarshavende foretak/tiltakshaver. Det samme gjelder ved eierskifte.*
3. *Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år jf. plan- og bygningsloven § 96, 1. ledd.*

Vurdering
Det er søkt om ansvar for de funksjoner, fagområder og tiltaksklasser tiltaket krever.

Med henvisning til plan- og bygningsloven §93 finner teknisk sektor at søknaden kan godkjennes på betingelser.

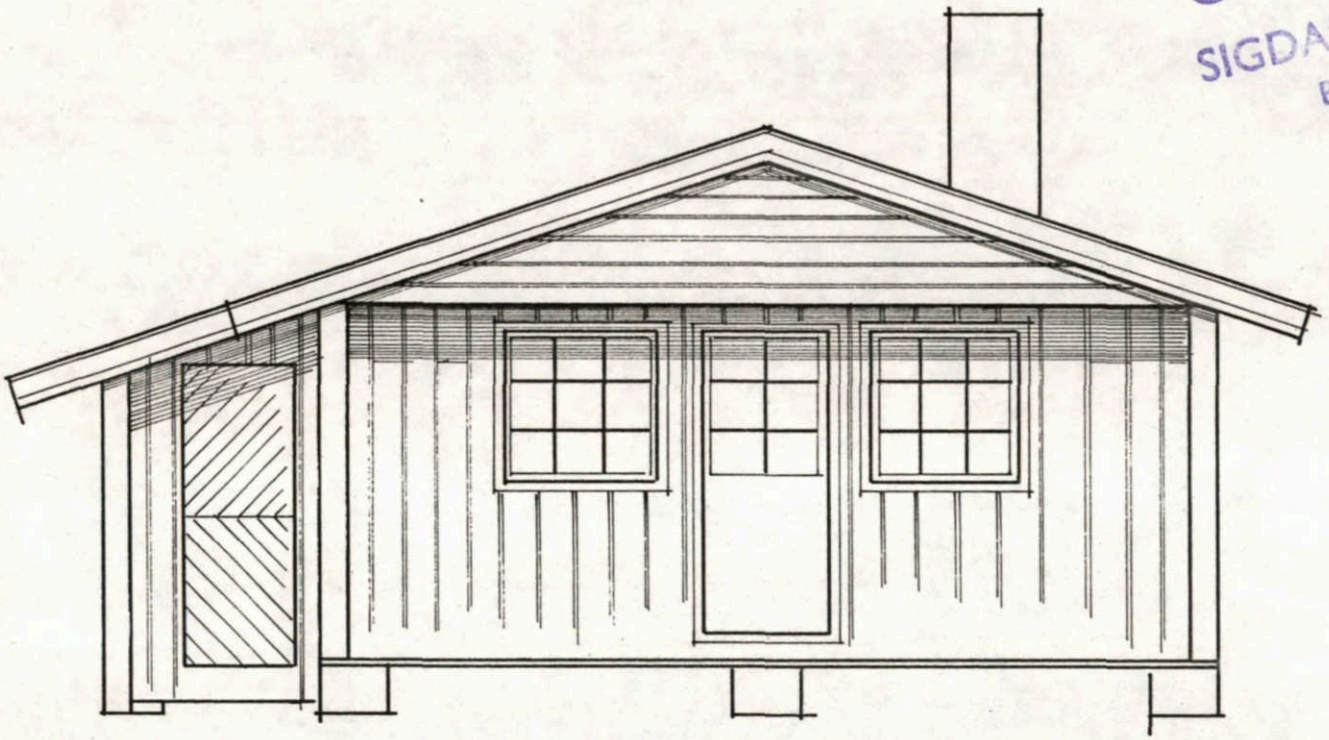
Saksopplysninger
Det søkes om å oppføre tilbygg til fritidsbolig.
Tilbygget blir på 44 m². Bygningen blir på i alt 121 m².
Bygningen plasseres 2 meter fra nabogrense. Nabo, Nils Aasand (gnr. 140 bnr. 1), er varslet særskilt og har underskrevet en erklæring.
Naboer er varslet og det er ikke kommet inn merknader innen fristens utløp.
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til fritidsbebyggelse.

Med hilsen

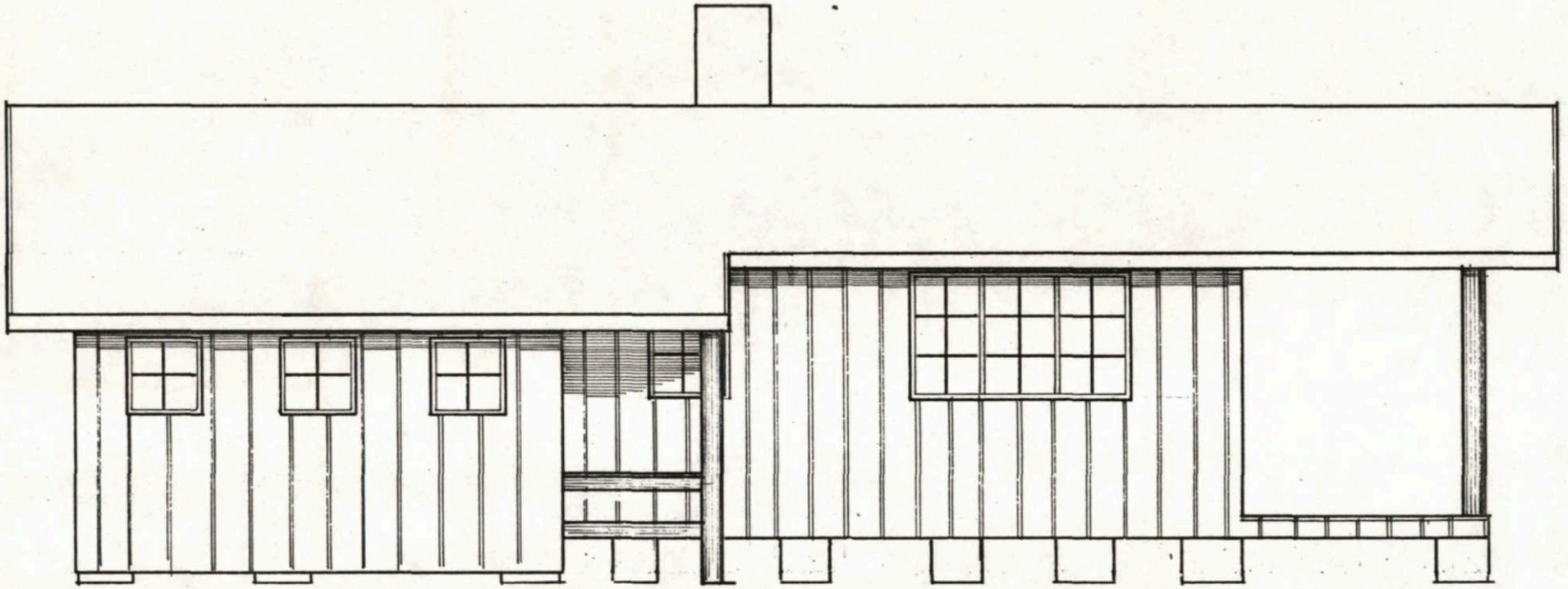
Rita Kirsebom
teknisk sjef

Bente Grøterud
saksbehandler

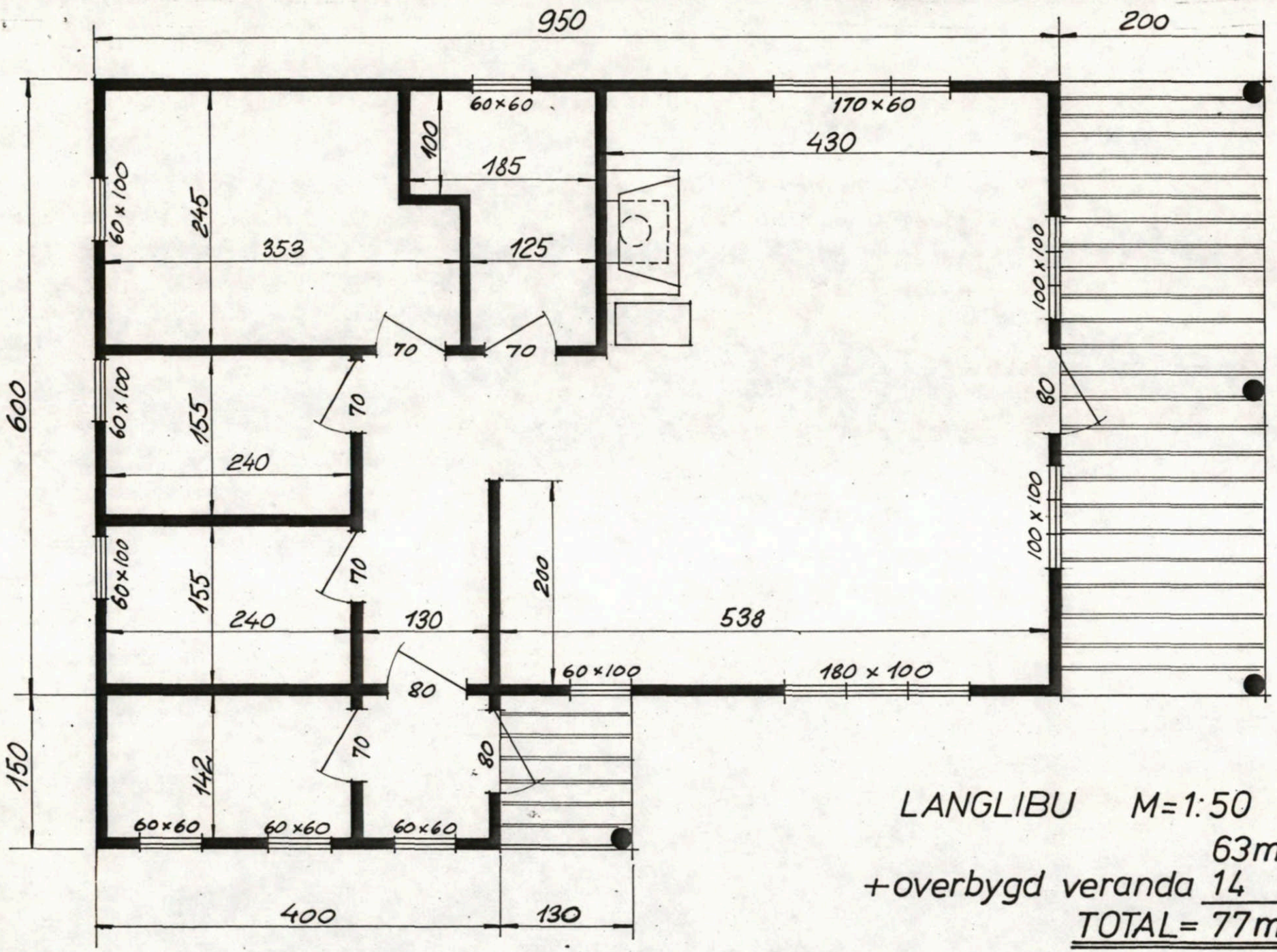
Kopi til:
Bjørg og Erik Nøkleby, Skibsbygger Jørgensens vei 8, 3011 Drammen



GODKJENT
SIGDAL KOMMUNE
Bygningsråder



LANGLIBU fasade

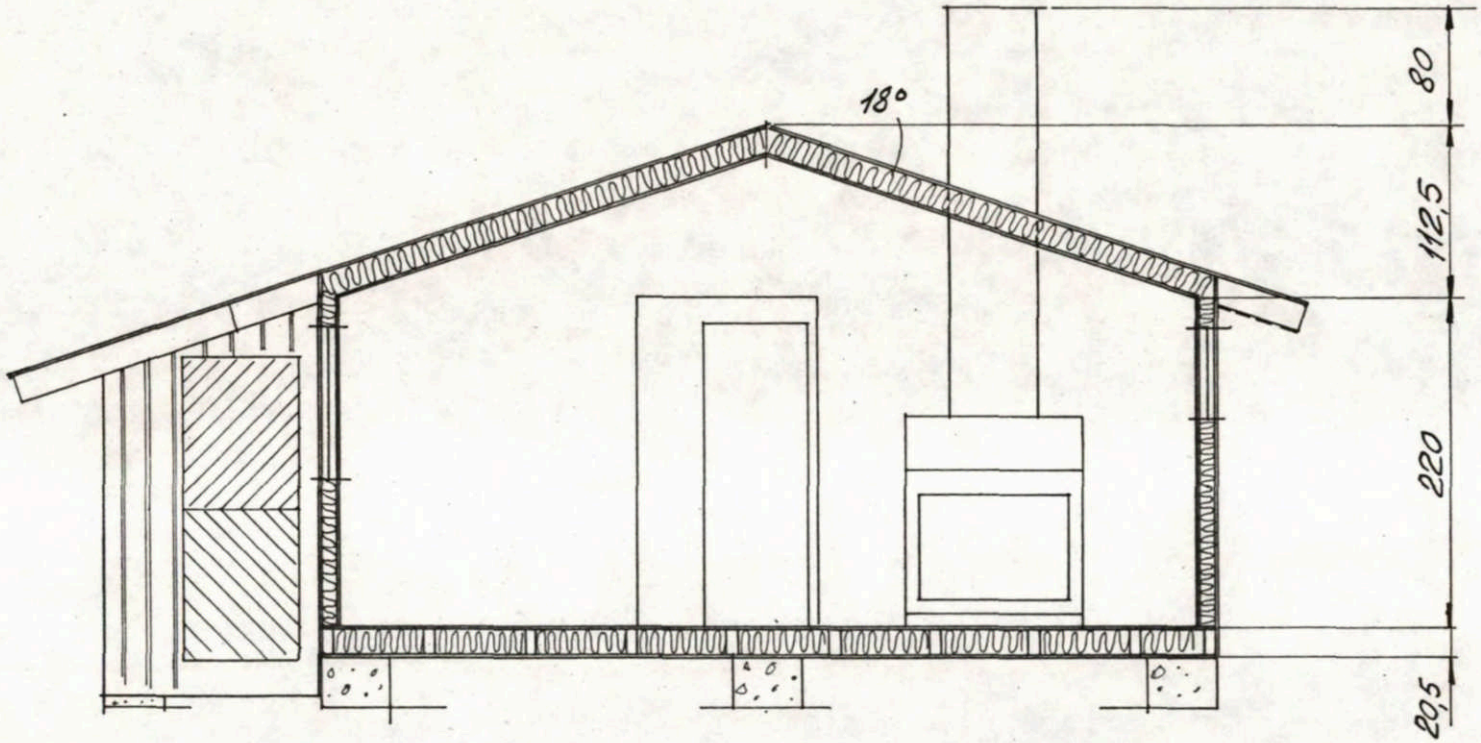


LANGLIBU M=1:50

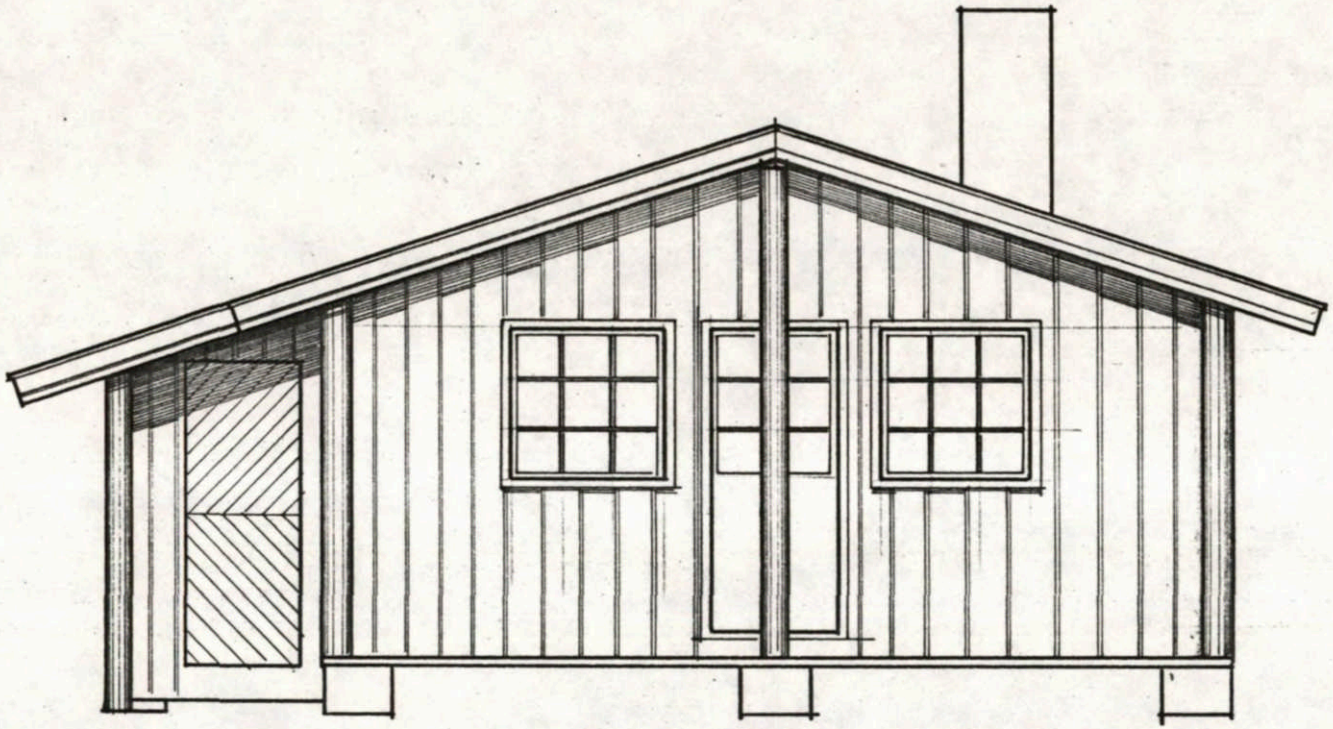
63m²

+overbygd veranda 14

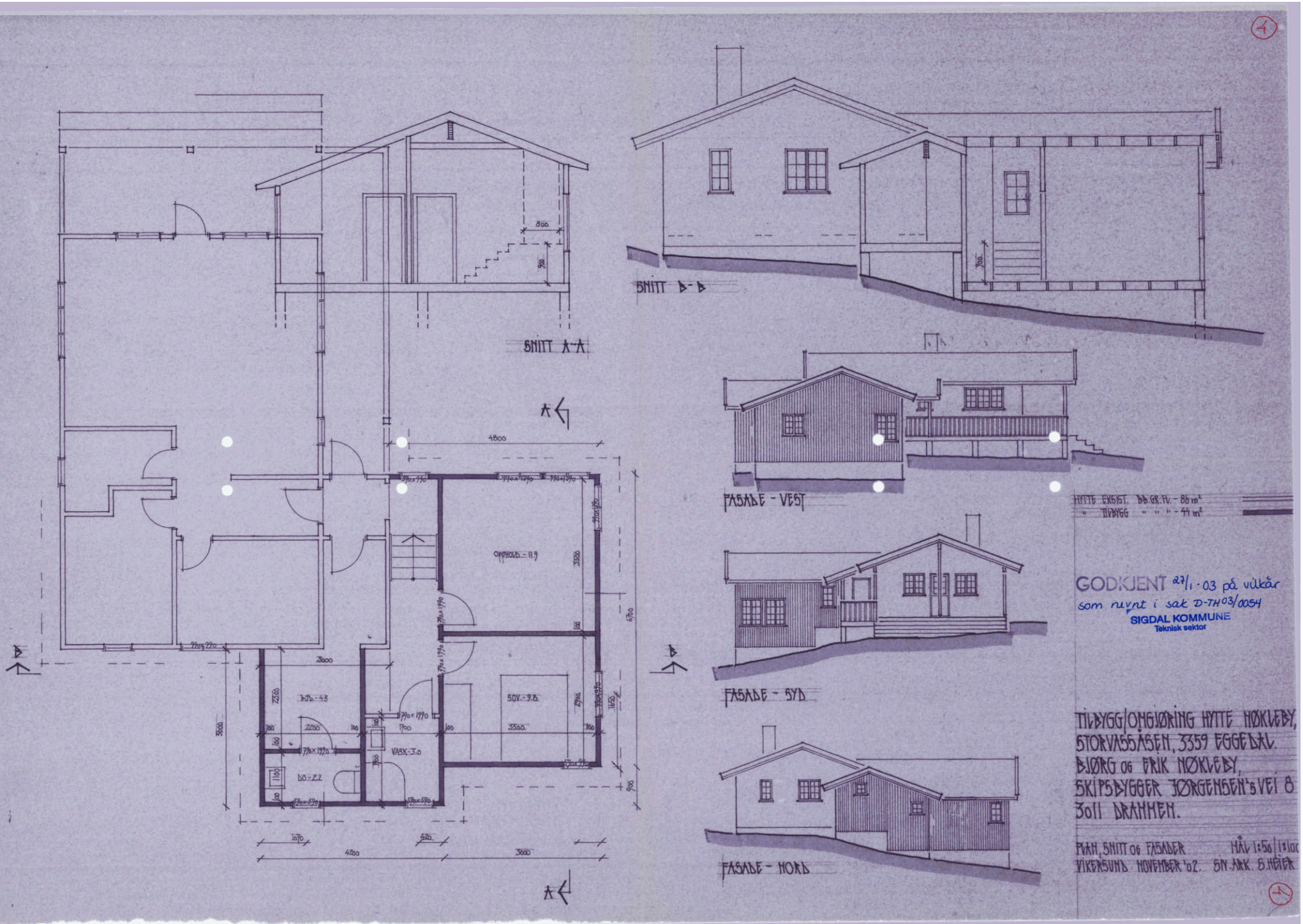
TOTAL= 77m²



LANGLIBU, snitt
M= 1:50



LANGLIBU, fasade



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storvassåsveien 120, 3359 Eggedal
Gnr. 140, Bnr. 65, Sigdal kommune.

Oppdragsnummer:
14250118

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.
